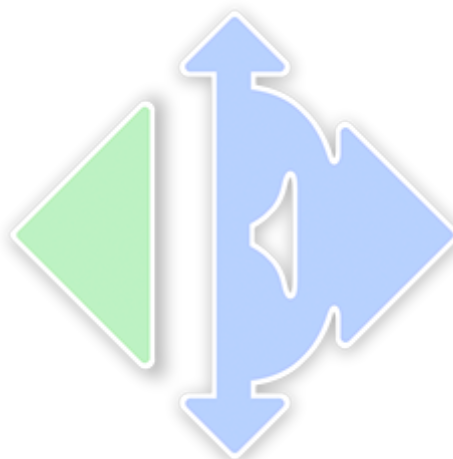




Leilighet
Dag Hammarskjölds vei 61
5144 Fyllingsdalen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 30/10/2025

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:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<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"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	<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"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <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>
TG iu	<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"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:24, Bnr: 10
Hjemmelshaver:	Russom Teame Semere
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	178
Byggeår:	1966
Tomt:	54 335 m ²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Russom Teame Semere
Befaringsdato:	17.10.2025
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 pukkl 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: Hege Christin Huseklepp

Kontaktperson: Hege Christin Huseklepp

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:

4-Roms andelsleilighet.

Fra stuen er det utgang til innglasset balkong på 16,1m².

Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod i samme etasje som leiligheten på 3,2m².

Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod i kjelleren på 1,8m².

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 på badet, øvrige rør antatt av kobber. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

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

Gulv: Gangen, badet og kjøkkenet har flislagte gulv, resterende rom har laminatgulv.

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

Tak: Malte flater og panel.

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:

- Badet ble pusset opp i 2017.
- Innglasset balkong fra 2022.
- Vinduer og ytterdører fra 2022.
- Balansert ventilasjonsanlegg fra 2022.
- Lagt laminatgulv i stuen, flislagt gulvene på kjøkkenet og i gangen i 2024.
- Montert spotter i enkelte av himlingene i 2024.
- Montert ny servant på badet i 2025.

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 ²	S-Rom m ²
1. Etasje	79	3	16	0	79	19
Kjellerbod	0	2	0	0	0	2
SUM BYGNING	79	5	16	0	79	21
SUM BRA	100					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang(6,2m²), bad(5,4m²), soverom(6,8m²), soverom(6,9m²), soverom(13,4m²), stue og kjøkken(37,7m²).

BRA-e:

Kjeller: Ekstern bod(1,8m²).
 1. Etasje: Ekstern bod(3,2m²).

MERKNADER OM AREAL:

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innvegger 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:**

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

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

30/10/2025



Mats Hansen

1. Våtrom

1.1 Våtrom

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Vær oppmerksom på:

Over halve forventete levetid for overflatene nærmer seg overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon på fagmessig utførelse.

Det er påvist en del misfarging i fuger samt forekomst av svertesopp, rengjøring av fugene må utføres. Etter utført rengjøring må fugene grundig inspiseres for riss/sprekker.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvene.

Vær oppmerksom på:

Over halve forventete levetid for overflatene nærmer seg overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Merknad/vurdering av avvik:

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger.

Det kan ikke verifiseres om membransjiktet følger oppkanten ved dørterskel.

Det er påvist en del misfarging i fuger samt forekomst av svertesopp, rengjøring av fugene må utføres. Etter utført rengjøring må fugene grundig inspiseres for riss/sprekker.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på fagmessig utførelse.

Merknader:

TG 2 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 kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. 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.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot betongkonstruksjoner eller fellesarealer. 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, skap under servant med slette fronter, dusjvegg i klart glass.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon på fagmessig utførelse.

Slukristen er plassert skjevt over sluket.

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, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet fliser, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert mikrobølgeovn
- Integrert oppvaskmaskin

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.

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 2022.
Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, fra 2022.
Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass 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.

Fra stuen er det utgang til innglasset balkong på 16,1m².

Merknader:

6. VVS

TG 2 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 på badet til vannforsyningsrør, øvrige rør av eldre kobberør.

Forventet levetid kobberør: 25-50 år.

Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

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

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning (utenom på badet). Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene av kobber. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn.

Merknader:

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2003

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert på kjøkkenet og er av typen CTC 115 liter.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er påvist at varmtvannsberederen er over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. På tidspunktet varmtvannsberederen ble montert var det ikke krav om fast tilkobling. For utbedring må tilkoblingen skiftes ut.

