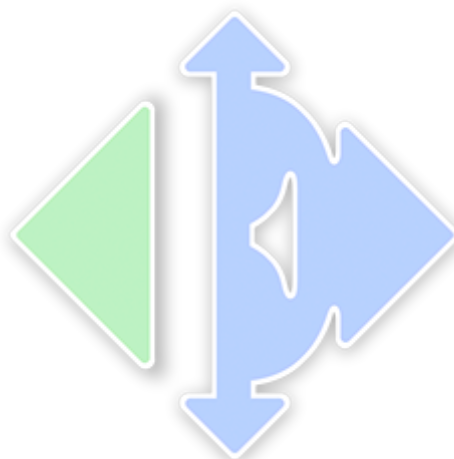




**Leilighet**  
 Dag Hammarskjölds vei 23  
 5144 Fyllingsdalen



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
9	TG 1	Ingen vesentlige avvik
1	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

#### Utført av:

Takstmann

**Mats Hansen**

Dato: 18/03/2025

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

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

**AVGRENSNING:**

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

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

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

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

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

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

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

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

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

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

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

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

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

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

**PIPER OG ILDSTEDER:**

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

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

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

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

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:24, Bnr: 10
Hjemmelshaver:	Per Åsmund Solberg
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	54
Byggeår:	1968
Tomt:	54 319,1 m <sup>2</sup>
Kommune:	Bergen

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Per Åsmund Solberg
Befaringsdato:	11.03.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

## OM TOMTEN:

Tomten er felles for borettslaget. Tomten er opparbeidet med gangveier, plen, lekeplass og diverse beplantning.

**OM BYGGEMETODEN:**

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

Grunnmur og drenering:

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

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

Vegger:

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

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

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

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Avvik som er funnet på befaringdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

**ANNET:**

Informasjon om borettslaget:

Styretsleder: Stine Willemo Strøm-Andresen

Kontaktperson: Stine Willemo Strøm-Andresen

Beliggenhet:

Leiligheten ligger sentralt til i Fyllingsdalen. Oasen senter ligger like bortenfor borettslaget. Her finner man alt det man måtte ønske av servicetilbud; legesenter, dagligvareforretninger, apotek, tannlege, treningssenter og vinmonopol m.m. Til Bergen sentrum tar det cirka 10 minutter med bil. Ellers er det gode bussforbindelser. Av turmuligheter kan Kanadaskogen opp til Nipetjørna, og Bønnesskogen nevnes. Løvstakken like i nærheten.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 953 244 284

Navn/foretaksnavn: LYNNGHAUG BORETTSLAG

Organisasjonsform: Borettslag

Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995

Stiftelsesdato: 28.06.1967

Takstobjektet:

3-Roms andelsleilighet.

Fra stuen er det utgang til innglasset balkong på 15,8m<sup>2</sup>.

Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod i samme etasje som leiligheten på 3,2m<sup>2</sup>.

Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod i kjelleren på 1,8m<sup>2</sup>.

Oppvarming: Varmekabler på badet, balansert ventilasjonsanlegg. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

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

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Opplysninger fra hjemmelshaver.

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

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har laminatgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater.

## FORMÅL MED ANALYSEN:

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

---

## VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Kjøkkeninnredningen er fra 2015.
  - Laminatgulvene ble lagt i 2018.
  - Vinduene og altandøren er fra 2022.
  - Innglasset balkong fra 2022.
  - Etterisolert i 2022.
  - Badet ble oppgradert i 2022.
  - Rør-i-rørsystem fra 2022.
  - Malt overflater i 2022.
- 

## FELLESKOSTNADER:

-

---

**AREALER OG ANVENDELSE:**

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

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

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

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal  
 BRA-e =Eksternt bruksareal  
 BRA-b =Innglasset balkong  
 TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

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

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
2. Etasje	74	3	16	0	74	19
Kjellerbod	0	2	0	0	0	2
SUM BYGNING	74	5	16	0	74	21
SUM BRA	95					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

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

**BRA-i:**

Gang(7,2m<sup>2</sup>), bad/vaskerom(4,5m<sup>2</sup>), soverom(13,4m<sup>2</sup>), soverom(9,9m<sup>2</sup>), stue og kjøkken(36,4m<sup>2</sup>).

**BRA-e:**

2. Etasje: Ekstern bod(3,2m<sup>2</sup>).  
 Kjeller: Ekstern bod(1,8m<sup>2</sup>).

**MERKNADER OM AREAL:**

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

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

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

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

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

---

**ANDRE MERKNADER:****TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Representant for hjemmelshaver.

---

## **BYGGMESTER:**

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

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

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

## **INTEGRITET:**

### **UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

*Ansvarlig for rapporten:*

### **Mats Hansen**

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

18/03/2025



Mats Hansen

## 1. Våtrom

### 1.1 Våtrom

#### TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

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

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

#### Merknader:

#### TG 1 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

#### Merknader:

#### TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

#### Hulltaking:

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

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

#### Merknader:

## 2. Kjøkken

### TG 1 2.1 Kjøkken

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning med slette fronter, ett overskap har glassfront, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet fliser, oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjøl- og frys

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Merknad/vurdering av avvik:

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

#### Merknader:

### 3. Andre Rom

#### TG 1 3.1 Andre rom

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

#### Merknader:

### 4. Vinduer og ytterdører

#### TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vinduene er fra 2021 (montert i 2022).

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, fra 2021 (montert i 2022).

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass eller andre avvik under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

#### Merknader:

### 5. Balkonger, verandaer og lignende

#### TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Fra stuen er det utgang til innglasset balkong på 15,8m<sup>2</sup>.

**Merknader:****6. VVS****TG 1** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er spalte på innebygget systerne for WC.

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

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

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

**Merknader:****TG 2** 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen er plassert i hjørneskapet på kjøkkenet.

Merknad/vurdering av avvik:

Det må etableres ytterligere tilkomst til varmtvannsberederen. Enkel tilkomst til varmtvannsbereder er viktig dersom skader plutselig skulle oppstå.

**Merknader:****TG 1** 6.3 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Normalt vedlikehold/service og rens av ventilasjonsanlegget må utføres ved behov.

**Merknader:****7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

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

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

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

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

**Branntekniske forhold:**

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

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

---

**Merknader:**

**Vær oppmerksom på:**

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

**Tilleggsopplysninger:**

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

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

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

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

**Takstmannens vurdering ved TG2:****6.2 Varmtvannsbereder**

Det må etableres ytterligere tilkomst til varmtvannsberederen. Enkel tilkomst til varmtvannsbereder er viktig dersom skader plutselig skulle oppstå.

**Takstmannens vurdering ved TG3:**

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Partners Eiendomsmegling Storfjord AS	Oppdragsnr.	39250021
Adresse	Dag Hammarskjølds vei 23		
Postnr.	5144	Sted	FYLLINGSDALEN
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	4 år 6 mnd
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Lynghaug boretslag	Polise/avtalenr
Selger 1 Fornavn	Per	Etternavn	Åsmund Solberg

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

Nei  Ja

Kommentar

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

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

Firmanavn

Berdal rør og sanitær as , Monsen Elektro

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Skiftet ut gammelt røropplegg til nytt rør i rør system, montert vvs utstyr utført av Berdal rør og sanitær as  
Lagt varmekabler og el-installasjon av Monsen Elektro. Utført i 2022

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

Nei  Ja

Firmanavn

Lynghaug boretslag, vik fargehandel as

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Sluk skiftet av boretslag, tettesjikt/ membran utført av vik fargehandel as. Våtromsplater og flisarbeid utført av eier. Utført i 2022.

