

Dag Hammarskjölds vei 33



Velkommen til

Dag Hammarskjölds vei 33



Salgsoppgaven produsert 19. februar 2025

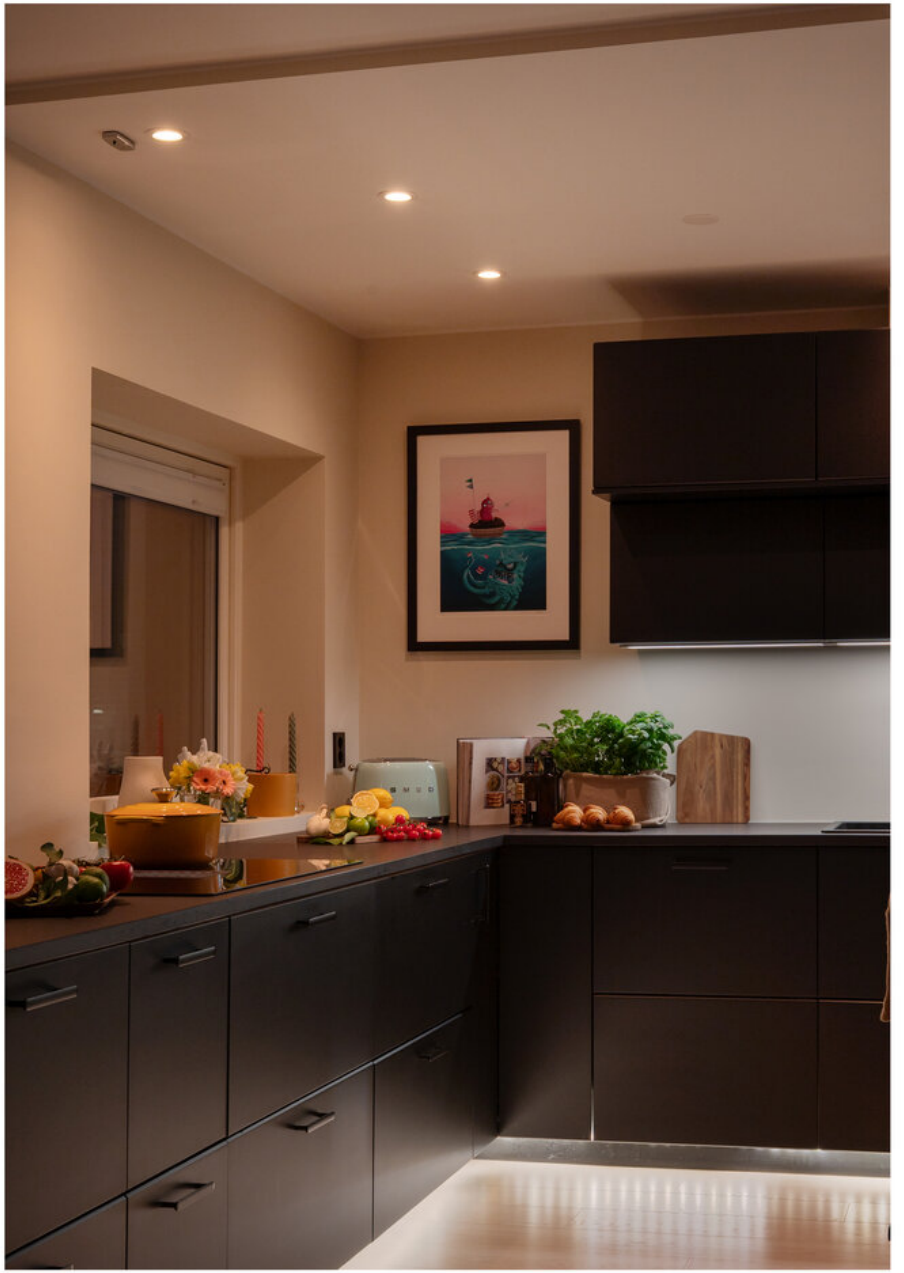
Like ved Oasen

Vesentlig oppusset 3-roms med vestvendt, innglasset balkong (16m^2).
Gode solforhold! Ingen forkjøpsrett/dok.avgift

Prisantydning	2 990 000,-
Fellesgjeld	845 714,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	3 837 064,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 010,-
BRA-i	74 kvm
Totalt BRA	90 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1968
Megler	Remie Schjelderup Henriksen
Telefon	930 86 672
E-post	r.henriksen@nordvikbolig.no


SMEG







Kort fortalt

- Nordvik Bolig v/Remie Schjelderup Henriksen har gleden av å presentere Dag Hammarskjölds vei 33 - En innbydende 3-roms leilighet med en svært sentral og attraktiv beliggenhet i Fyllingsdalen. Her bor du i rolige omgivelser med gangavstand til Oasen, treningssenter, skoler, barnehager, turområder og kollektivtilbud.

- Vestvendt, innglasset balkong på 16m^2 med gode solforhold
- Vesentlig oppusset i perioden 2022-2025
- Ingen forkjøpsrett eller dokumentavgift
- Smartstyring av lys (Plejd) via app
- Én bod i kjeller (1,9m^2) samt én bod RETT utenfor egen inngangsdør (3,1m^2)

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

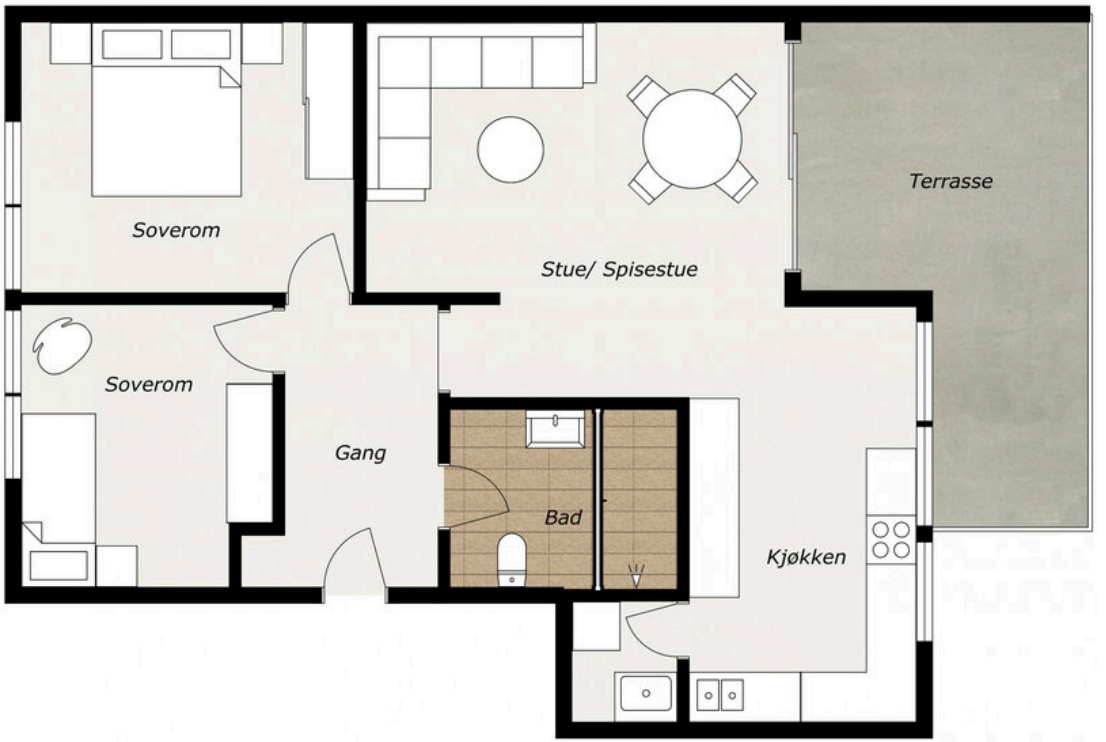
- Entré, bad, vaskerom, 2 soverom og stue/kjøkken

Arealer og innhold

BRA-i:	74 kvm
BRA-b:	16 kvm
Totalt BRA:	90 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 74 kvm. Entré/gang, bad, vaskerom, 2 soverom og stue/kjøkken
BRA-b: 16 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 90 kvm.



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.





