Det er benyttet plastrør direkte inn på varmtvannsberederen, dette anbefales ikke som følge av at minimumstemperaturen på varmtvannsberedere er lik maksimumstemperatur for plastrørene.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.

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 fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

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 sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elk kontroll).

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 sløkkeutstyr 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).

Merknad/vurdering av avvik:

Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med 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/fellessområdet.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Våtrom Overflate vegger og himling**

Merknad/vurdering av avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon på fagmessig utførelse.

Det er påvist en del misfarging i fuger samt forekomst av svartesopp, rengjøring av fugene må utføres. Etter utført rengjøring må fugene grundig inspiseres for riss/sprekker.

1.1.2 Våtrom Overflate gulv

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger.

Det kan ikke verifiseres om membransjiktet følger oppkanten ved dørterskel.

Det er påvist en del misfarging i fuger samt forekomst av svartesopp, rengjøring av fugene må utføres. Etter utført rengjøring må fugene grundig inspiseres for riss/sprekker.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på fagmessig utførelse.

1.1.3 Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke fremvist dokumentasjon på fagmessig utførelse.

Slukristen er plassert skjevt over sluket.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning (utenom på badet). Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene av kobber. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå.

Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn.

6.2 Varmtvannsbereder

Det er påvist at varmtvannsberederen er over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. På tidspunktet varmtvannsberederen ble montert var det ikke krav om fast tilkobling. For utbedring må tilkoblingen skiftes ut.

Det er benyttet plastrør direkte inn på varmtvannsberederen, dette anbefales ikke som følge av at minimumstemperaturen på varmtvannsberedere er lik makstemperatur for plastrørene.

Takstmannens vurdering ved TG3:

Egenerklæring

Dag Hammarskjölds vei 61, 5144 FYLLINGSDALEN

05 Nov 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Dag Hammarskjölds vei 61

Postadresse

Dag Hammarskjölds vei 61

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2018

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

2018 til nå 2025

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Semere, Russom Teame

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2024

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

All vinde bytetet gjennom bortslag

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Birtslag

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2024

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

De byttet rør

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bortslag

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

13.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.2.2 Årstall

2024

13.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

De byttet rør

13.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bortslag

13.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?



Ja Nei

13.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.3.2 **Årstall**

2024

13.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

13.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

De byttet ror

13.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bortslag

13.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2024

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

All room byttet ventilation gjennom bortslag

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bortslag

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

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



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95514728

Egenerklærings skjema

Name

Date

Semere, Russom Teame

2025-11-05

Identification

 **bankID** Semere, Russom Teame



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Semere, Russom Teame

05/11-2025
21:18:43

BANKID

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.

Vedtekter

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

tilknyttet Vestlandske Boligbyggelag

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekter 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 brukers 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 pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

6-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

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

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

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

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

7-2 Styrets oppgaver

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

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

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

7-3 Styrets vedtak

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

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

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

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

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

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

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

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

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

Innkalling til
Generalforsamling
Lynghaug Borettslag



Innkalling til ordinær generalforsamling for Lynghaug Borettslag

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

Dagsorden

1 Konstituering

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

2 Årsberetning 2024

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

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

6 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

7 Saker

- 7.1 Vedtektsendring

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

10.04.2025

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

2. Årsberetning 2024

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

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

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

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Honoraret har vært uendret siden 2017

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

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

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

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

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

5. Valg

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

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år.

5.2 Valg av styremedlemmer

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

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

5.5 Valg av valgkomité

Valgkomiteen innstiller på ny valgkomite eller stiller seg disponible for gjenvalg

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

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

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

Styrets innstilling: Hege Huseklepp og Benedicte Dale

Resten velges på generalforsamlingen

7. Saker

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

7.1 Vedtektsendring

7.Styret og dets vedtak

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

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

Bakgrunn for endringen:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn): _____

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

Sted: _____ Dato: _____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Borettslag: Kun èn fullmakt per person.

Borettslagslova § 7-3. Fullmektig.

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

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

Årsberetning 2024 for Lynghaug Borettslag

Virksomhetens art og lokalisering

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

Selskapet ligger i Bergen kommune, Fyllingsdalen

Styrets arbeid

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

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

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

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

Ferdigstilling av fornyng av kjøkkenstammer, oppstart med fornyng av kloakkrør

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

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

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

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

Internkontroll / HMS

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

Bevar

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Borettslagets forretningsfører er Vestbo BBL.