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja

Kommentar

Boligmappe

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

Nei  Ja

Kommentar

Det er ikke utført søknadspliktig arbeid.

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

Nei  Ja

Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei  Ja

Kommentar

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

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

## SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

### SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

## TILLEGGSKOMMENTAR

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

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

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings selskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikrings premien og forsikringsvilkårene på ny signerings dato som legges til grunn.

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

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

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

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

<input checked="" type="checkbox"/>	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
-------------------------------------	--

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

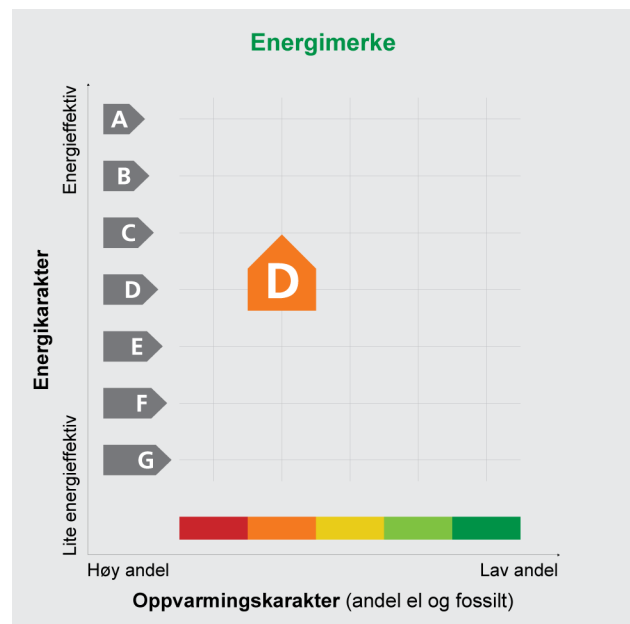
<input type="checkbox"/>	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

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

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

# ENERGIATTEST

Adresse	Dag Hammarskjölds vei 23
Postnr	5144
Sted	Fyllingsdalen
Andels-/leilighetsnr.	54 / H202
Gnr.	24
Bnr.	10
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1153720
Dato	06.07.2020



Innmeldt av	Finn Einar Berthling
-------------	----------------------

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Redusér innetemperaturen

**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

**Registrering:** Attest utstedt med enkel registrering.

**Bygningskategori:** Boligblokker

**Bygningstype:** Leilighet

**Byggeår:** 1968

**Bygningsmateriale:** Betong

**BRA:** 74

**Ant. etg. med oppv. BRA:** 1

**Detaljert vegger:** Nei

**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Varmepumpe

**Varmepumpe:** Henter varme fra uteluft

**Ventilasjon:** Mekanisk avtrekk

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Dag Hammarskjölds vei 23

Postnr/Sted: 5144 Fyllingsdalen

Leilighetsnummer: H202

Bolignr:

Dato: 06.07.2020 14:15:54

Energimerkenummer: A2020-1153720

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Finn Einar Berthling

Gnr: 24

Bnr: 10

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr:

**Bygningsmessige tiltak****Tiltak 1: Montere tetningslister**

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

**Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer**

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

**Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg**

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

**Tiltak 4: Utskifting av vindu**

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m<sup>2</sup>K eller lavere (medregnet karm og ramme).

**Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving**

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 6: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

**Tiltak 7: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskifting (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

## **Brukertiltak**

### **Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

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

### **Tips 2: Luft kort og effektivt**

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

### **Tips 3: Redusér innetemperaturen**

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

### **Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

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

### **Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

### **Tips 6: Vask med fulle maskiner**

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

### **Tips 7: Slå el.apparater helt av**

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

### **Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

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

### **Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

# Dag Hammarskjölds vei 23

Nabolaget Lynghaug/Helgeplasset - vurdert av 51 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

Dag Hammarskjölds vei Linje 5, 49	1 min 0.1 km
Fyllingsdalen terminal (november ...)	15 min
Bergen Linje F4, L4, R40	11 min 6.5 km
Bergen Flesland	15 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	21 min 1.5 km
Lyshovden Oppveksttun (1-7 kl.) 219 elever, 15 klasser	22 min 1.6 km
Sælen Oppveksttun (1-7 kl.) 253 elever, 18 klasser	24 min 1.8 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 432 elever, 33 klasser	4 min 0.3 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	26 min 1.9 km
Bergen Private Gymnas	8 min

## Ladepunkt for el-bil

Oasen Senter	14 min
--------------	--------



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 83/100

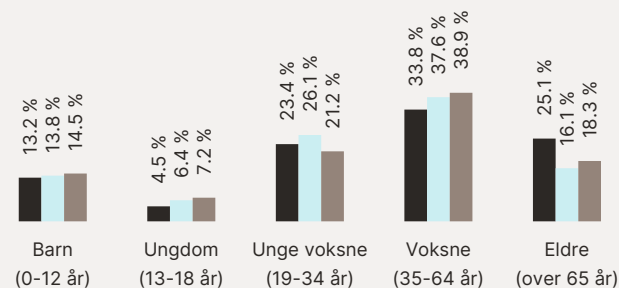


Kvalitet på skolene  
Bra 70/100



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

## Dagligvare


Rema 1000 Lynghaugparken PostNord	10 min 0.8 km
Coop Extra Løvås Post i butikk, PostNord	12 min 0.8 km





## 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

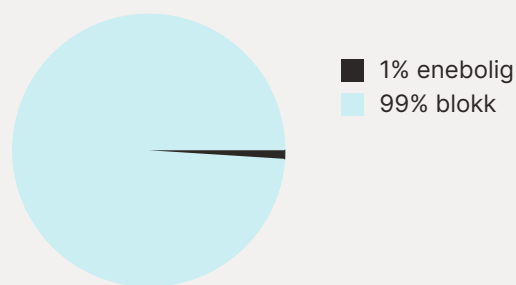
 Lynghaug skole  
Aktivitetshall 4 min   
0.3 km