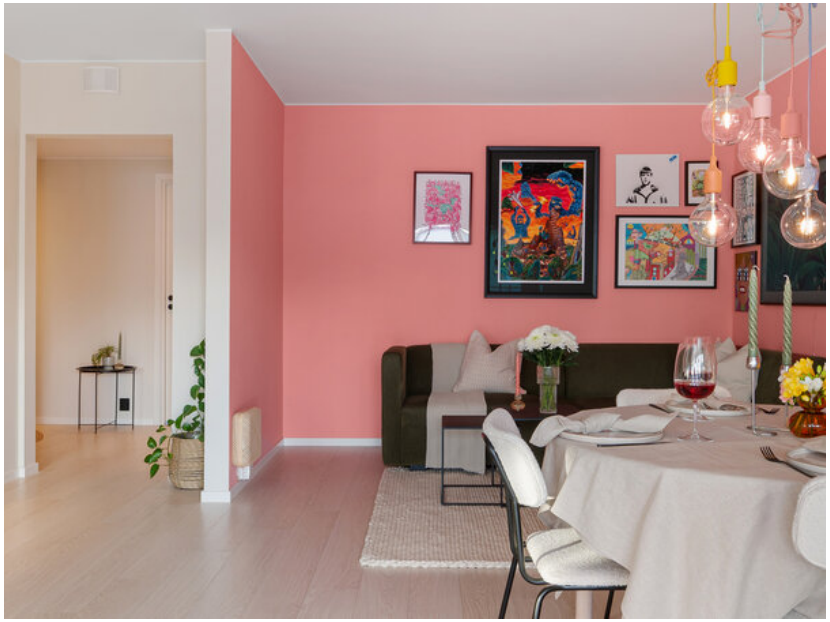
















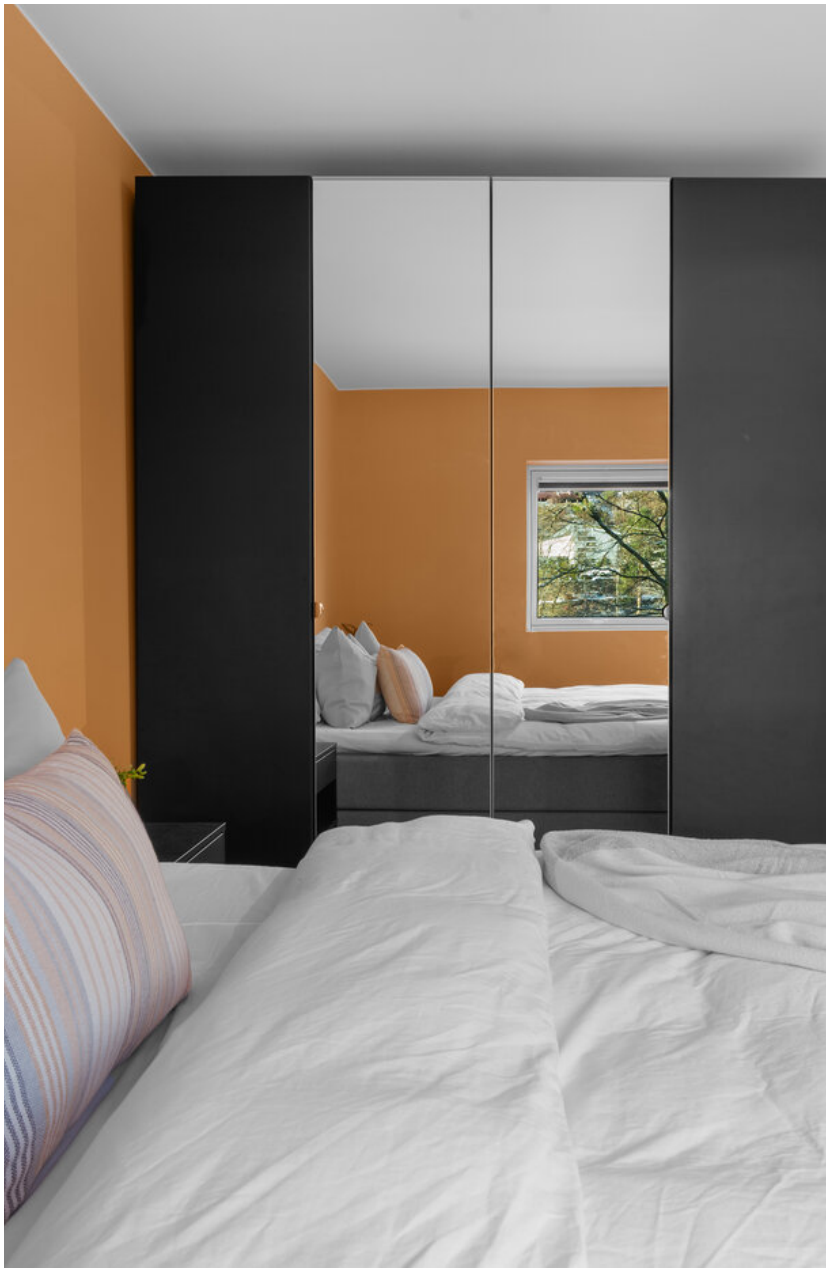


































Informasjon

Dag Hammarskjölds vei 33

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
32-0043/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Dag Hammarskjölds vei 33, 5144 FYLLINGSDALEN
Gnr 24, bnr 10 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 66 i Lynghaug Borettslag, org.nr. 953244284

Selgere
Mikael Nesse Persson
Stina Sofia Urø

Kjøpesum og omkostninger
2 990 000,- (Prisantydning)
845 714,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 835 714,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 837 064,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 846 364,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1968

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 74 kvm
BRA-b: 16 kvm
Totalt BRA: 90 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 74 kvm. Entré/gang, bad, vaskerom, 2 soverom og stue/kjøkken
BRA-b: 16 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 90 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Leiligheten disponerer én bod i underetasjen på 1,9m² samt én bod i 2. etasje på 3,1m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne andelen ligger på borettslagets fellesareal. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i andelens BRA-e og totalt BRA.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Parkering

Borettslaget har automatisk skiltgjennkjenning ved inn og ut kjøring av borettslaget, og biler må registreres i appen "Unum". Det tildeles ikke faste parkeringsplasser, men hver beboer kan registrere 1 bil.
Ved behov for parkering for bil nr. 2 må det søkes til styret, og bil 2 koster kr 170,- pr. mnd. Borettslaget har begrenset med parkeringsplasser, og ved sprengt kapasitet kan parkeringstillatelse for bil 2 trekkes tilbake.

Modernisering og påkostninger

- Borettslaget har i perioden 20/21 byttet vinduer, montert nye større balkonger med innglassing, fasade og montert balansert ventilasjon i alle leilighetene.

2022:
- Leiligheten ble nyoppusset i 2022. Alle rom er oppusset, utenom vaskerom.
- Ny gips på vegger, malt tak i alle rom. Alle rom malt, m.m.
- Nytt en-stavs laminat, gjennomgående i alle rom. (ingen dørterskler).
- Listfrie vinduskarmer i hele boligen.
- Spesialtilpassede persienner i enkelte vinduer.
- Nytt kjøkken fra IKEA.
- Nytt toalett, dusj, servant, speil, baderomsmøbel, dusjvegg, blandebatteri m.m. på bad. På bad er det lagt “flis-på-flis”.
- Oppgradering av sikringsskap, installert Plejd-lysstyring i alle rom (utenom vaskerom). Gir mulighet til å styre nesten alle lys i boligen (utenom vaskerom, ledlist på kjøkken og lys i speil på bad) med mobil. Systemet gjør også at lysbryterne fungerer helt som normalt, og lyset kan styres via app eller manuelt uten at dette påvirker hverandre.
- Legging av gulv på balkong.

2023:
- Maling av hele leiligheten. Endring av farge og oppfriskning av eksisterende farge samtidig med endring av farge.

2024:
- Smartstyring av ventilasjon installert.
- Borettslaget utfører rørrehabilitering.

2025:
- Lite soverom malt i forbindelse med salg.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Byggbaronen AS og Voidag VVS AS utførte rehabilitering av bad. «Flis-på-flis», nytt toalett, baderomsmøbel, dusj. Utført i 2022.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Fasade og balkonger rehabilitert i regi av borettslaget, ca 20/21.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei. Borettslaget har gjort tiltak på andre deler av eiendommen. Kjenner ikke til om det er utført arbeid med
drenering knyttet til dette bygget.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Fagelektrikeren. Oppgradering av sikringsskap, samt elektrisk arbeid i forbindelse
med rehabilitering av leiligheten i 2022. Foreligget samsvarserklæring i boligmappa for utført elektrisk arbeid i 2019 av tidligere eier fra Serviceelektrikeren på bytte til jordet stikk. Ukjent omfang.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært. Borettslaget har satt opp elbilladere. Kjenner ikke til detaljer rundt hvem som har gjort dette og når det ble gjort.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Voidag VVS AS har utført arbeid ifbm. rehabilitering i 2022. Har montert nytt toalett,
og koblet blandebatterier på kjøkken og bad. Borettslaget har pågående rørfornying. Deler av leiligheten fikk rehabilitert avløpsrør i 2024. Tror arbeidet utføres av Rørhab.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg
eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Nei. En mindre del av vegg mot kjøkken ble endret ifbm. nytt kjøkken med åpen løsning i 2022. Medfører
ingen bruksendring slik vi forstår det.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Nei. Borettslagets vaktmester bytter årlig filter i ventilasjonsanlegg tilhørende den enkelte leilighet. Usikker på
om det utføres kontroll samtidig.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, faglært. Borettslaget har de siste årene utført omfattende arbeid på fasade, balkonger, vinduer, ventilasjon m.m. i hele borettslaget. Vårt bygg og vår leilighet var ferdig før vårt eierskap. Det pågår rørfornying i regi av borettslaget, og i vårt bygg er det ferdig utført på rør tilknyttet kjøkken og vaskerom.

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også

sameiet/borettslagets fellesarealer)
- Ja. På en annen del av eiendommen har det blitt observert at det er utført arbeid sommeren 2024 for å bedre drenering. Dette har ikke påvirket vårt bygg på noen måte.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja. Skyvevinduer på balkong buler nederst som følge av feil på disse. Borettslaget har pågående reklamasjon mot leverandøren av balkongene. Styret i borettslaget har på epost 22.1.25 opplyst at vinduene i leiligheten har nevnte feil og vil bli byttet. Feilen har ikke hatt noen betydning for oss, og ble først oppdaget etter oppfordring til samtlige eiere om å kontrollere vinduene. Fremstår som uten betydning for funksjon slik det er nå.

Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert
ventilasjonsanlegg eller liknende?
- Nei. Borettslagets vaktmester skifter filter i ventilasjon jevnlig.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Antar at det forelå en vurdering i forbindelse med forrige salg, men dette fra før rehabiliteringen i 2022.

Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
- Ja. Det foreligger en reguleringsplan for "Fyllingsdalen sentrale deler" knyttet til utvikling av området rundt Oasen, men det er ukjent om denne har noen betydning for borettslaget/leiligheten.

Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
- Kjenner kun til nevnte godkjente reklamasjon knyttet til balkongvinduer.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Nei. Styrets planlagte vedlikehold og oppgraderinger fremstår som planlagt utført før nedbetaling av lån, og
dermed slik at dette kan gjøres gjennom driftsbudsjettet uten økning av felleskostnader/fellesgjeld.

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Takstoppdrag AS

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport:
- Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Grunnmur/fundamenter av betong. Gulv mot grunn i betong.
- Lavblokken er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger/etasjeskillere. Ytterveggene er utført som bindingsverk. Ytterkledning av fasadeplater.
- Flat takkonstruksjon. Tekket med takbelegg.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Dører utvendig.
- Etasjeskille/gulv mot grunn.
- Radon.
- Overflater gulv på vaskerom.
- Sluk, membran og tettesjikt på vaskerom.
- Sanitærutstyr og innredning på vaskerom.
- Overflater gulv på bad.
- Sluk, membran og tettesjikt på bad.
- Sanitærutstyr og innredning på bad.
- Avtrekk på stue/kjøkken.
- Vannledninger.
- Avløpsrør/stamme på bad.
- Varmtvannstank.