Borettslagets revisor er Ernst & Young

Borettslagets forsikringselskap har vært If Skadeforsikring NUF.

Borettslaget har tegnet følgende forsikringer: Fullverdiforsikring for bygningsmassen

Borettslagets egenandel ved skade er kr 15 000.

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

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

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling torsdag 25.04.2024 bestått av:

Styreleder, Stine Willemo Strøm-Andresen

Styresekretær fra Vestbo, Magnar Kvikshaug Taule

Styresekretær fra Vestbo, Lisa Marlene Søvik

Styremedlem, Safdar Sadeghi

Styremedlem, Hege Huseklepp

Styremedlem, Benedicte Dale

Styremedlem, Kevin Haagensen

Varamedlem, Marianne Nordenborg

Varamedlem, Sigrid Rokne

Andre tillitsvalgte i perioden:

Kjetil Hille og Trude Rosnes - valgkomite

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Styreleder

Styremedlem, Safdar Sadeghi

Varamedlem * 2

Årsmeldingen er godkjent av styret.

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

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

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

Sted: _____, dato: _____

Stine Willemo Strøm-Andresen
Styreleder

Hege Huseklepp
Styremedlem

Kevin Haagensen
Styremedlem

Benedicte Dale
Styremedlem

Safdar Sadeghi
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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 30.000 eks. mva

Fordringer

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

Inntekter

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

Note 1 - Disponible midler

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

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Traktor	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:	460 470	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	296 467	85 511 786	22 463 800	3 945 000	228 599	94 294
Årets avskrivninger :	75 694	0	0	0	0	0
Anskaffelsesår :	2018	2020	1970	1991	2011	2012
Antatt levetid i år :	10					

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

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

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

Regnskap 2024

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

Note 4 - Egenkapital

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

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

Note 5 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Noten viser fellesgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene.

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

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

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

Note 7 - Andre inntekter

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

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

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

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

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

Note 9 - Andre Driftskostnader

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

Note 10 - Vedlikehold

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

Resultat og balanse med noter for Lynghaug Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Lynghaug Borettslag

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



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Lynghaug Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



Shape the future
with confidence

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

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

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

Bergen, 7. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

PENNEO

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

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

Nesslin, Truls

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-07 14:13:15 UTC



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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Valgkomitéens innstilling:

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

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

For styreleder:

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

For nye styremedlemmer:

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

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

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Styreleder Stine Willemo Strøm-Andresen

Styremedlem, Safdar Sadeghi

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

Varamedlem, Marianne Nordenborg

Varamedlem, Sigrid Elida Rokne

Valg av styreleder

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

Hege Christin Huseklepp

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

Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for en periode på to år.

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

Presentasjon av kandidater ligger vedlagt.

Valgkomitéen innstiller som styremedlem for to år: Elin Sletten

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

Valgkomitéen innstiller som styremedlem for et år: Safdar Sadeghi

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

Valgkomitéen innstiller som styremedlem for et år: Marianne Nordenborg

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

Valg av varamedlemmer

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

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

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

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

Valg av valgkomité

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

Valgkomitéens innstilling:

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

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

For styreleder:

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

For nye styremedlemmer:

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

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

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Styreleder Stine Willemo Strøm-Andresen

Styremedlem, Safdar Sadeghi

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

Varamedlem, Marianne Nordenborg

Varamedlem, Sigrid Elida Rokne

Valg av styreleder

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

Hege Christin Huseklepp

Valgkomitéen

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

Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for en periode på to år.

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

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

Valgkomitéen innstiller som styremedlem for to år: Elin Sletten

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

Valgkomitéen innstiller som styremedlem for et år: Safdar Sadeghi

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

Valg av varamedlemmer

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

Valgkomitéen innstiller som varamedlem for et år: Marianne Nordenborg

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

Valg av valgkomité

Valgkomiteens medlemmer velges årlig og for ett år om gangen.



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

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

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

Vedtak:

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

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble følgende valgt: Magnar Kvikshaug Taule

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Som referent ble følgende valgt: Magnar Kvikshaug Taule

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en andelseier.

Vedtak:

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

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Det ble ikke valgt tellekorps

2. Årsberetning 2024

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

Vedtak:

Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Årsregnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Honoraret har vært uendret siden 2017

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

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

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

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

Vedtak:

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

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år.