 Lynghaugparken "binge"  
Ballspill 7 min   
0.5 km

 MOVA Fyllingsdalen 12 min 

 Sprek & Blid Sissel's 14 min 

## Boligmasse







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

Sitat fra en lokalkjent

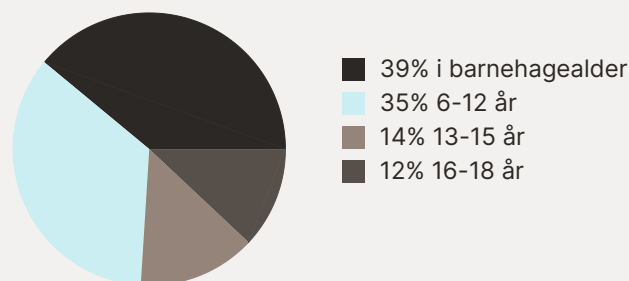


## Varer/Tjenester

 Oasen 13 min 

 Apotek 1 Oasen 14 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn





Flerfamilier




0%

51%

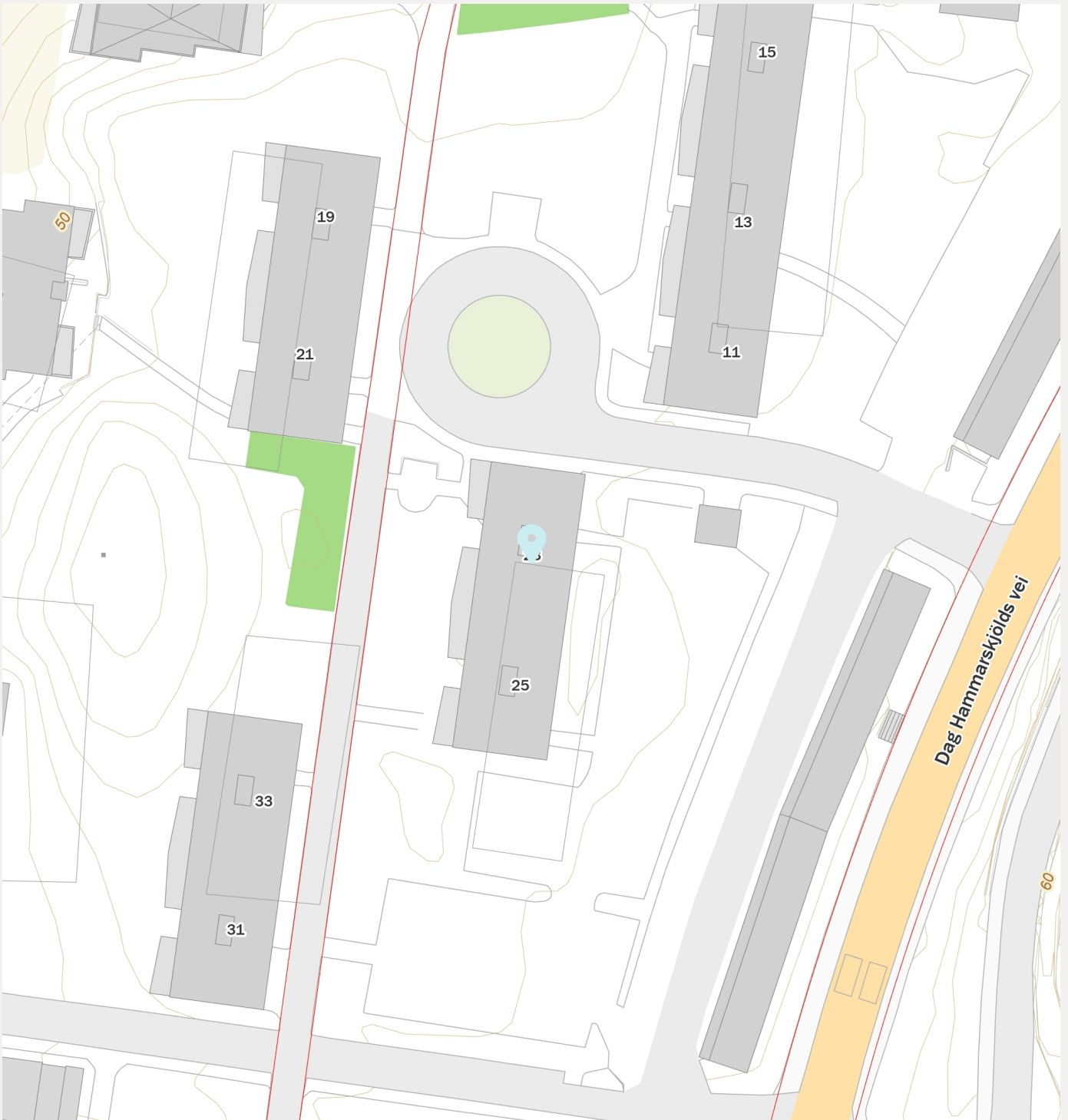
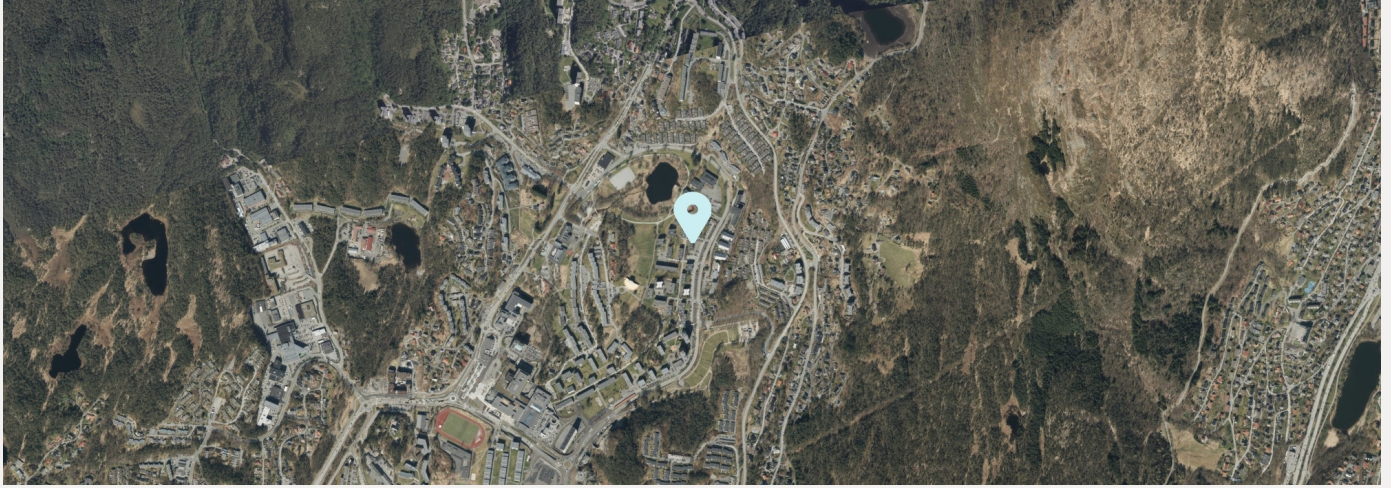
 Lynghaug/Helgeplasset

 Bergen

 Norge

## Sivilstand

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



# 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 og sist endret 26.04.2022.

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

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

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

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

## **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 oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rens 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 tvangsfullbyrdelseslovens 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 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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

## Husordensregler

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

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

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

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

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

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

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

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

Det er ikke tillatt å henge egne gardinger på altanen.

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

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

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

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

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

Innkalling til  
Generalforsamling  
Lynghaug Borettslag



# Innkalling til ordinær generalforsamling for Lynghaug Borettslag

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

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

## Dagsorden

### 1 Konstituering

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

### 2 Årsberetning 2023

### 3 Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

### 4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

### 5 Valg

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

### 6 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

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

12.04.2024

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og saksfremlegg.

## **2. Årsberetning 2023**

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

**Forslag til vedtak:** Årsberetningen ble tatt til etterretning.

## **3. Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning**

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

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

## **4. Fastsetting av godtgjørelse til styret**

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

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

## **5. Valg**

Presentasjon av kandidatene på valg ligger vedlagt.

### **5.1 Valg av styreleder**

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

### **5.2 Valg av styremedlemmer**

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

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

Hege Christin Huseklepp

Marianne Nordenborg

Sigrid Elida Rokne

Ole-Sigurd Nordbø

Benedicte Dale

Kevin Haagenes

### **5.3 Valg av varamedlemmer**

Varamedlemmer velges årlig. Det skal velges totalt 2 varamedlemmer.

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

flest stemmer regnes valgt som varamedlemmer.