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt:
- Fukt i tilliggende konstruksjoner på vaskerom.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Muuto-lampe

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på bad
- Vegghengt panelovn
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 010,- pr. mnd.
Inkluderer: Grunnpakke tv/internett, trappevask, renter og avdrag på felles lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, felles byggforsikring, vaktmester, strøm i fellesareal samt felles drift og vedlikehold.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Andel felleskostnader kr 6 461,-
- Trappevask kr 150,-
- Kabel-tv/bredbånd kr 399,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven, men styreleder opplyser om at det pt. ikke foreligger noen planer om økning utover normal indeksregulering.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 775 932,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 103 728,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke tv/internett fra Telia er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 263 leiligheter i lavblokker.
Les mer om borettslaget på https://lynghaug.no/.

Borettslaget ønsker fremover å prioritere sosiale soner og grøntarealer for å skape mer liv i det flotte borettslaget.

Forretningsfører

Vestbo BBL

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 845 714,- pr. 05.02.2025

Borettslaget har en samlet fellesgjeld på kr 225 009 711,- fordelt på andelene, og lånevilkårene er:

Handelsbanken
Annuitetslån
Rentesats per 05.02.2025: 1,9% pa
Andel av saldo: kr 219 787,-
Siste termin 30.06.2063

Handelsbanken
Annuitetslån
Rentesats per 05.02.2025: 2,1% pa
Andel av saldo: kr 220 032,-
Siste termin 30.06.2063

Handelsbanken Eiendomskreditt
Annuitetslån
Rentesats per 05.02.2025: 2,1% pa
Andel av saldo: kr 220 032,-
Siste termin 30.07.2063

Handelsbanken
Annuitetslån
Rentesats per 05.02.2025: 5,7% pa
Andel av saldo: kr 185 864,-
Siste termin 30.06.2063

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

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Borettslaget hadde et positivt årsresultat på kr 12 828 782,- i 2023.

Vedtekter og husordensregler

Borettslagets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

- Beboerne forplikter seg til enhver tid å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.
- Det er ikke dugnadsplikt i borettslaget, men alle oppfordres til å være med å rydde fellesarealer på våren når det leies inn containere, og ellers bidrar til å holde fellesområdene pene.

Dyrehold

Dyrehold må søkes om til styret, og skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere.

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring
Polisenr. SP0001887575

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 54 319 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for borettslaget. Tomten er pent opparbeidet med grøntarealer, interne veier og lekeplass.

Tomten er fellesareal, noe som innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Adkomst

På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Hvorfor bosette seg i Fyllingsdalen?
Området er et etablert boligområde og har vært under stor utvikling i de senere år. Området bærer preg av god boligplanlegging - her finner man en flott blanding av leiligheter, rekkehus og eneboliger. De aller fleste blir boende i sine boliger i mange år eller oppgraderer internt i området.

Selve Lynghaug Borettslag er et svært populært borettslag grunnet sin korte vei til Oasen kjøpesenter og ikke minst de flotte grøntarealene. Et veldrevet borettslag med god økonomi og gode naboforhold. Her bor det en god miks av eldre, barnefamilier og førstegangskjøpere. Området er svært populært for barnefamilier - mye grunnet den umiddelbare nærheten til matbutikk, barnehager, lekeplasser, grøntområder og skole. For de eldre og etablerte byr området på en enkel hverdag med kort vei til de daglige servicetilbudene på Oasen og flotte turområder. Praktisk!

Fyllingsdalen har sitt navn fra gården Fyllingen, og visstnok stammer navnet fra det norrøne ordet fela, som betyr å gjemme eller skjule. Og det er jo det Fyllingsdalen er, en skjult perle! Her har du alt du trenger for å bo godt nær bykjernen. Oasen kjøpesenter sørger for å tilby alle daglige servicetilbud. Området er meget sentralt, med bare 10 minutters kjøring med bil og 15 minutter med buss til Bergen sentrum. En kort biltur unna finner du Flesland flyplass, som kan føre deg ut i den vide verden.

Kollektivtilbud
Fra boligen har du tilgang til flere bussruter, inn og ut av bykjernen. Nærmeste busstopp er Dag Hammarskjölds vei der følgene ruter går: 5 og 49. Fra Oasen senter/Fyllingsdalen terminal går Bybanen hvert 8. minutt, samt gode bussforbindelser med hyppige avganger.

Gange til Oasen kjøpesenter
Oasen senter er ofte omtalt som sentrum i en trivelig bydel, med sitt tilbud innenfor helse, kultur og handel. Senteret, som ligger ca. 13 minutters gange fra utgangsdøra til boligen ble utvidet med 8 000 kvm og sto ferdig i november 2014. Oasen har etter utvidelsen rundt 70 butikker, vinmonopol, frisør, apotek, legesenter m.m. Et praktisk kjøpesenter som oppfyller alle hverdagslige behov.

Hvor skal søndagsturen gå?
Til tross for den gode beliggenheten, er du likevel omkranset av grønne områder og mange flotte turmuligheter som Kanadaskogen, Løvstakken, Lynghaugtjernet og Krohnegården for å nevne noen. Vakre Ortuvannet er også et yndet turmål. Fra boligen har du kun 10 min gange til vannet. Våren 2023 åpnet verdens lengste tilrettelagte gang- og sykkeltunnel gjennom Løvstakken til Fjøsanger.

En kort prat med selger:
Hva kommer dere til å savne med boligen og området?
- Vi elsker kjøkkenet vårt, og kommer nok til å savne dette mest av alt. Dette var viktig og sentralt ved oppussingen - og det ble brukt mye tid på å få et kjøkken som innbyr til matlaging.
Vi kommer også til å savne smartstyringen gjennom Plejd. Er du først blitt vant med dette så kan man ikke gå tilbake.
Den innglassede balkongen gir boligen ett ekstra rom, og har vært brukt hver dag så lenge temperaturen tillater det. Persiennene på terrassen har vi brukt med projektor som "utekino" på sene sommerkvelder.

Hva er deres favoritturer i nabolaget?
- Det er mange lavterskelturer i området - i Lynghaugparken på fine dager, eller i Fyllingsdalstunnelen på dager med dårlig vær eller ekstremvarme. Vår favoritt er likevel topptur til Løvstakken fra Krohnegården. Gir følelsen av ordentlig fjelltur, med spektakulær utsikt i alle retninger.

Hva er nærmeste kollektivtilbud?
- Linje 5 til sentrum/Sletten går hele døgnet rett ved eiendomsgrensen - ca 1 min gange fra døren. Fra Oasen - 7 min gange - går det busser og bybane i alle byens retninger.

Hvordan er nabolaget?
- Rolig og innbydende. Det er sentralt, men likevel avskjermet. Det er mennesker i alle aldre, og alle kan finne sin plass her.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei med private veier internt på tomten. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommer er i iht. reguleringsplan Fyllingsdalen. Gnr 22, 23 og 24, Fyllingsdalen sentrale deler, datert 02.11.2023, regulert til bolig.

Hensynssoner (reguleringsplaner på grunnen):
- Flomfare - berøringsgrad 3,6%

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På borettslagets eiendom er det tinglyst tre servitutter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Disse omhandler erklæring/avtale om solidarisk ansvar for tilsyn og vedlikehold av fellesledninger, bestemmelse om tilfluktsrom og bestemmelse om vann/kloakkledninger.

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslaget har satt i gang et prosjekt med å pusse opp innvendige rør. Kostnaden i forbindelse med dette dekkes av borettslagets driftsbudsjett. Alle kjøkkenstammer strømpes på grunn av alder og tilstand på disse, og det er estimert at prosjektet er ferdig i før sommeren 2025. Når kjøkkenrørene er ferdig strømpet er det avløpsrørene som blir neste prosjekt, med oppstart tidlig høst 2025. I følge styreleder er planen at arbeidet med avløpsrørene også skal dekkes av driftsbudsjettet, og det er ikke planlagt noen økning i fellesgjeld i forbindelse med arbeidene. Det gjøres likevel oppmerksom på at fellesgjeld / felleskostnader kan bli økt ved kostnader utover driftsbudsjettet.

Styreleder opplyser også om at styret har budsjettert med å starte utskifting av ytterdørene til leilighetene. De eksisterende dørene er gamle og ikke så lydtette som de bør være. Dette tas parallelt med oppstart av utskifting av kloakkrør, og vil derfor tas trinnvis og kun noen hvert halvår inntil rørene er ferdig. Etter dette vil resten av dørene kunne skiftes. Styret bytter også ut belysning i trappeoppganger med LED-lys med bevegelsessensor.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige

opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da

flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 700,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 15 425,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 119 815,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 19. februar 2025

Ansvarlig megler

Remie Schjelderup Henriksen, Eiendomsmegler
Tlf. 93086672

Meglerforetaket

Nordvik Bergen Vest
Kjøkkelvikbrekkene 20
5178 LODDEFJORD
Juridisk navn: Bergen Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 829235722

Vedlegg

Dag Hammarskjölds vei 33

Tilstandsrapport

Leilighet i boligblokk
Dag Hammarskjölds vei 33, 5144
FYLLINGSDALEN
BERGEN kommune
gnr. 24, bnr. 10
Andelsnummer 66

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 13.02.2025 Rapportdato: 14.02.2025 Oppdragsnr.: 20286-2156 Referansenummer: AV2956

Autorisert foretak: Takstoppdrag AS

takstoppdrag.no

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstoppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømrer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømrerfirmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstoppdrag AS består i dag av en takstmann, to sektretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstoppdrag AS har utført ca 9200 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstoppdrag AS en stor kundeportefølje.



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

Trond Bertelsen

trond@takstoppdrag.no
926 67 005

Medlem av NITO

takstoppdrag.no

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dag Hammarskjölds vei 33, 5144 FYLLINGSDALEN
Gnr 24 - Bnr 10
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk - Byggeår: 1968

UTVENDIG Gå til side

Utvendige beskrivelse av fellesdeler

Grunnmur:
Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Videre grunnforhold er ikke kjent. Grunnmur/fundamenter av betong. Gulv mot grunn i betong

Generelt:
I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i mur/gulv pga at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold.

Veggkonstruksjon:
Lavblokken er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger/etasjeskillere. Ytterveggene er utført som bindingsverk. Ytterkledning av fasadeplater. Fasadene ble etterisolert og rehabilitert i 2020/2021. Arbeidet ble utført av Byggmester Markhus AS. Fasadene er Brls ansvar.