Vedtak:

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

5.2 Valg av styremedlemmer

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

Vedtak:

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

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Vedtak:

Marianne Nordenborg ble valgt som varamedlem for 1 år.

5.4 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:

Etter valget består styret av:

Hege Christin Huseklepp styreleder valgt for 2 år i 2025

Benedicte Dale styremedlem valgt for 2 år i 2024

Safdar Sadeghi styremedlem valgt for 1 år i 2025

Elin Sletten styremedlem valgt for 2 år i 2025

Marianne Nordenborg varamedlem valgt for 1 år i 2025

5.5 Valg av valgkomité

Valgkomiteen innstiller på ny valgkomite eller stiller seg disponible for gjenvalg

Vedtak:

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

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

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

Vedtak:

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

7. Saker

7.1 Vedtektsendring

7.Styret og dets vedtak

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

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

Bakgrunn for endringen:

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

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

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

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

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

Styret fremmer derfor en vedtektsendring slik at valgkomiteen kan behovsprøve jevnlig

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

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

Vedtak:

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

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

Protokoll for Lynghaug Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Magnar Kvikshaug Taule (sign.)

Kristin Haugen (sign.)

23.04.2025

25.04.2025



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

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

Utlistet 27. oktober 2025

Om rapporten

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

- Gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner i 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
258975806	Grunneiendom	0	Ja	31 876,3 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

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

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
63860000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	99,9 %
63860000	3050 - Park	0,1 %
63860000	2015 - Gang- sykkelveg	< 0,1 % (0,0 m ²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
63860000	320 - Flomfare	3,6 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	100,0 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	< 0,1 % (8,9 m ²)

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

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

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 27. oktober 2025



Planinformasjon

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

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart 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 begrensingslinje 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: 27.10.2025

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

Adresse: Dag Hammarskjölds vei 61 m.fl.