Følgende stiller til valg som varamedlem:

Marianne Nordenborg

Benedicte Dale

Sigrud Elida Rokne

Ole-Sigurd Nordbø

Kevin Haagenes

### **5.5 Valg av valgkomité**

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

Kjetil Hille, Dag Hammarskjöldsvei 69

Tommy Byrknes, Dag Hammarskjöldsvei 33

Trude Rosnes, Dag Hammarskjöldsvei 51

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

Kjetil Hille, Dag Hammarskjöldsvei 69

Tommy Byrknes, Dag Hammarskjöldsvei 33

Trude Rosnes, Dag Hammarskjöldsvei 51

## **6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling**

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

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

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

# Årsberetning 2023 for Lynghaug Borettslag

## Virksomhetens art og lokalisering

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

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

## Styrets arbeid

Styret har avholdt 11 møter i 2023.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

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

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

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

## Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

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

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

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

Borettslagets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik:

- Velholdt med rehabilitert fasade

## Internkontroll

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

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

## Forretningsførsel, revisjon, forsikring

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

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

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

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

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

## Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling tirsdag 25.04.2023 bestått av:

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

Andre tillitsvalgte i perioden:

Valgkomite: Kristin Mjanger, Trond Pettersen og Monica Ivarsflaten

### **Av styrets medlemmer er følgende på valg:**

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

## Boligomsetning/bruksoverlating

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

### **Gjennomsnittspris for solgte leiligheter 2023 var:**

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 04.04.2024

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

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

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

VESTBO BBL Autorisert regnskapsførerselskap

Tone Lilletvedt

Regnskapssjef/Statsautorisert regnskapsfører

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Stine Willemo Strøm-Andresen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Kristin Haugen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Hege Huseklepp  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Jonh Harald Knutsen  
Ansatt i laget

\_\_\_\_\_  
Inger-Lise Oen Hellesund Sæle  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Kenneth Skar  
Ansatt i laget

\_\_\_\_\_  
Safdar Sadeghi  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet 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 15.000

### Fordringer

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

### Inntekter

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

Note 1 - Disponible midler

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

## Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Traktor	Utvidelse Byggningsmessi 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:	384 776	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	372 161	85 511 786	22 463 800	3 945 000	228 599	94 294
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 2023

1101 Rehabilitering/påkostning	87 329 142
1120 Byggningsmessige anlegg	29 632 378
<b>Sum</b>	<b>116 961 520</b>

Note 4 - Egenkapital

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

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	Handelsbanken	Handelsbanken	Handelsbanken Eiendoms kreditt	Handelsbanken
<b>Lånenummer:</b>	<b>95227226456</b>	<b>95227221152</b>	<b>95227204045</b>	<b>95227231646</b>	<b>95227237377</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2020	2018	2021	2022
Rentesats:	2.10 %	1.90 %	4.60 %	2.10 %	5.70 %
Betingelser:	Fastrente til 4.1.28	Fastrente til 27.5.27		Fastrente til 18.8.2028	
Beregnet innfridd:	30.06.2063	30.06.2063	30.03.2023	30.09.2063	30.06.2063
Opprinnelig lånebeløp:	60 000 000	60 000 000	12 500 000	60 000 000	50 000 000
Lånesaldo 01.01:	60 000 000	60 000 000	614 215	60 000 000	50 000 000
Avdrag i perioden:	479 964	502 071	614 215	479 964	202 517
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>59 520 036</b>	<b>59 497 929</b>	<b>0</b>	<b>59 520 036</b>	<b>49 797 483</b>
Saldo 5 år frem i tid:	54 414 906	54 189 854	0	54 443 292	47 847 302

## Langsiktig gjeld

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

Noten viser fellesgjeld fordelt 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 2023	Regnskap 2022
2230 Andre pantelån	228 335 484	230 614 215
2250 Borettsinnskudd	5 559 400	5 559 400
<b>Sum</b>	<b>233 894 884</b>	<b>236 173 615</b>

## Note 7 - Andre inntekter

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

3885 Diverse inntekter :  
Bodleie og salg av nøkler, grunnleie garasje

## Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

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

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

## Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6360 Renhold sanitærartikler	7 803	6 735
6361 Fellesvask	424 284	402 448
6389 HMS	14 571	13 574
6391 Snømåking strøing	122 009	87 845
6392 Containerleie / tømning	31 186	9 988
6500 Verktøy og redskaper	505 158	33 379
6526 Kontorm/inventar/arb.maskiner som utgiftsføres	0	3 415
6551 Nøkler, låser o.l	42 807	556 477
6570 Arbeidsklær verneutstyr	714	0
6617 Alarmer og brannvern	79 316	270 254
6625 Skadedyrkontroll - bekjempelse	70 206	67 670
6627 Bossug	36 440	52 779
6900 Telekommunikasjon	13 840	8 623
6950 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	1 434 933	1 222 824
7000 Drivstoff	20 977	12 006
7040 Forsikring bil, traktor etc	16 772	15 286
7070 Driftskostnader bil traktor mm	46 700	27 761
7520 Sikringsfond	32 111	9 888
7710 Kostnader styrearbeid	10 593	17 513
7716 Kurs og reiseutgifter styret	17 000	15 860
7720 Generalforsamling	7 481	6 863
7770 Betalingsgebyrer	2 914	877
7782 Andre bomiljøkostnader	79 000	4 813
7790 Andre kostnader	3 107	0
<b>Sum</b>	<b>3 019 922</b>	<b>2 846 879</b>

## Note 10 - Vedlikehold

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

## Resultat og balanse med noter for Lynghaug Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Lynghaug Borettslag**

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

### **For Vestbo BBL**

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

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Lynghaug Borettslag

### Konklusjon

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

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

### Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale 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 feil.

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 11. april 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Truls Nesslin  
statsautorisert revisor

# PENNEO

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

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

## Nesslin, Truls

### Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-11 21:38:20 UTC



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

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

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

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

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

Valgkomiteen har valgt å ikke innstille noen kandidater.

## På valgt som styreleder (1 år): 1 plass



**Stine Willemo Strøm-Andersen**

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

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

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

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

## På valgt som styremedlem:



**Hege Christin Huseklepp**

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

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



**Marianne Nordenberg**

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



**Sigrid Eilda Rokne**

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



**Ole-Sigurd Nordbø**

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



**Benedicte Dale**

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



**Kevin Haagenes**

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

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

## På valgt som vara (1 år): 2 plasser



**Marianne Nordenberg**

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



**Benedicte Dale**

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



**Sigrid Eilda Rokne**

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



**Ole-Sigurd Nordbø**

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



**Kevin Haagenes**

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



Mer informasjon finner du på  
Min side, [www.vestbo.no](http://www.vestbo.no)

# Protokoll

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

## 1. Konstituering

### 1.1 Status fremmøte

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

**Vedtak:**

Antall andelseiere deltok digitalt: 61

Antall andelseiere deltok med manuelle stemmer: 1

Hvilket utgjorde 62 stemmeberettigede til stede.

### 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling og dagsorden tas til godkjenning.

**Vedtak:**

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

### 1.3 Valg av møteleder

Ved digitale møter er styreleder ansvarlig for gjennomføringen av møtet.

**Vedtak:**

Som møteleder ble Stine Willemo Strøm-Andresen valgt.

### 1.4 Valg av referent

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

**Vedtak:**

Som referent ble Stine Willemo Strøm-Andresen valgt.