Taktekking:
Flat takkonstruksjon. Tekket med takbelegg. Taket er ikke besiktiget. Ny taktekking i 2015/2016. Taktekking er Brls ansvar.

Tilstandsgrad på fellesdeler:
Det blir ikke angitt tilstandsgrad på felles bygningsdeler i sameier, boliglag eller borettslag. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiets og deres vedlikeholdsrutiner, og ev. tilstandsrapporter. Det anbefales at alle sameier, boliglag og borettslag foretar jevnlig kontroll av bygningsmassen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulv: Laminat.
Vegger: Malt platekledning.
Himling: Malt platekledning.

Oppgraderinger:
- Nye overflater i leiligheten i 2022.
- Diverse malingsarbeid ble utført i 2023 og 2025.

Eksisterende himling i stue/kjøkken og på begge soverom ble malt i forbindelse med modernisering.

Annet:
- Garderobeskap på begge soverom. Fra 2022.

Innvendige dører:
Formpressete slette dørblad.

Innerdørene ble skiftet i 2022.

VÅTROM Gå til side

Bad. Areal: 4,2 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, dusjvegg/skyvedør i glass, dusjgarnityr.
Avtrekksventil i himling.

Badet ble modernisert i 2022. Arbeidet ble utført av tømrer Byggbaronen AS, rørlegger Voidag VVS AS og el.firma Fag Elektrikeren AS. Det ble lagt flis på flis, slik at røropplegg, sluk, membran/tettesjiikt og varmekabler ikke ble berørt i forbindelse med modernisering.

Vaskerom. Areal: 2,4 m².
Keramiske fliser på gulv, malt platekledning/malt betong på vegger, plastduk i himling.
Inneholder: Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, varmtvannstank.
Avtrekksventil i vegg.

Vaskerom har vært modernisert i regi av tidligere eier, ukjent når. Dokumentasjon foreligger ikke.

KJØKKEN Gå til side

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 33,9 m². Ny kjøkkeninnredning i 2022.
Laminat på gulv, malt platekledning på vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.
IKEA kjøkkeninnredning med slette sorte fronter.
Laminat benkeplate, sort kompositt vaskekum, ventilator.

Integrerte hvitevarer (IKEA):
- Stekeovn.
- Platetopp m/induksjon og integrert ventilator.
- Oppvaskmaskin.
- Microbølgeovn.
- Kjøleskap/frys.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det er montert Aquastop og komfyrvakt på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannforsyningsrør av kobber. Stoppekran er plassert på bad og i kjøkkenskap. Felles hovedstoppekran i u-etg.
Avløpsrør av støpejern. Plastrør under vask og servant.
Varmtvannstank på vaskerom. Volum: 100 liter. Produksjonsår: 1997
Produsent: Oso Hotwater.

Vannrørene er av eldre årgang. Avløpsstamme v/kjøkken og vaskerom ble rørfornyet i 2024 i regi av Brl. Arbeidet ble utført av Rørhab Bergen AS. Avløpsstamme på bad er ikke rørfornyet.

Ventilasjon:
Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Dette er et innendørs ventilasjonssystem som sørger for at ny, frisk, filtrert

Dag Hammarskjölds vei 33, 5144 FYLLINGSDALEN
Gnr 24 - Bnr 10
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

og oppvarmet luft føres inn i leiligheten. Luftbehandlingsaggregat er plassert i ekstern bod. Type: Flexit. Fra 2020/2021.

El.anlegg:
Sikringsskap i fellesarealer.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning.
Hovedsikring på 35 ampere (skrusikring).

Kurser.
25 ampere. 1 stk.
16 ampere. 8 stk.

Ny strømmåler i september 2017.

Belysningsutstyr:
Innfelte led spotlights i himling i entre/gang, bad, kjøkken og innglasset balkong. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad.
En vegghengt panelovn. Fra 2024.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

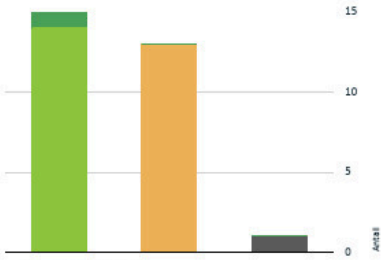
Lovlighet Gå til side

Leilighet i boligblokk

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

EGNE PREMISSER:
I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, dette må eventuelt bestilles som tillegg. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt over fordeling av tilstandsgrader som kan, eller som ikke krever tiltak. Viser til hvert enkeltpunkt i rapporten.

Opplysninger om årstall og og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Ved befaring er normalt sett boliger møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

Vedrørende egenerklæringsskjema:
Egenerklæringsskjema blir utfylt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i boligblokk

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > 2-etg > Vaskerom (2,4 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Dører — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Våtrom > 2-etg > Vaskerom (2,4 m²) > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 2-etg > Vaskerom (2,4 m²) > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 2-etg > Vaskerom (2,4 m²) > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > 2-etg > Bad (4,2 m²) > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 2-etg > Bad (4,2 m²) > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 2-etg > Bad (4,2 m²) > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Kjøkken > 2-etg > Stue/kjøkken (33,9 m²) > Avtrekk — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør/stamme på bad — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBLOKK



Byggeår
1968

Kommentar
Oppgitt i boliginfo fra Vestbo

Anvendelse
Bolig

Standard
Takstobjektet:
3 roms andelsleilighet i høy 2-etg. Ssb-nr: H0202.
Vestvendt innglasset balkong på 16,3 m² med utgang fra stue (inkludert i BRA-b).
Leiligheten disponerer en bod i u-etg og en bod i 2-etg (inkludert i BRA-e).

For nærmere informasjon om standard: Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Generelt:
Bygningen og leilighetens alder tilsier at det ved ombygging eller modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at bygningen/leiligheten kan ha eldre bygningsdeler som ikke er skiftet og dermed kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen/leiligheten anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette bygningen ble oppført, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Vedlikehold
Utvendig vedlikehold er borettslagets ansvar.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Isolerglass i hvite trekarmer. Utv. beslag.

Vinduene ble skiftet i 2020/2021 i regi av Brl. Arbeidet ble utført av Byggmester Markhus AS. Vinduene har trelags isolerglass.
Vinduene har liten slitasje. Vinduer er Brls ansvar.

Forventet brukstid:
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

TG 2 Dører

Ytterdør: Finert dørblad i B-30 kvalitet. Kikkhull. Dørtelefon i entre/gang.

Ytterdør er av eldre årgang.
Ytterdør har normal slitasje, alder tatt i betraktning.
Ytterdør er Brls ansvar.

Forventet brukstid:
Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere tetting rundt karmer enn nyere dører.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tidspunkt for eventuell utskifting av dører er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra vedlikeholdintervall etc.



Dørtelefon i entre/gang.

TG 1 Balkongdør

Balkongdør: Skyvedør i isolerglass, hvite trekarmer. Utv. beslag. Døren har trelags isolerglass.

Balkongdør ble skiftet i 2020/2021 i regi av Brl. Arbeidet ble utført av Byggmester Markus AS.
Balkongdør har liten slitasje. Balkongdør er Brls ansvar.

Forventet brukstid:
Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Tilstandsrapport

Vestvendt innglasset balkong på 16,3 m² med utgang fra stue (inkludert i BRA-b).
Innglasset balkong er oppført i stålprofiler og betong og belagt med tretremmer.
Rekkverk/front i stålprofiler og glass/frostet glass.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 1,02 m når skyvedørsfronter var trukket til side. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Ny innglasset balkong ble oppført i 2020/2021. Arbeidet ble utført av Balkongentreprenøren AS.
Det er tre led spotlights v/balkonghimling. Dimmebryter er plassert v/balkongdør. Nye tretremmer ble montert i 2022.

Innglasset balkong har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Mrk.
Det pågår reklamasjonssak vedr. skyveglass. Reklamasjon er godkjent.



Innglasset balkong med utgang fra stue/kjøkken.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Laminat.
Vegger: Malt platekledning.
Himling: Malt platekledning.

Oppgraderinger:
- Nye overflater i leiligheten i 2022.
- Diverse malingsarbeid ble utført i 2023 og 2025.

Eksisterende himling i stue/kjøkken og på begge soverom ble malt i forbindelse med modernisering.

Annet:
- Garderobeskap på begge soverom. Fra 2022.

Mrk.
Overflater i bod fremstår med eldre standard.

Generelt.
Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div 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 div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Spørsmål til eier/rekvirent.
Kjenner du til skader på overflater som store hakk eller fuktutsvelling i gulv, sprekker eller sår i fliser eller misfarging på vegger bak møbler ?
Svar fra eier/rekvirent:
Hakk i gulv ved inngang.
Striper i en front på kjøkken.
Merke i baderomsmøbel.



Sår i laminatgulv i entre/gang. Må anses å være normal slitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Dag Hammarskjölds vei 33, 5144 FYLLINGSDALEN
Gnr 24 - Bnr 10
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

Tilstandsrapport

Plasstøpt betong.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.
Ca 05 mm - 17 mm skjevheter registrert v/kontroll. Skjevheter ble registrert i stue/kjøkken. Skjevheter er registrert i flere tilsvarende leiligheter i Brl.

Lydisolering i etasjeskillere er dårligere enn dagens standard slik at trinnlyd etc. vil merkes mer i bygninger fra denne tidsperioden.

Kommentar:
Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



Bilder viser skjevheter i gulv i stue/kjøkken.



Bilder viser skjevheter i gulv i stue/kjøkken.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Leiligheten ligger i 2-etg, dvs at det er 1 boligetasje + u-etg under leiligheten. Sannsynligheten for høye radonverdier er liten.

Norge er et av de landene i verden som har høyest konsentrasjon av radongass i inneluften. Dette skyldes blant annet geologiske og klimatiske forhold. Radongassen kan verken sees, luktes eller smakes. Statens strålevern anbefaler alle å måle radon i hjemmet sitt. For boliger som leies ut, er det gitt grenser for radonnivået i strålevernforskriften.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Innvendige dører

Formpressete slette dørblad.

Innerdørene ble skiftet i 2022.
Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

VÅTROM

2-ETG > VASKEROM (2,4 M²)

Generell

Vaskerom. Areal: 2,4 m².
Keramiske fliser på gulv, malt platekledning/malt betong på vegger, plastduk i himling.
Inneholder: Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, varmtvannstank.
Avtrekksventil i vegg.