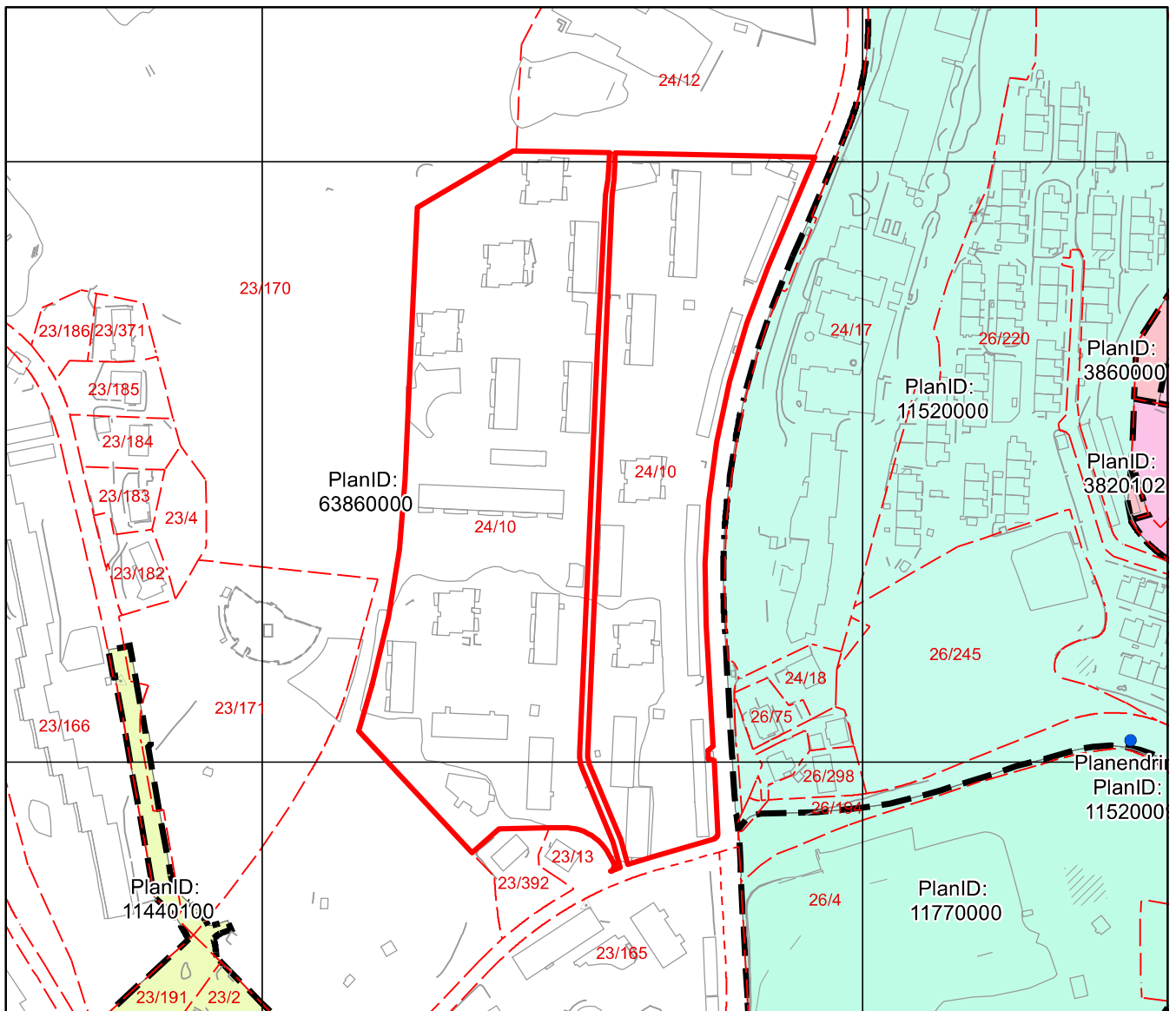


Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon 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: 27.10.2025