### 1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en andelseier.

**Vedtak:**

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

## 2. Årsberetning 2023

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

**Vedtak:**

Årsberetningen ble tatt til etterretning.

### **3. Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning**

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

**Vedtak:**

Årsregnskapet ble godkjent.

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

### **4. Fastsetting av godtgjørelse til styret**

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

**Vedtak:**

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

### **5. Valg**

#### **5.1 Valg av styreleder**

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

**Vedtak:**

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

#### **5.2 Valg av styremedlemmer**

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

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

Hege Christin Huseklepp

Marianne Nordenborg

Sigrid Elida Rokne

Ole-Sigurd Nordbø

Benedicte Dale

Kevin Haagenes

**Vedtak:**

Som styremedlem for 2 år ble følgende valgt:

Hege Huseklepp

Kevin Haagenes

Benedicte Dale

### **5.3 Valg av varamedlemmer**

Varamedlemmer velges årlig. Det skal velges totalt 2 varamedlemmer.

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

Marianne Nordenborg

Benedicte Dale

Sigrid Elida Rokne

Ole-Sigurd Nordbø

Kevin Haagenes

#### **Vedtak:**

Som varamedlem for ett år ble følgende valgt:

Marianne Nordenborg

Sigrid Rokne

### **5.4 Styrets sammensetning etter valget**

#### **Vedtak:**

Etter valget består styret av:

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

Safdar Sadeghi styremedlem valgt for 2 år i 2023

Hege Huseklepp styremedlem valgt for 2 år i 2024

Benedicte Dale styremedlem valgt for 2 år i 2024

Kevin Haagenes styremedlem valgt for 2 år i 2024

Marianne Nordenborg varamedlem valgt for 1 år i 2024

Sigrid Rokne varamedlem valgt for 1 år i 2024

### **5.5 Valg av valgkomité**

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

Kjetil Hille, Dag Hammarskjöldsvei 69

Tommy Byrknes, Dag Hammarskjöldsvei 33

Trude Rosnes, Dag Hammarskjöldsvei 51

#### **Vedtak:**

Følgende ble valgt som medlemmer til valgkomiteen for 1 år:

Kjetil Hille, Dag Hammarskjöldsvei 69

Tommy Byrknes, Dag Hammarskjöldsvei 33

Trude Rosnes, Dag Hammarskjöldsvei 51

## **6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling**

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

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

### **Vedtak:**

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

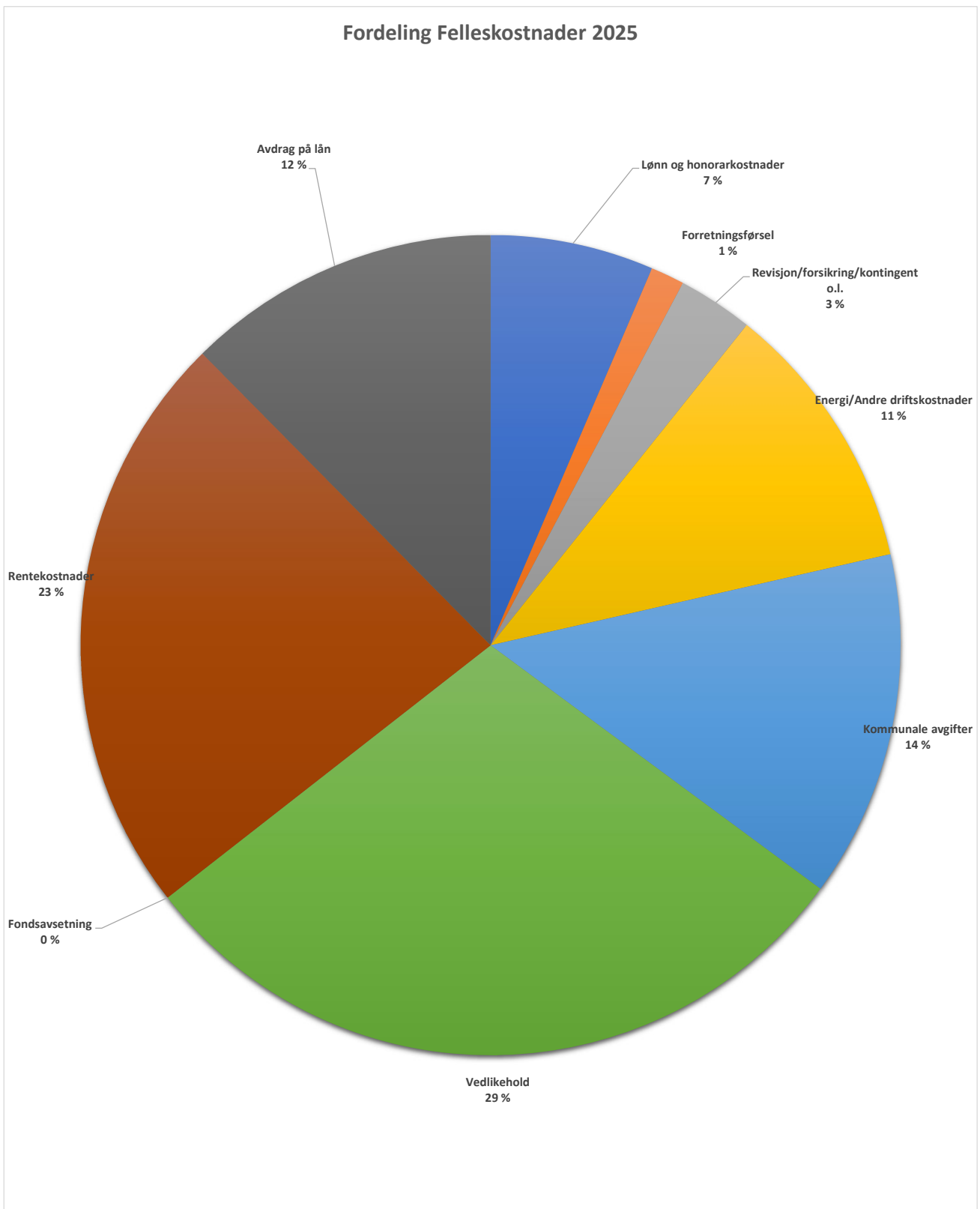
## Protokoll for Lynghaug Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

## 39 Lynghaug Borettslag

Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett



## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotbruker

Dato utkjørt: 17.03.25 Side 1 av 3

Lynghaug Borettslag	<b>Vår ref.:</b> 39/54	<b>Fødselsdato eier:</b> 10.03.1966
DAG HAMMARSKJÖLDS VEI 23	<b>Type:</b> Tilknyttet brl (borettslag)	
5144 FYLLINGSDALEN	<b>Eiere:</b> Per Åsmund Solberg	
<b>Organisasjonsnr:</b> 953 244 284	<b>Andelsnr:</b> 54	

### 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** 7 010

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Andel felleskostnader	6 461
Tilleggsytelser:	Trappevask	150
	Kabel-TV/Bredbånd	399

### 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	845 714	Gjeld siste årsoppg.: 845 714
Klient ajourf. lån:	224 647 897	Klient gj. s. årsoppg.: 225 009 711

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 95227221152, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 17.03.2025: 1.9% pa.