Vaskerom har vært modernisert i regi av tidligere eier, ukjent når. Dokumentasjon foreligger ikke.

Generelt.
Før det foretas renovering av vaskerom i borettslag bør følgende sjekkes:
- Sjekk om borettslaget dekker utskiftning av eldre sluk.
- Sjekk om borettslaget dekker deler av utskiftning av vannrør i leiligheten.

2-ETG > VASKEROM (2,4 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt platekledning/malt betong på vegger, plastduk i himling.

Mrk. Plastduk i himling er av eldre årgang. Plastduk bør lokal utbedres, ev. skiftes v/behov.

2-ETG > VASKEROM (2,4 M²)

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Det er ingen fall til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Bom registrert i enkelte gulvfliser.

Vedr. Bom i gulvfliser: I utgangspunktet er det ikke en stor risiko forbundet med bom i gulvfliser. Flere våtrom kan ha bom i gulvfliser i hele våtrommets levetid uten at det får konsekvenser, men det gir grunn til å overvåke tilstanden. Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser eller gulvfliser delvis løsner fra underlag/fliselim må det utføres tiltak.

Vedr. fallforhold mot sluk: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

2-ETG > VASKEROM (2,4 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av støpejern, fra byggeår.
Membran: Ukjent tettesjikt/membran.

Opprinnelig støpejernsluk, her kan det oppstå utettheter over tid i overgang sluk/betonggulv. Her vil det være ett fremtidig vedlikeholdsbehov ved at man regelmessig må kontrollere at det holder tett i overgang mellom sluk og betonggulv og samtidig sørge for at sluken er ren slik at vann ikke stiger til over sluk. Når bad/våtrom moderniseres bør støpejernsluk skiftes.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke påvist membran eller fuktsikring på vegger i våtsone (rundt utslagsvask). Overflatene bør derfor kontrolleres jevnlig, og det er viktig å unngå fuktbelastning som vannsøl og lignende. Basert på rommets nåværende bruk anses utbedringer som unødvendige, men for å fjerne avviket kreves tiltak.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Andre tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Det anbefales det å installere membran/flis eller baderomsplater på vegger i våtsone, spesielt dersom vaskerommet skal oppgraderes.



Eldre støpejernsluk i gulv.



Ingen tegn til membran/tettesjiikt på vegg i område v/ utslagsvask.

2-ETG > VASKEROM (2,4 M²)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, varmtvannstank.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på VVS-utstyr.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Pga VVS-utstyr sin alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.

2-ETG > VASKEROM (2,4 M²)

TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventil i vegg. Tilluft under dør.

2-ETG > VASKEROM (2,4 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegg v/vanninstallasjoner vender mot nabo.

2-ETG > BAD (4,2 M²)

Generell

Dag Hammarskjölds vei 33, 5144 FYLLINGSDALEN
Gnr 24 - Bnr 10
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

Tilstandsrapport

Bad. Areal: 4,2 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt plateledning m/led spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, dusjvegg/skyvedør i glass, dusjgarnityr.
Avtrekksventil i himling.

Badet ble modernisert i 2022. Arbeidet ble utført av tømrer Byggbaronen AS, rørlegger Voidag VVS AS og el.firma Fag Elektrikeren AS. Det ble lagt flis på flis, slik at røropplegg, sluk, membran/tettesjiikt og varmekabler ikke ble berørt i forbindelse med modernisering.

Generelt.
Før det foretas renovering av bad i borettslag bør følgende sjekkes:
- Sjekk om borettslaget har planer om rørfornying/utskiftning av vann/avløpsrør.
- Sjekk om borettslaget dekker utskiftning av eldre sluk.
- Sjekk om borettslaget dekker deler av utskiftning av vannrør i leiligheten.

2-ETG > BAD (4,2 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger, malt plateledning m/led spotlights i himling.

2-ETG > BAD (4,2 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Lokalt fall til slukene. Dvs 2,5 cm fall fra gulv v/dør til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Bom registrert i enkelte gulvfliser.

Vedr. Bom i gulvfliser: I utgangspunktet er det ikke en stor risiko forbundet med bom i gulvfliser. Flere bad kan ha bom i gulvfliser i hele badets levetid uten at det får konsekvenser, men det gir grunn til å overvåke tilstanden. Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser eller gulvfliser delvis løsner fra underlag/fliselim må det utføres tiltak.



Det er oppkant inntil dusjsone, men det er åpning mellom dusjvegg - veggfliser. Dvs at dersom det oppstår en lekkasje utenfor dusjsone vil lekkasjevann ledes til sluk.

2-ETG > BAD (4,2 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av støpejern, fra byggeår.
Membran: Ukjent tettesjikt/membran.

Opprinnelig støpejernsluk, her kan det oppstå utettheter over tid i overgang sluk/betonggulv. Her vil det være ett fremtidig vedlikeholdsbehov ved at man regelmessig må kontrollere at det holder tett i overgang mellom sluk og betonggulv og samtidig sørge for at sluken er ren slik at vann ikke stiger til over sluk. Når bad/våtrom moderniseres bør støpejernsluk skiftes.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Eldre støpejernsluk i dusjsone.



Drenshull under vegghengt toalett. Dersom det oppstår en lekkasje i kasse bak vegghengt toalett vil lekkasjevann bli synlig gjennom drenshull.

2-ETG > BAD (4,2 M²)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, dusjvegg/skyvedør i glass, dusjgarnityr.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist andre avvik:

Det er noe svelling/avskalling på kant av benkeplate under servant.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Fungerer med dagens tilstand.



Slitasje/avskalling på kant av benkeplate under servant.



Røropplegg under servant.

2-ETG > BAD (4,2 M²)

TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventil i himling. Tilluft under dør.

2-ETG > BAD (4,2 M²)

TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt på kjøkken. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 30,6 % ved en temperatur på 21,1 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Vedr. fuktkontroll:
Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.



Måling av relativ luftfuktighet.

KJØKKEN

2-ETG > STUE/KJØKKEN (33,9 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 33,9 m². Ny kjøkkeninnredning i 2022.
Laminat på gulv, malt platekledning på vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.
IKEA kjøkkeninnredning med slette sorte fronter.
Laminat benkeplate, sort kompositt vaskekum, ventilator.

Integrerte hvitevarer (IKEA):
- Stekeovn.
- Platetopp m/induksjon og integrert ventilator.
- Oppvaskmaskin.
- Microbølgeovn.
- Kjøleskap/frys.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det er montert Aquastop og komfyrvakt på kjøkkenet.
Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert i kjøkkenbenken.

Dag Hammarskjölds vei 33, 5144 FYLLINGSDALEN
Gnr 24 - Bnr 10
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

Tilstandsrapport



Røropplegg og aquastop under vask.

2-ETG > STUE/KJØKKEN (33,9 M²)

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter integrert i platetopp.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.



Kjøkkenventilator integrert i platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av kobber. Stoppekran er plassert på bad og i kjøkkenskap. Felles hovedstoppekran i u-etg.

Vannrørene er av eldre årgang.
Felles vannrør er Brls ansvar.

Stoppekran på eldre røropplegg gir en viss risiko for lekkasje og skader v/ bruk/testing. Jeg har derfor ikke testet at stoppekran fungerer.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Stoppekran på bad.



Stoppekraner i kjøkkenskap.

TG 2 Avløpsrør/stamme på bad

Avløpsrør av støpejern.

Felles avløpsrør/stamme på bad er av eldre årgang.
Felles avløpsrør er Brls ansvar.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Hovedstamme/avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Avløpsrør av støpejern. Plastrør under vask og servant.

Avløpsstamme v/kjøkken og vaskerom ble rørfornyet i 2024 i regi av Brl. Arbeidet ble utført av Rørhab Bergen AS. Avløpsstamme på bad er ikke rørfornyet.

Info fra Brls hjemmeside:
Rehabilitering av rør ble tatt ut av den store rehabiliteringen av økonomiske og praktiske hensyn. Men pågår nå kontinuerlig under normal drift på borettslagets vanlige årsbudsjett.

Felles avløpsrør er Brls ansvar.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Hovedstamme/avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Dette er et innendørs ventilasjonssystem som sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i leiligheten. Luftbehandlingsaggregat er plassert i ekstern bod. Type: Flexit. Fra 2020/2021.



Luftbehandlingsaggregat v/ himling i ekstern bod i 3-etg.



Bryterpanel i ekstern bod i 3-etg. Bør stå på maks effekt v/ dusjing.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på vaskerom. Volum: 100 liter. Produksjonsår: 1997. Produsent: Oso Hotwater.

Varmtvannstank er tilkoblet vanlig stikkontakt. I boliger fra 2010 eller nyere skal større varmtvannstank ha fast tilkobling. Det anbefales å skifte ut stikkontakt med fast tilkobling, spesielt hvis varmtvannstank skal skiftes. Stikkontakt bør jevnlig kontrolleres v/ å ta ut - inn støpselet. Dersom det er tegn til misfarging/brunsvidd kontakt må stikkontakt skiftes umiddelbart.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



Vegghengt varmtvannstank på vaskerom.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Dag Hammarskjölds vei 33, 5144 FYLLINGSDALEN
Gnr 24 - Bnr 10
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

Tilstandsrapport

Sikringsskap i fellesarealer.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning.
Hovedsikring på 35 ampere (skrusikring).

Kurser.
25 ampere. 1 stk.
16 ampere. 8 stk.

Ny strømmåler i september 2017.

Belysningsutstyr:
Innfelte led spotlights i himling i entre/gang, bad, kjøkken og innglasset balkong. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad.
En vegghengt panelovn. Fra 2024.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Opplysninger fra eier: I 2022 ble det gjort oppgradering av sikringsskap og elektrisk arbeid i forbindelse med rehabilitering. Foreligger en samsvarserklæring på bytte av stikk fra 2019 fra Service Elektrikeren. Ukjent hva dette gjelder, men er før rehabilitering.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Opplysninger fra eier: Ja, alt arbeid utført av Fagelektrikeren.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja
   Opplysninger fra eier: Rehabilitering i 2022, skiftet til automatsikringer (unntatt hovedsikring) Foreligger samsvarserklæring.
   Samsvarserklæring gjelder for: Gjelder for elektrisk arbeid i forbindelse med rehabilitering. Endring til automatsikringer, samt diverse elektrisk.
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei Opplysninger fra eier.
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Opplysninger fra eier.
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Opplysninger fra eier.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

El.anlegg er betydelig oppgradert i 2022 og samsvarserklæring foreligger. Det skal derfor ikke være nødvendig med utvidet el.kontroll enda. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år.