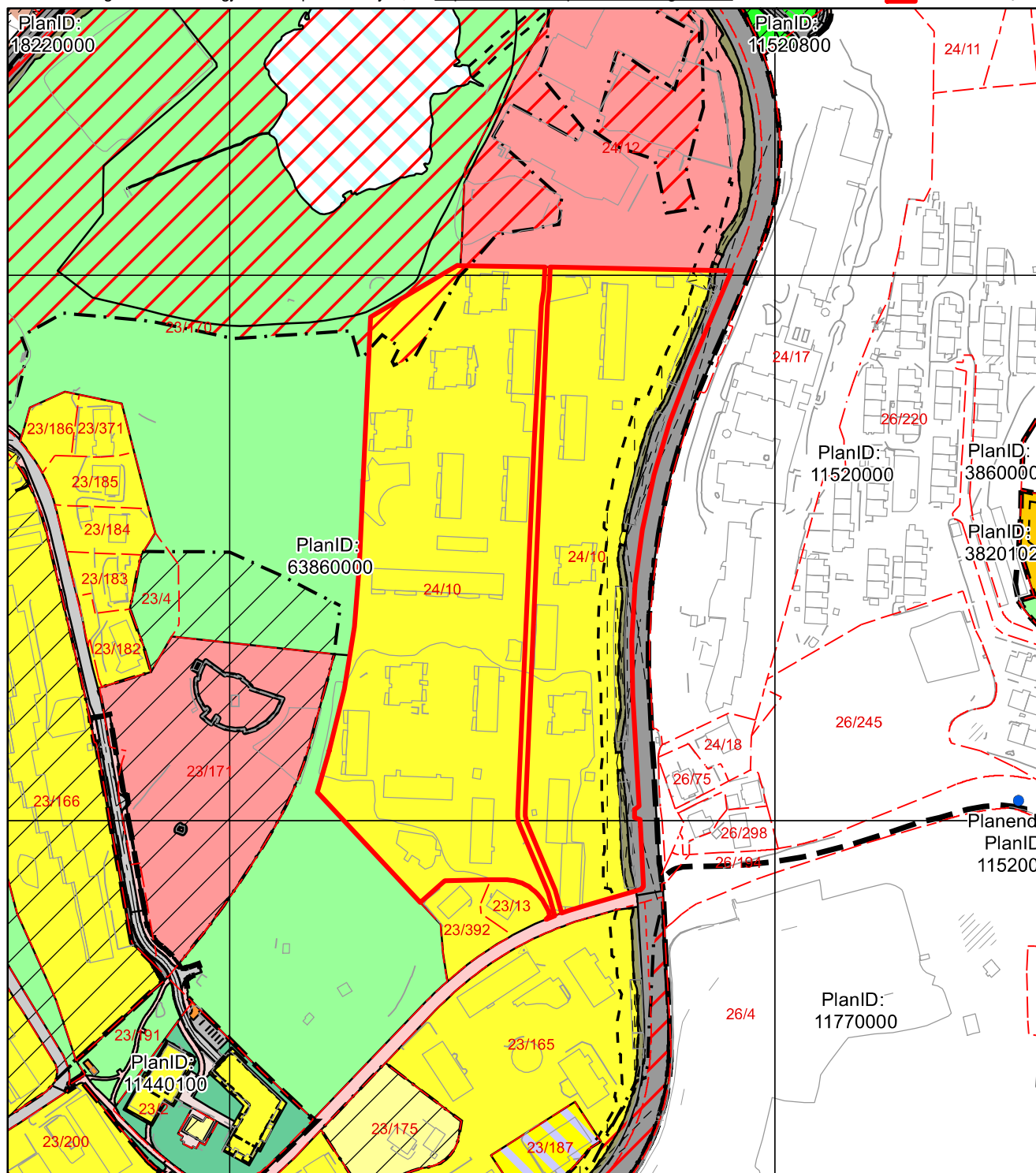
Gnr/Bnr/Fnr: 24/10/0/0

Adresse: Dag Hammarskjølds vei 61 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: 27.10.2025