Antall terminer til innfrielse: 154

Saldo per 17.03.2025: 58 476 248

Andel av saldo: 219 787

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

Lånenummer: 95227226456, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 17.03.2025: 2.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 154

Saldo per 17.03.2025: 58 541 410

Andel av saldo: 220 032

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

Lånenummer: 95227231646, Handelsbanken Eiendomskreditt

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 17.03.2025: 2.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 154.6

Saldo per 17.03.2025: 58 541 410

Andel av saldo: 220 032

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

Lånenummer: 95227237377, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 17.03.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 154

Saldo per 17.03.2025: 49 450 643

Andel av saldo: 185 864

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

### 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Stine Willemo Strøm-Andresen

Adresse: DAG HAMMARSKJÖLDS VEI 49

Postnr/-sted: 5144 FYLLINGSDALEN

Telefon: Mob.: 47894831

E-post: styrekontor@lynghaug.no

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotbruker

Dato utkjørt: 17.03.25 Side 2 av 3

Lynghaug Borettslag	<b>Vår ref.:</b> 39/54	<b>Fødselsdato eier:</b> 10.03.1966
DAG HAMMARSKJÖLDS VEI 23	<b>Type:</b> Tilknyttet brl (borettslag)	
5144 FYLLINGSDALEN	<b>Eiere:</b> Per Åsmund Solberg	
<b>Organisasjonsnr:</b> 953 244 284		

## 4: Særskilte opplysninger

Webside: www.lynghaug.no

## 6: Ligning - 2024

Annen formue:	52 349	Gjeld:	845 714	Andre inntekter:	1 224
		Utgifter:	24 135		

## 7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	20 700
Andelsnr:	54	Partialobligasjonsnr:	0054

## 8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 24/10

Bygningstype: Lavblokk

Feste/eiet tomt: Eiet

## 9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF

Polisenr: SP0001887575

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	2	Første innflytting:	01.01.1968	SSBnr:	H0202
Heis:	Nei	Oppvarmingstype:	Elektrisk		
Parkeringstype:	Se under fasiliteter ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10		

Fasiliteter:

LNR. 203B

GENERELLE OPPLYSNINGER: LynghaugBorettslag består av 263 leiligheter i lavblokker fordelt på 3 etasjer. Leilighetstyper: 2, 3,4 og 5 roms.. Arkitekttegnet av Krohn & Rasmussen. 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 rehabilering 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 eksternt firma. Felles trimrom som kan benyttes av beboerne. Ønsker man varmpumpe må søknad sendes styret.

SIKRINGSORDNING: 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.

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

RESTANSER PR DAGS DATO: Vil bli oppgitt på forespørsel.

FORKJØPSRETT: Boligselskapet har ikke forkjøpsrett.

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

BRUKSOVERLATING: Har avtale med Vestbo om behandling av søknader om bruksoverlating (utleie). Søknad sendes Vestbo for behandling. Søknadsskjema www.vestbo

DYREHOLD: Det er styret i boligselskapet som skal motta og behandle søknad fra en beboer som ønsker å holde dyr. Søknaden skal være skriftlig og sendes direkte til styreleder i boligselskapet. Søknadsskjema finnes på www.vestbo.no

FELLESPLIKTER I LAGET: Se husordensregler.

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

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotbruker

Dato utkjørt: 17.03.25 Side 3 av 3

Lynghaug Borettslag

**Vår ref.:** 39/54

**Fødselsdato eier:** 10.03.1966

DAG HAMMARSKJÖLDS VEI 23

**Type:** Tilknyttet brl (borettslag)

5144 FYLLINGSDALEN

**Eiere:** Per Åsmund Solberg

**Organisasjonsnr:** 953 244 284

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

**GJESTEPARKERING:** Gjester må benytte parkeringsautomat.

**BODER:** Egen utvendig bod.

**OPPVARMINGSTYPE:** Elektrisk, fellesmåling av strøm - Scandinavian Electric.

**NØKKELLEVERANDØR:** Certego - Bestilles gjennom styret.

**KABEL-TV/BREDBÅND:** Kollektiv kabel-tv og bredbånd. Tilknyttet Telenor.

**MEDLEMSKAP VED KJØP AV BOLIG:** Alle som står oppført som eiere i en kjøpekontrakt, må være medlem. Innmelding skjer via [www.vestbo.no](http://www.vestbo.no). Ved innmelding betales en andelsavgift på kr 300. Hovedeier betaler ikke årskontingent. Denne betales av boligselskapet. Medeier(e) betaler en årlig kontingent på kr 300. Medlemskap må være opprettet innen overtakelsesdato og øvrige gebyrer må være innbetalt.

**OPPLYSNINGSPLIKT:** For øvrige opplysninger vedrørende borettslaget/sameiet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må borettslagets/sameiets styre kontaktes.

**FASILITETER OG ENHETSOPPLYSNINGER:** Det tas forbehold om at opplysninger gitt i punkt 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger - kan være endret.

**VESTBOS GEBYR:** Vestbo sine gebyrer, se eget vedlegg.

**BODER:** Egen innvendig og utvendig bod.

Annen informasjon:

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

**Sted:** \_\_\_\_\_ **Dato:** \_\_\_\_\_

---

Per Åsmund Solberg  
Andelseiers underskrift



BERGEN  
KOMMUNE

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 24/10/0/0

Utlistet 12. mars 2025

### Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

#### Forklaring plantype

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

#### Forklaring planstatus

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

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

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

### Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
258975761	Grunneiendom	0	Nei	22 502,5 m <sup>2</sup>	Usikker	-	Ja

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

### Reguleringsplaner på grunnen

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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
<a href="#">63860000</a>	34	FYLLINGSDALEN. GNR 22, 23 OG 24, FYLLINGSDALEN SENTRALE DELER	3 - Endelig vedtatt arealplan	02.11.2023	<a href="#">202220442</a>	100,0 %

## Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
<a href="#">63860000</a>	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	86,2 %
<a href="#">63860000</a>	2001 - Samf.anl. og teknisk infrastr.	9,2 %
<a href="#">63860000</a>	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	4,6 %
<a href="#">63860000</a>	2015 - Gang- sykkelveg	< 0,1 % (0,1 m²)

## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

## Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

## Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	100,0 %

## Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	22,8 %

## Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	3,8 %

## Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

## Kommunedelplaner under arbeid

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

## Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
<a href="#">11770000</a>	30	FYLLINGSDALEN. SENTRALE DELER, GRAVLUND, SKOLETOMT	3	-
<a href="#">11520000</a>	30	FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT VIII	3	-

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

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

## Andre opplysninger

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

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



## Planinformasjon

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

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

### Plannivåene

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

### Kommuneplan

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

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

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

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

### Kommunedelplan

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

### Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningsslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

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

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

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



BERGEN  
KOMMUNE

# Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:3000

Dato: 12.03.2025

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

Adresse: Dag Hammarskjölds vei 23 m.fl.