Sikringsskap i fellesarealer.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Tilstandsrapport

Leiligheten har minst en røykvarsler og pulverapparat.

Kommentar:
Underskrevne takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget, men antar at bygget er oppført etter gjeldende byggeforskrifter på oppføringstidspunktet. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter vedr. brannteknisk forhold som eldre bygninger ikke vil tilfredsstille.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Dag Hammarskjölds vei 33, 5144 FYLLINGSDALEN
Gnr 24 - Bnr 10
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

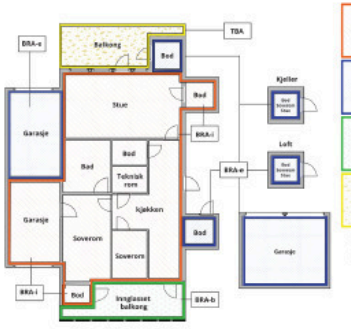
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i fellesgaragebygg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i boligblokk

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U-etg		2		2	
2-etg	74	3	16	93	
SUM	**74**	**5**	**16**		
SUM BRA	**95**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U-etg		Ekstern bod (1,9 m²)	
2-etg	Entré/gang (6,3 m²), Bad (4,2 m²), Vaskerom (2,4 m²), Soverom (13,2 m²), Soverom 2 (9,7 m²), Stue/kjøkken (33,9 m²)	Ekstern bod (3,1 m²)	Innglasset balkong (16,3 m²)

Kommentar

BRA-i og BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 3,9 m² av bruksarealet.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:
Takhøyden på bad er 2,15 m - 2,19 m og takhøyden på vaskerom er 2,42 m.
Takhøyden på kjøkken er 2,44 m og takhøyden entre/gang er 2,25 m. Takhøyden i øvrige deler av leiligheten er 2,49 m - 2,50 m.

Eksterne boder.
Leiligheten disponerer en bod i u-etg på 1,9 m² og en bod i 2-etg på 3,1m² (inkludert i BRA-e).
Bod i u-etg er merket 33-202. Bod i u-etg ligger over bakkenivå.

Generelt:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse
i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Opplysninger fra eier:

Ca. 2020/2021: Borettslaget har utført oppgraderinger i hele sameiet, herunder blant annet; skifte av vinduer, fasade, balkonger, ventilasjon, m.m. Utført før vi overtok.

2022: Modernisering av leiligheten (eks. Vaskerom); nytt gulv, ny gips på vegg, maling av tak, nytt kjøkken og overflaterehabilitering av bad, elektrisk i alle rom og sikringsskap. Tømrer Byggbaronen AS, rørlegger Voidag VVS AS, elektriker Fagelektrikeren. Faktura fra Byggbaronen og Voidag VVS foreligger. Samsvarserklæring fra Fagelektrikeren forligger.

2023: Alle vegger malt i forbindelse med endring av farge, utført selv.

2024: Rørfornying av avløpsrør i deler av boligen utført av borettslaget.

2025: Lite soverom malt, utført selv.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: AVVIK TAKHØYDE:
Takhøyden på bad er under 2,20 m.

TEGNINGER/LOVLIGHET:
Byggetegninger er ikke mottatt eller gjennomgått på dette oppdraget.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:
Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/

For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i boligblokk	74	16

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.2.2025	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Stina Sofia Urø	Kunde
	Mikael Nesse Persson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	24	10	0	0	54319.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Dag Hammarskjölds vei 33

Hjemmelshaver
Lynghaug Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
203B/Lynghaug Borettslag	953244284	203B	Vestbo. Tlf: 55 30 96 00. www.vestbo.no	Stina Sofia Urø & Mikael Nesse Persson

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
66	100	20 700	52 348	845 714

Kommentar
Månedlig andel fellesutgifter: Kr 7010,-. Fellesutgiftene inkluderer: Kommunale avgifter, forsikring, nedbetaling renter/avdrag andel fellesgjeld, kabel-tv/fiber/internett (grunnpakke), trappevask og div drift/vedlikehold av fellesarealer/utv bygningsmasse.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde i Fyllingsdalen.
Fra leiligheten er det utsikt over nærområde/nabolaget og omkringliggende fjell.
Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende blokkbebyggelse.

Kort vei til Oasen Senter med de fleste fasiliteter/servicetilbud, samt flere dagligvare butikker i gangavstand.
Fine turmuligheter med bla Løvstakken, Kanadaskogen og flere parkområder.
Mange idrettsanlegg/fritidstilbud som bla Framohallen, Varden idrettsanlegg, Fyllingsdalen idrettshall, Ortun svømmehall (åpnet i 2022), Fjellsdalen idrettsplass og Frøya idrettspark i området Fyllingsdalen, samt skoler som Fjellsdalen Skole, Lyshovden Skole, Sælen Skole, Løvås Skole, Seljedalen Skole, Varden Skole, Lynghaug Skole, Ortun Skole og Fyllingsdalen Videregående Skole.
Gode Bussforbindelser med kort reisetid til Bergen Sentrum og øvrige bydeler. Kort avstand til bybane stopp.

Fyllingsdalen:
Fyllingsdalen er en bydel i Bergen. Den har 30 204 innbyggere pr 1 januar 2021. Arealet er 17,94 km² landareal og 1,29 km² ferskvann. Navnet har den fått etter gården Fyllingen. Opprinnelig tilhørte hele området Fana kommune, men da Bergen kommune var oppradd for byggeland, fikk den kjøpe mesteparten (12,5 km²) av Fyllingsdalen i 1955. Bergen betalte Fana kommune 1,5 millioner kroner i kompensasjon for avståelsen, som ble vedtatt ved kongelig resolusjon av 12. august 1955. Det bodde da 1 590 mennesker der.

Adkomstvei

Adkomst eiendom direkte fra kommunal vei.

Dag Hammarskjölds vei 33, 5144 FYLLINGSDALEN
Gnr 24 - Bnr 10
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (11440000). Formål: Bolig.
Planid: 11440000.
Planens navn: FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT VII.
Type plan: Eldre reguleringsplan.
Planstatus: Gjeldende plan.
Vedtak i kraft: 01.02.1965.

For øvrige opplysninger vedrørende reguleringsmessige forhold henvises det til Meglerpakken som bestilles av meglerforetak i forbindelse med kjøp/salg av eiendommen

Om tomten

Tomt:
Tomtearealet er felles for borettslaget.
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med div interne veier, lekeplass, grøntarealer og div prydbusker/beplantning.
Parkering på fellesområde. Mulighet for el. bil lading i Brl.

Martrikkel/Adresse:
Borettslaget tilhører gnr. 24 og bnr. 10 og har følgende adresser:
- Dag Hammarskjölds Vei 11 - 85 (ulike nr).

Tinglyste/andre forhold

Kommentarer til grunnboksbladet (ev. sameiekontrakt):
Ikke relevant for borettslagsleiligheter.

Opplysninger om borettslaget

Informasjon om borettslag:
Lynghaug Borettslag består av til sammen 263 leiligheter i lavblokker.
Adkomst leiligheter via trappeoppgang.
Gang og trappevask utføres av renholdsfirma.
Felles bod og felles sykkelbod i u-etg.
Husdyrhold må godkjennes av styret i Lynghaug Borettslag.
Laget har egen vaktmester.
Styreleder i brl: Stine Willemo Strøm-Andersen.
Borettslaget har ikke forkjøpsrett.

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:
Organisasjonsnummer: 953 244 284.
Navn/foretaksnavn: Lynghaug Borettslag.
Organisasjonsform: Borettslag.
Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995.
Stiftelsesdato: 28.06.1967.
Næringskode(r): 68.201 Borettslag.

Vedlikehold/rehabilitering:
Ny taktekking ble montert på blokkene i 2015/2016. Nytt renovasjonssystem i Brl i 2016/2017.
Det ble vedtatt rehabilitering til kr 230 mill. på ekstraordinær generalforsamling 04.10.17.
Rehabiliteringen omfattet bl.a. nye fasader/inngangsparti, rør-fornying, ventilasjon og nye innglassede balkonger.
Arbeidet ble utført av Byggmester Markhus AS. For mer info: https://www.lynghaug.no/rehabilitering
Aktuell blokk ble rehabilitert i 2020/2021. Rehabiliteringen i Brl pågikk fra mai 2020 tom november 2022.

Rehabilitering av rør ble tatt ut av den store rehabiliteringen av økonomiske og praktiske hensyn.
Men det pågår nå kontinuerlig under normal drift på borettslagets vanlige driftsbudsjett.

Forsikring:
Borettslagets bygningsmasse er forsikret i If Skadeforsikring med polisenr SP0001887575.

Dag Hammarskjölds vei 33, 5144 FYLLINGSDALEN
Gnr 24 - Bnr 10
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema		Lagret	Innhentet		Nei
El. spørsmål til eier		Lagret	Innhentet		Nei
Boliginformasjon fra forretningsfører		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Samsvarserklæring el.anlegg		Lagret	Innhentet		Nei
Tidligere finn salgsannonser		Lagret	Innhentet		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Svar på e-post		Lagret	Innhentet		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei

Dag Hammarskjölds vei 33, 5144 FYLLINGSDALEN
Gnr 24 - Bnr 10
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannmessige forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Dag Hammarskjölds vei 33, 5144 FYLLINGSDALEN
Gnr 24 - Bnr 10
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/AV2956

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Persson, Mikael Nesse	9578-5993-4-3523488	2025-02-06 14:34:06
Urø, Stina Sofia	9578-5999-4-3606855	2025-02-06 21:41:18

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
6. feb. 2025

Oppdragsnummer
32-0043/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Dag Hammarskjölds vei 33, 5144 FYLLINGSDALEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen Vest

Selgere
Mikael Nesse Persson, Stina Sofia Urø

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. februar 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 0
Forsikret i: If

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggbaronen AS og Voidag VVS AS utførte rehabilitering av bad. «Flis-på-flis», nytt toalett, baderomsmøbel, dusj. Utført i 2022.