Arealplan-ID: 65270000

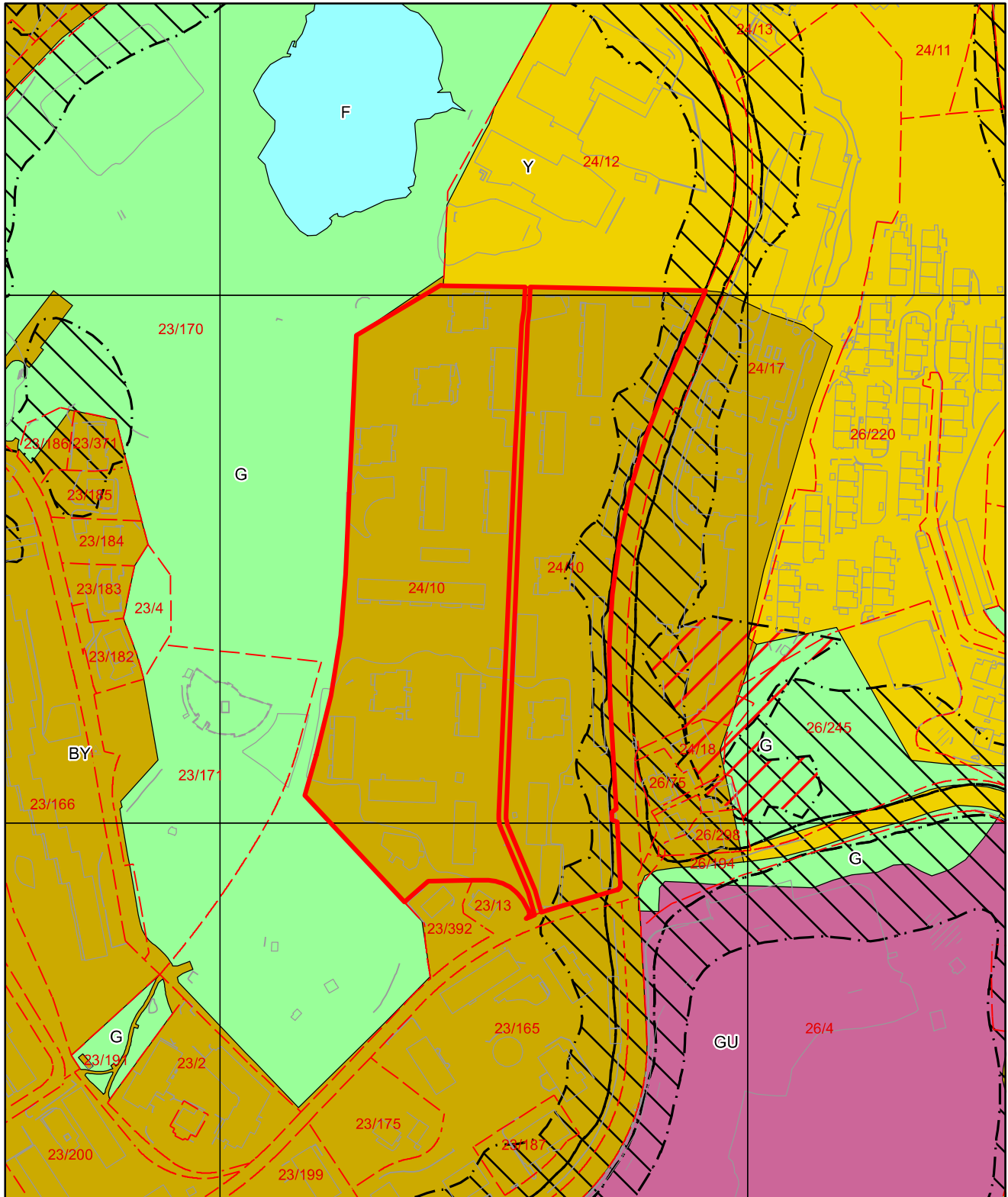
Gnr/Bnr/Fnr: 24/10/0/0

Adresse: Dag Hammarskjölds vei 61 m.fl.












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

 Eiendomsmarkering (2)



Tegnforklaring for kommuneplan

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

Dag Hammarskjölds vei 61

Nabolaget Lynghaug/Helgeplasset - vurdert av 51 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Benshaugen nedre Linje 5, 49	2 min 0.1 km
Fyllingsdalen terminal Linje 2	12 min 1.1 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	11 min 6.7 km
Bergen Flesland	16 min

Skoler

Løvås Oppveksttun - skole (1-7 kl.) 243 elever, 14 klasser	10 min 0.7 km
Ortun skole (8-10 kl.) 412 elever, 33 klasser	16 min 1.4 km
Lyshovden Oppveksttun (1-7 kl.) 219 elever, 15 klasser	18 min 1.4 km
Seljedalen skole (1-7 kl.) 210 elever, 16 klasser	19 min 1.6 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 432 elever, 33 klasser	6 min 0.5 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	14 min 1.2 km
Amalie Skram videregående skole 1000 elever	10 min 6.3 km

Ladepunkt for el-bil

Oasen Senter	8 min
--------------	-------



Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

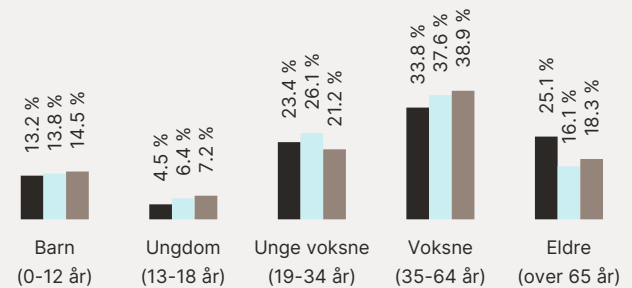


Kvalitet på skolene
Bra 70/100



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

Minken barnehage (1-5 år) 40 barn	7 min 0.6 km
Løvås Oppveksttun barnehage (1-5... 67 barn	10 min 0.7 km
Nebbestølen barnehage (0-5 år) 58 barn	9 min 0.7 km


Dagligvare


Kiwi Oasen	9 min
Rema 1000 Lynghaugparken PostNord	10 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

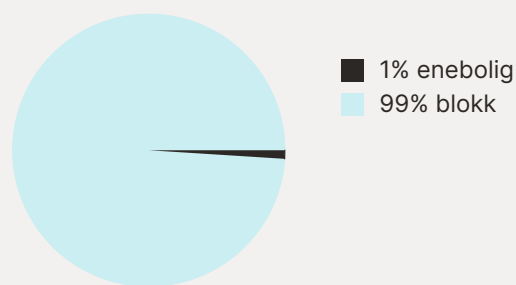
 Lynghaug skole
Aktivitetshall 6 min 
0.5 km

 Lynghaugparken "binge"
Ballspill 7 min 
0.6 km

 Sprek & Blid Sissel's 10 min 

 SATS Oasen 10 min 

Boligmasse





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

Sitat fra en lokalkjent

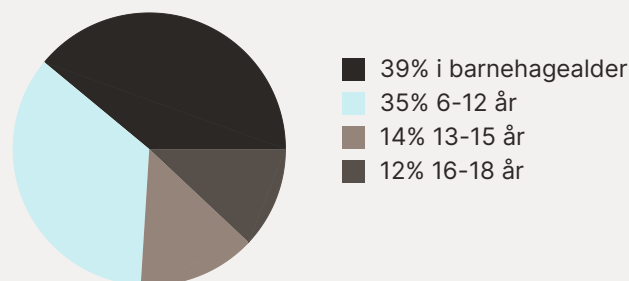


Varer/Tjenester

 Oasen 9 min 

 Boots apotek Oasen 10 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%