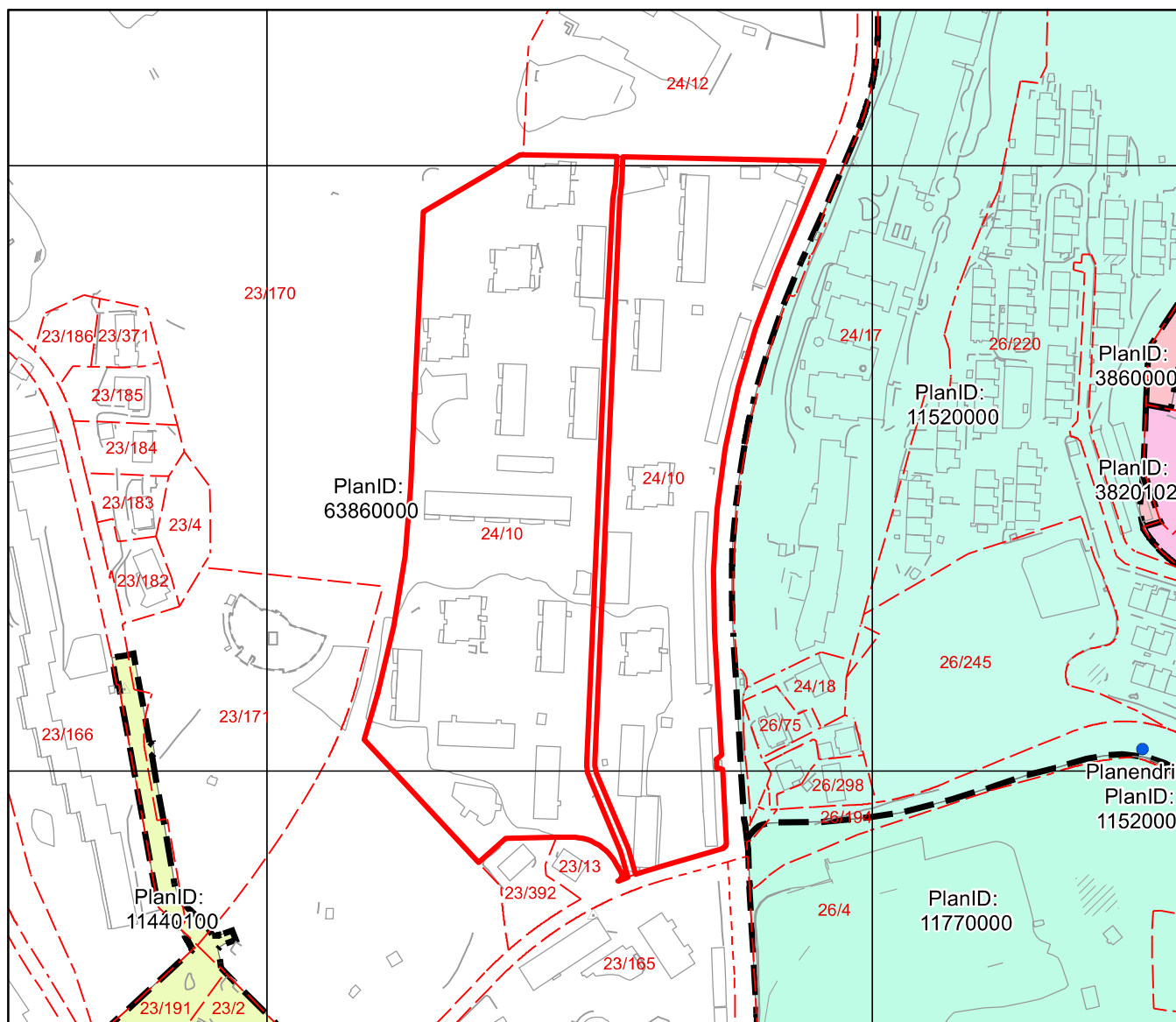


Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

63860000

Eiendomsmarkering





BERGEN  
KOMMUNE

# Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:3000

Dato: 12.03.2025

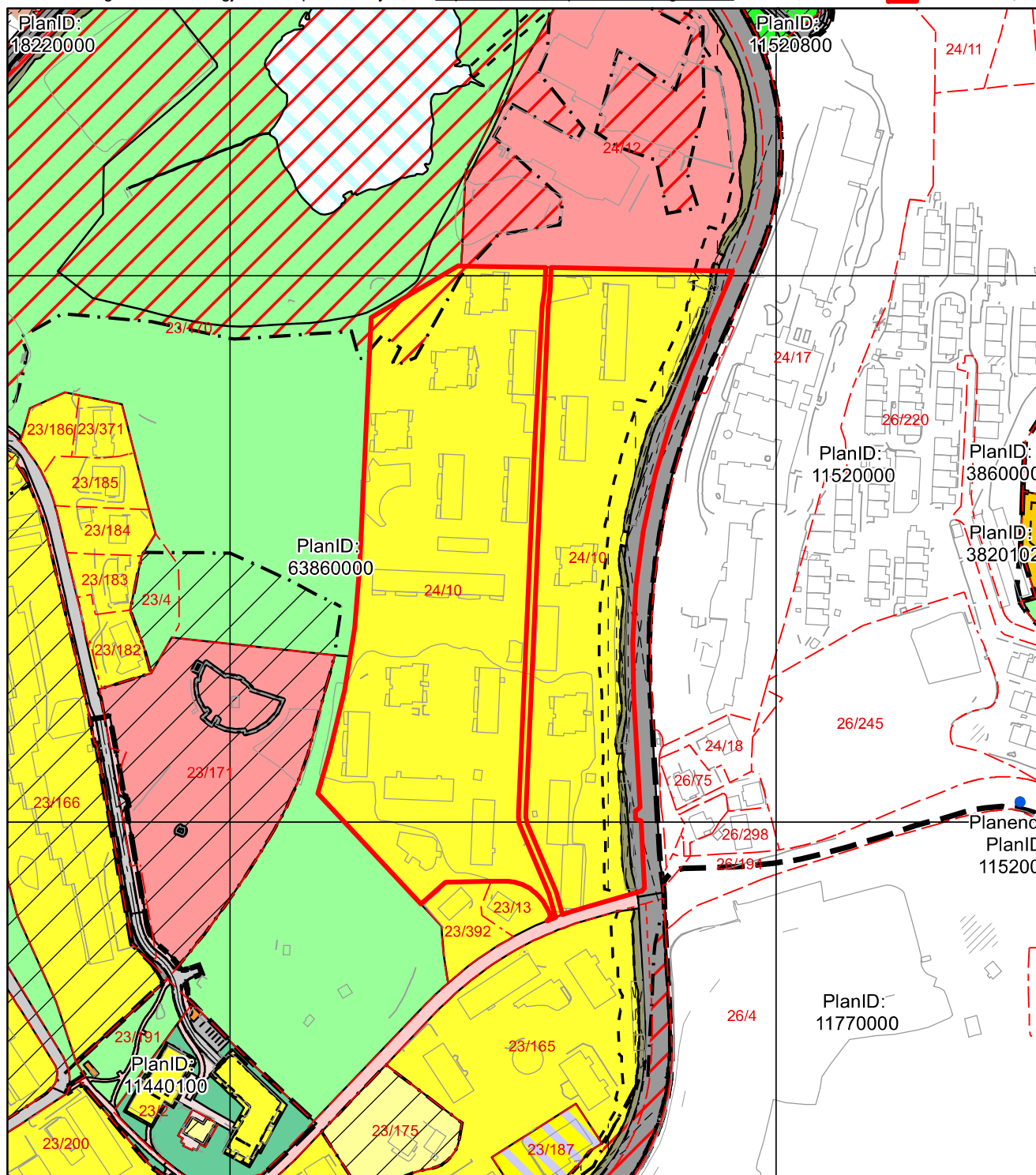
Gnr/Bnr/Fnr: 24/10/0/0

Adresse: Dag Hammarskjølds vei 23 m.fl.