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

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasade og balkonger rehabilitert i regi av borettslaget, ca 20/21.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Borettslaget har gjort tiltak på andre deler av eiendommen. Kjenner ikke til om det er utført arbeid med drenering knyttet til dette bygget.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fagelektrikeren. Oppgradering av sikringsskap, samt elektrisk arbeid i forbindelse med rehabilitering av leiligheten i 2022. Foreligget samsvarserklæring i boligmappa for utført elektrisk arbeid i 2019 av tidligere eier fra Serviceelektrikeren på bytte til jordet stikk. Ukjent omfang.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget har satt opp elbilladere. Kjenner ikke til detaljer rundt hvem som har gjort dette og når det ble gjort.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Voidag VVS AS har utført arbeid ifbm. rehabilitering i 2022. Har montert nytt toalett, og koblet blandebatterier på kjøkken og bad. Borettslaget har pågående rørfornying. Deler av leiligheten fikk rehabilitert avløpsrør i 2024. Tror arbeidet utføres av Rørhab.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

Eventuell kommentar: En mindre del av vegg mot kjøkken ble endret ifbm. nytt kjøkken med åpen løsning i 2022. Medfører ingen bruksendring slik vi forstår det.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Borettslagets vaktmester bytter årlig filter i ventilasjonsanlegg tilhørende den enkelte leilighet. Usikker på om det utføres kontroll samtidig.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget har de siste årene utført omfattende arbeid på fasade, balkonger, vinduer, ventilasjon m.m. i hele borettslaget. Vårt bygg og vår leilighet var ferdig før vårt eierskap. Det pågår rørfornying i regi av borettslaget, og i vårt bygg er det ferdig utført på rør tilknyttet kjøkken og vaskerom.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: På en annen del av eiendommen har det blitt observert at det er utført arbeid sommeren 2024 for å bedre drenering. Dette har ikke påvirket vårt bygg på noen måte.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Skyvevinduer på balkong buler nederst som følge av feil på disse. Borettslaget har pågående reklamasjon mot leverandøren av balkongene. Styret i borettslaget har på epost 22.1.25 opplyst at vinduene i leiligheten har nevnte feil og vil bli byttet. Feilen har ikke hatt noen betydning for oss, og ble først oppdaget etter oppfordring til samtlige eiere om å kontrollere vinduene. Fremstår som uten betydning for funksjon slik det er nå.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Borettslagets vaktmester skifter filter i ventilasjon jevnlig.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

Eventuell kommentar: Antar at det forelå en vurdering i forbindelse med forrige salg, men dette fra før rehabiliteringen i 2022.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ja, mener dette forelå i salgsoppgave ved kjøp.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja

Beskriv: Det foreligger en reguleringsplan for "Fyllingsdalen sentrale deler" knyttet til utvikling av området rundt Oasen, men det er ukjent om denne har noen betydning for borettslaget/leiligheten.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

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

Eventuell kommentar: Kjenner kun til nevnte godkjente reklamasjon knyttet til balkongvinduer.

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

Eventuell kommentar: Styrets planlagte vedlikehold og oppgraderinger fremstår som planlagt utført før nedbetaling av lån, og dermed slik at dette kan gjøres gjennom driftsbudsjettet uten økning av felleskostnader/fellesgjeld.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 32-0043/25

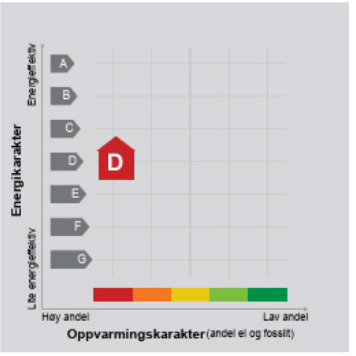
Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Urø, Stina Sofia	**2025-02-06**	**Persson, Mikael Nesse**	**2025-02-06**
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Urø, Stina Sofia		bankID Persson, Mikael Nesse	

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

ENERGIATTEST

Adresse	Dag Hammarskjölds vei 33
Postnummer	5144
Sted	FYLLINGSDALEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	24
Bruksnummer	10
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139739159
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-77506
Dato	10.02.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Slå el.apparater helt av**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Vask med fulle maskiner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1966
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	91
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Dag Hammarskjölds vei 33

Nabolaget Lynghaug/Helgeplasset - vurdert av 51 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Løvås Oppveksttun - skole (1-7...	**10 min**
243 elever, 14 klasser	0.7 km
Lyshovden Oppveksttun (1-7 kl....	**21 min**
219 elever, 15 klasser	1.6 km
Seljedalen skole (1-7 kl.)	**22 min**
210 elever, 16 klasser	1.6 km
Sælen Oppveksttun (1-7 kl.)	**24 min**
253 elever, 18 klasser	1.8 km
Lynghaug skole (8-10 kl.)	**5 min**
432 elever, 33 klasser	0.3 km
Fyllingsdalen videregående sko...	**25 min**
588 elever, 28 klasser	1.9 km
Bergen Private Gymnas	**8 min**

Offentlig transport

Dag Hammarskjölds vei	**2 min**
Linje 5, 49	0.1 km
Fyllingsdalen terminal (novemb...	**14 min**
Bergen	**11 min**
Linje F4, L4, R40	6.5 km
Bergen Flesland	**15 min**

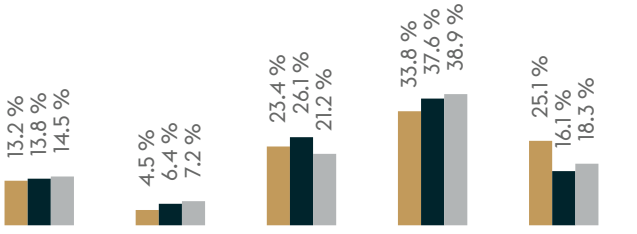
Barnehager

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

Dagligvare

Rema 1000 Lynghaugparken	**11 min**
Coop Extra Løvås	**12 min**

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Bra 70/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Lynghaug skole	5 min
Lynghaugparken "binge"	7 min
MOVA Fyllingsdalen	12 min
Sprek & Blid Sissel's	13 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100



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

Informasjon fra

Borettslaget

Vedtekter

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

tilknyttet Vestlandske Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 28.06.1967, endret den 10.03.2005, 2.6.2021 og sist endret 26.04.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Lynghaug Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) 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 (enkeltpersoner) 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. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

3-2 Bruksoverlating

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge 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 besluttes gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med eventuelt 2 varamedlemmer.

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

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

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

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

7-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

7-4 Representasjon og fullmakt
Styreleder og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

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

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet 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 framtredende 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.

Dag Hammarskjölds vei 17
5144 Fyllingsdalen
Vakttelefon: 481 07 233
styrekontor@lynghaug.no
www.lynghaug.no

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. Søppel skal være innpakket før det kastes i søppelnedkast. Hver andelseier har 12 nedkast per kvartal. Søppelnedkast 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 enavsperret ventilasjonskanal som inneholder asbest. Oppussing som medfører åpning av forseglinger skal varslet, utføres av kvalifisert personnell 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.

Dag Hammarskjölds vei 17
5144 Fyllingsdalen
Vakttelefon: 481 07 233
Telefaks: 55 16 09 25
styrekontor@lynghaug.no
www.lynghaug.no

8. Klær og sko eller andre bruksgjenstander skal ikke hensettes i gangene. Stolheiser skal parkeres i bunnen av trappen. Oppgangen brukes som rømningsvei ved brann og må være fri for hindringer til en hver tid.

9. Parkering og øvrig ferdsel med motorkjøretøy i borettslaget må skje på en forsvarlig måte og i henhold til skilt og oppmerkinger og i henhold til gjeldende parkeringsbestemmelser.

10. Meldinger fra borettslagets styre eller Vestbo til andelseiere ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på linje med husordensreglene. Henvendelser som klager/ forslag til styret skal skje skriftlig i form av brev eller e- post.

11. Det er ikke tillatt å spikre eller skru i brannveggen mellom altanene eller henge ting fra taket i de øverste balkongene.

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

    Det er ikke tillatt å henge egne gardinger på altanen.

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

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

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

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

12. Ekstraboder skal tilbakeføres til borettslaget ved salg av leiligheter. Det er selgers plikt å varsle styret om tilbakeføres av bod.

13. Det vises for øvrig til Lov om borettslag (borettslagslova) som inneholder bestemmelser, plikter og ansvar knyttet til rollen som andelseier i borettslag. Vi gjør særlig oppmerksom på bestemmelser om "andel av felleskostnader" (husleie), indre vedlikehold av boligen og konsekvensene av eventuelle mislighold av boretten.

Innkalling til Generalforsamling Lynghaug Borettslag



Innkalling til ordinær generalforsamling for Lynghaug Borettslag

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

Det er mulighet å stille spørsmål, kommentarer og forslag til sakene i høringsrunden på Min side. Høringsrunden vil bli avsluttet 24 timer før møtet starter på Min side. Høringsrunden avsluttes 16.042024 kl 14.00. De som har fått innkallingen på papir vil på samme måte kunne stille spørsmål, kommentarer og forslag til styret i høringsrunden før møtet starter.

Dagsorden

1 Konstituering

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

2 Årsberetning 2023

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

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

6 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

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

12.04.2024

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og saksfremlegg.

2. Årsberetning 2023

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

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

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

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

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

5. Valg

Presentasjon av kandidatene på valg ligger vedlagt.

5.1 Valg av styreleder

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

5.2 Valg av styremedlemmer

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

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

Hege Christin Huseklepp

Marianne Nordenborg

Sigrid Elida Rokne

Ole-Sigurd Nordbø

Benedicte Dale

Kevin Haagenes

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig. Det skal velges totalt 2 varamedlemmer.

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

flest stemmer regnes valgt som varamedlemmer.