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

Eiendomsmarkering




# Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

- Planendring


## Juridisklinje

-  1204 - Eiendomsgrense oppheves
-  1210 - Bygg, kulturm. m.m. som skal bevares
-  1211 - Byggegrense
-  1213 - Planlagt bebyggelse
-  1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  1221 - Regulert senterlinje
-  1222 - Frisiktlinje
-  1223 - Regulert kant kjørebane
-  1225 - Regulert parkeringsfelt
-  1254 - Tunnel
-  1259 - Måle- og avstandslinje

## Bestemmelsegrense

-  Avgrensning skriftlig bestemmelse

## Midlertidig bygg og anlegg grense

-  Midlertidig bygg og anlegg grense



## Hensynssonegrense

-  Reguleringsplan hensynssonegrense

## Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

## Hensynssoner PBL §12-6

-  Angitthensynsone
-  Faresone










## Plangrense

-  Reguleringsplanomriss

## Formålsgrense

-  Reguleringsplan formålsgrense

## Reguleringsformål §25 eldre PBL

-  Kjørevei
-  Annen veggrunn
-  Gang- / sykkelveg
-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles lekeareal for barn
-  Felles grøntareal
-  Annet fellesareal for flere eiendommer
-  Annet kombinert formål

## Arealformål PBL §12-5

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

-  1001 - Bebyggelse og anlegg
-  1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
-  1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
-  1162 - Undervisning
-  1164 - Kirke, religionsutøvelse
-  1560 - Øvrige komm.tekn. anl.
-  1590 - Annen særsk. ang. beb. og anlegg
-  1600 - Uteoppholdsareal
-  1610 - Lekeplass
-  1801 - Bolig, forretning

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

-  2001 - Samf.anl. og teknisk infrastr.
-  2010 - Veg
-  2011 - Kjøreveg
-  2012 - Gate med fortau
-  2014 - Gatetun
-  2015 - Gang- sykkelveg
-  2016 - Gangveg, -areal, gågate
-  2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
-  2019 - Annen veggrunn, grøntareal
-  2080 - Parkering

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)



BERGEN  
KOMMUNE

# Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:3000

Dato: 12.03.2025


Arealplan-ID: 65270000

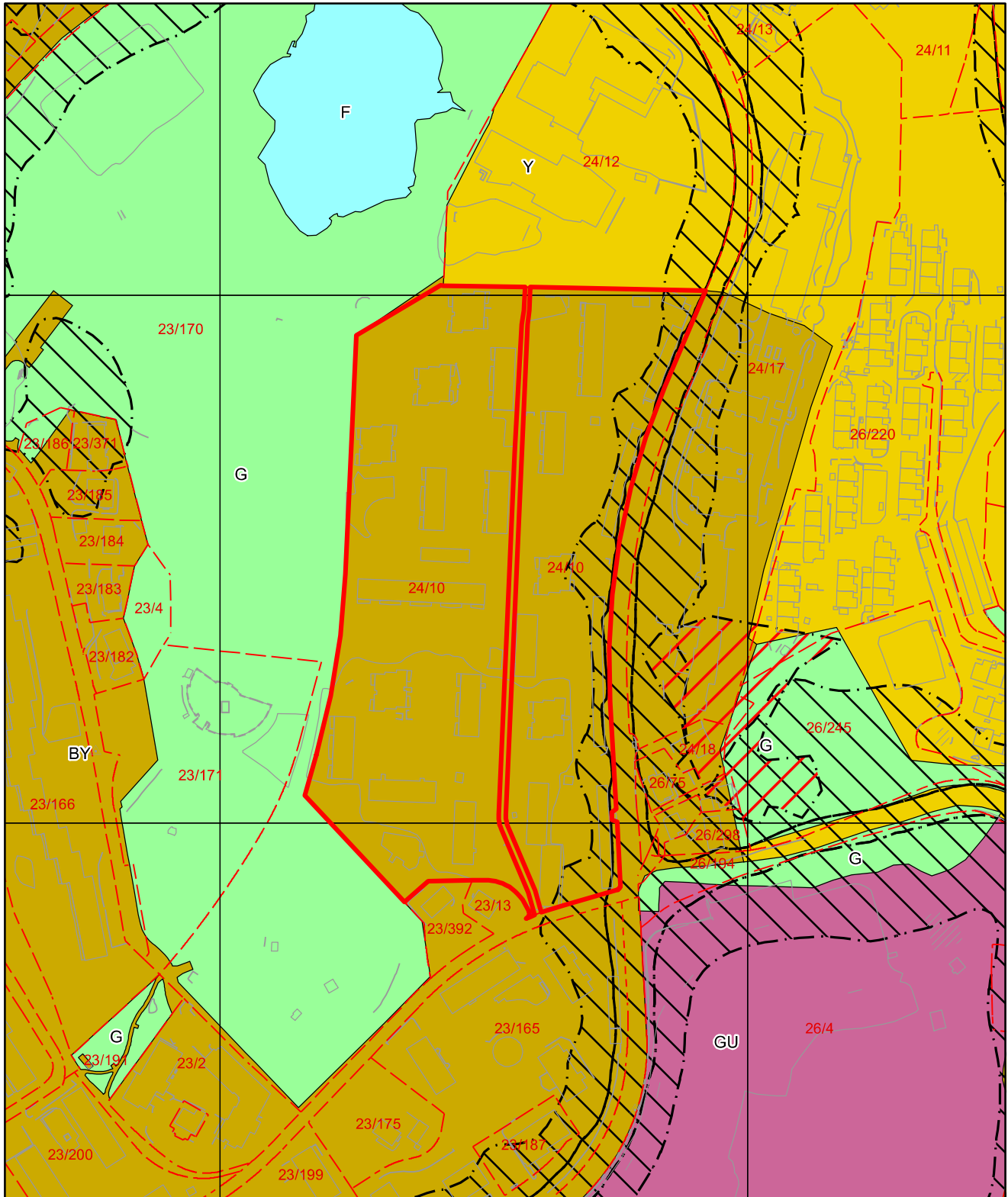
Gnr/Bnr/Fnr: 24/10/0/0

Adresse: Dag Hammarskjölds vei 23 m.fl.












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

 Eiendomsmarkering (2)



## Tegnforklaring for kommuneplan

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



Løpe-nr. ....



BYGNINGSSJEFEN

# Ferdigattest

Jnr. ....

for eiendommen nr. 35 - 37 DAG HAMARSKJØLDS VEI.

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 29.10.1966  
fra ~~nr.~~ Vestlandske Boligbyggelag

approberte byggefretagende: 3 etasjes boligblokk i betong

er lovlig.

(Jfr. tinglest deklarasjon).

Der er besiktiget ..... røpipe(r) og følgende ildsteder:

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

Dessuten vaskerom og tørkeskap til hver leilighet.

Blokken har elektrisk oppvarming.

~~Den bebyggede flate er i h. t. bglv.s § 57 inntegnet på målebrevet og samtykke  
til innflytning foreligger fra helserådets ordfører i h. t. bglv.s § 102, 4.~~

Bergen den 21. april 1971

Bygningssjefens kontor

bygningssjef  
Bygningssjef

Der er avholdt synsforretning i h. t. bglv.s § <sup>99</sup>~~102~~ Bygningen er lovlig og kan tas i bruk.

Bergen den 21. april 1971

*Sendt Vestbo 23.4.71*

bygningssjef