Følgende stiller til valg som varamedlem:

Marianne Nordenborg

Benedicte Dale

Sigrid Elida Rokne

Ole-Sigurd Nordbø

Kevin Haagenes

5.5 Valg av valgkomité

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

Kjetil Hille, Dag Hammarskjöldsvei 69

Tommy Byrknes, Dag Hammarskjöldsvei 33

Trude Rosnes, Dag Hammarskjöldsvei 51

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

Kjetil Hille, Dag Hammarskjöldsvei 69

Tommy Byrknes, Dag Hammarskjöldsvei 33

Trude Rosnes, Dag Hammarskjöldsvei 51

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

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

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

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

Årsberetning 2023 for Lynghaug Borettslag

Virksomhetens art og lokalisering

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

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

Styrets arbeid

Styret har avholdt 11 møter i 2023.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

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

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

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

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

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

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

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

Borettslagets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik:

- Velholdt med rehabilitert fasade

Internkontroll

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

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

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

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

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

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

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

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling tirsdag 25.04.2023 bestått av:

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

Andre tillitsvalgte i perioden:

Valgkomite: Kristin Mjanger, Trond Pettersen og Monica Ivarsflaten

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

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

Boligomsetning/bruksoverlating

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

Gjennomsnittspris for solgte leiligheter 2023 var:

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 04.04.2024

39 Lynghaug Borettslag RESULTATREGNSKAP 2023

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

39 Lynghaug Borettslag BALANSE 2023

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

39 Lynghaug Borettslag BALANSE 2023

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

VESTBO BBL Autorisert regnskapsførerselskap

Tone Lilletvedt
Regnskapssjef/Statsautorisert regnskapsfører

Sted:_____, dato:_____

Stine Willemo Strøm-Andresen
Styreleder

Kristin Haugen
Styremedlem

Hege Huseklepp
Styremedlem

Jonn Harald Knutsen
Ansatt i laget

Inger-Lise Oen Hellesund Sæle
Styremedlem

Kenneth Skar
Ansatt i laget

Safdar Sadeghi
Styremedlem

39 Lynghaug Borettslag Orgnr.: 953244284 Utskriftsdato 11.03.2024

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Skatt

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

Varige driftsmidler

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

Fordringer

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

Inntekter

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

Note 39 Lynghaug Borettslag 2023

Note 1 - Disponible midler

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

Note 39 Lynghaug Borettslag Orgnr.: 953244284 Utskriftsdato 11.03.2024

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Traktor	Utvidelse altaner	Byggningsmessi Anlegg	Byggningsmessi Anlegg	Vaktmesterbod del 1	Vaktmesterbod del II
Anskaffelseskost pr.01.01 :	756 938	85 511 786	22 463 800	3 945 000	228 599	94 294
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	756 938	85 511 786	22 463 800	3 945 000	228 599	94 294
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	384 776	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	372 161	85 511 786	22 463 800	3 945 000	228 599	94 294
Årets avskrivninger :	75 694	0	0	0	0	0
Anskaffelsesår :	2018	2020	1970	1991	2011	2012
Antatt levetid i år :	10					

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

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

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

	Regnskap 2023
1101 Rehabilitering/påkostning	87 329 142
1120 Bygningsmessige anlegg	29 632 378
Sum	**116 961 520**

Note 39 Lynghaug Borettslag 2023

Note 4 - Egenkapital

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

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 39 Lynghaug Borettslag Orgnr.: 953244284 Utskriftsdato 11.03.2024

Note 5 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Noten viser fellesgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene.

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

Note 39 Lynghaug Borettslag 2023

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

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

Note 7 - Andre inntekter

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

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

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

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

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

Note 39 Lynghaug Borettslag Orgnr.: 953244284 Utskriftsdato 11.03.2024

Note 9 - Andre Driftskostnader

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

Note 10 - Vedlikehold

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

Resultat og balanse med noter for Lynghaug Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Lynghaug Borettslag

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

For Vestbo BBL

	Tone Lilletvedt (sign.)	25.03.2024

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

Building a better working world

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Lynghaug Borettslag

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: 0MFY5-PBNJY-TEC0B-K1G7E-QN2C7-I5M8F

Building a better working world

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

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

Bergen, 11. april 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 0MFY5-PBNJY-TEC0B-K1G7E-QN2C7-I5M8F

PENNEO

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

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

Nesslin, Truls
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2024-04-11 21:38:20 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: ONIFY5-PBNJY-TECOB-KYGJE-QN2C7-ISMBF

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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

Valgkomiteen har valgt å ikke innstille noen kandidater.

På valgt som styreleder (1 år): 1 plass



Stine Willemo Strøm-Andersen

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

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

Skal flytte til Østlandet sommeren 2025, ønsker derfor å stille til valg for 1. år som styreleder. Lengden på valgperioden vil hjelpe slik at styret får delt opp antall styremedlemmer på valg årlig, med to hvert år istedenfor 3 slik det er i dag.

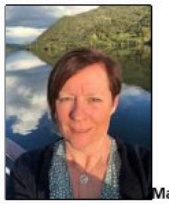
På valgt som styremedlem:



Hege Christin Huseklepp

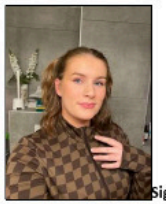
Mitt navn er Hege Christin Huseklepp. Jeg er 46 år og bor i nummer 25, her har jeg bodd siden september 2014. Jeg mor til 2 flotte jenter på 21 og 17 år. I tillegg liker jeg å være ute i naturen og holde på med små prosjekter. Jeg liker også godt å tilbringe tid på familiens hytte. Jeg har siden november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

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



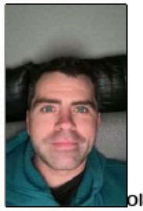
Marianne Nordenberg

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



Sigrid Eilda Rokne

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



Ole-Sigurd Nordbø

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



Benedicte Dale

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



Kevin Haagenes

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

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

På valgt som vara (1 år): 2 plasser



Marianne Nordenberg

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



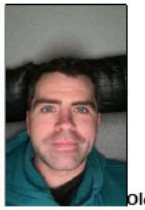
Benedicte Dale

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



Sigrid Eilda Rokne

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



Ole-Sigurd Nordbø

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

Følsomhet Intern (gul)



Kevin Haagenes

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

vestbo

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

Følsomhet Intern (gul)

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

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

Vedtak:

Antall andelseiere deltok digitalt: 61

Antall andelseiere deltok med manuelle stemmer: 1

Hvilket utgjorde 62 stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling og dagsorden tas til godkjenning.

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Ved digitale møter er styreleder ansvarlig for gjennomføringen av møtet.

Vedtak:

Som møteleder ble Stine Willemo Strøm-Andresen valgt.

1.4 Valg av referent

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

Vedtak:

Som referent ble Stine Willemo Strøm-Andresen valgt.

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en andelseier.

Vedtak:

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

2. Årsberetning 2023

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

Vedtak:

Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Årsregnskapet ble godkjent.

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

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

Vedtak:

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

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

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

Vedtak:

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

5.2 Valg av styremedlemmer

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

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

Hege Christin Huseklepp

Marianne Nordenborg

Sigrid Elida Rokne

Ole-Sigurd Nordbø

Benedicte Dale

Kevin Haagenes

Vedtak:

Som styremedlem for 2 år ble følgende valgt:

Hege Huseklepp

Kevin Haagenes

Benedicte Dale

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig. Det skal velges totalt 2 varamedlemmer.

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

Marianne Nordenborg

Benedicte Dale

Sigrid Elida Rokne

Ole-Sigurd Nordbø

Kevin Haagenes

Vedtak:
Som varamedlem for ett år ble følgende valgt:

Marianne Nordenborg

Sigrid Rokne

5.4 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:
Etter valget består styret av:

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

Safdar Sadeghi styremedlem valgt for 2 år i 2023

Hege Huseklepp styremedlem valgt for 2 år i 2024

Benedicte Dale styremedlem valgt for 2 år i 2024

Kevin Haagenes styremedlem valgt for 2 år i 2024

Marianne Nordenborg varamedlem valgt for 1 år i 2024

Sigrid Rokne varamedlem valgt for 1 år i 2024

5.5 Valg av valgkomité

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

Kjetil Hille, Dag Hammarskjöldsvei 69

Tommy Byrknes, Dag Hammarskjöldsvei 33

Trude Rosnes, Dag Hammarskjöldsvei 51

Vedtak:

Følgende ble valgt som medlemmer til valgkomiteen for 1 år:

Kjetil Hille, Dag Hammarskjöldsvei 69

Tommy Byrknes, Dag Hammarskjöldsvei 33

Trude Rosnes, Dag Hammarskjöldsvei 51

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

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

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

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

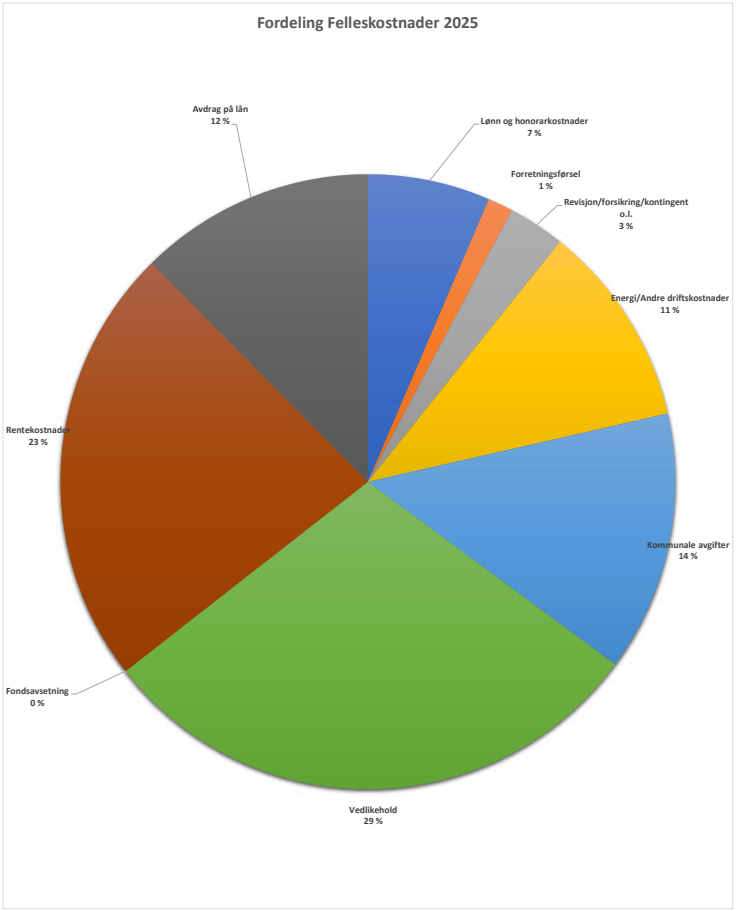
Protokoll for Lynghaug Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

39 Lynghaug Borettslag

Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett



Informasjon fra

Kommunen

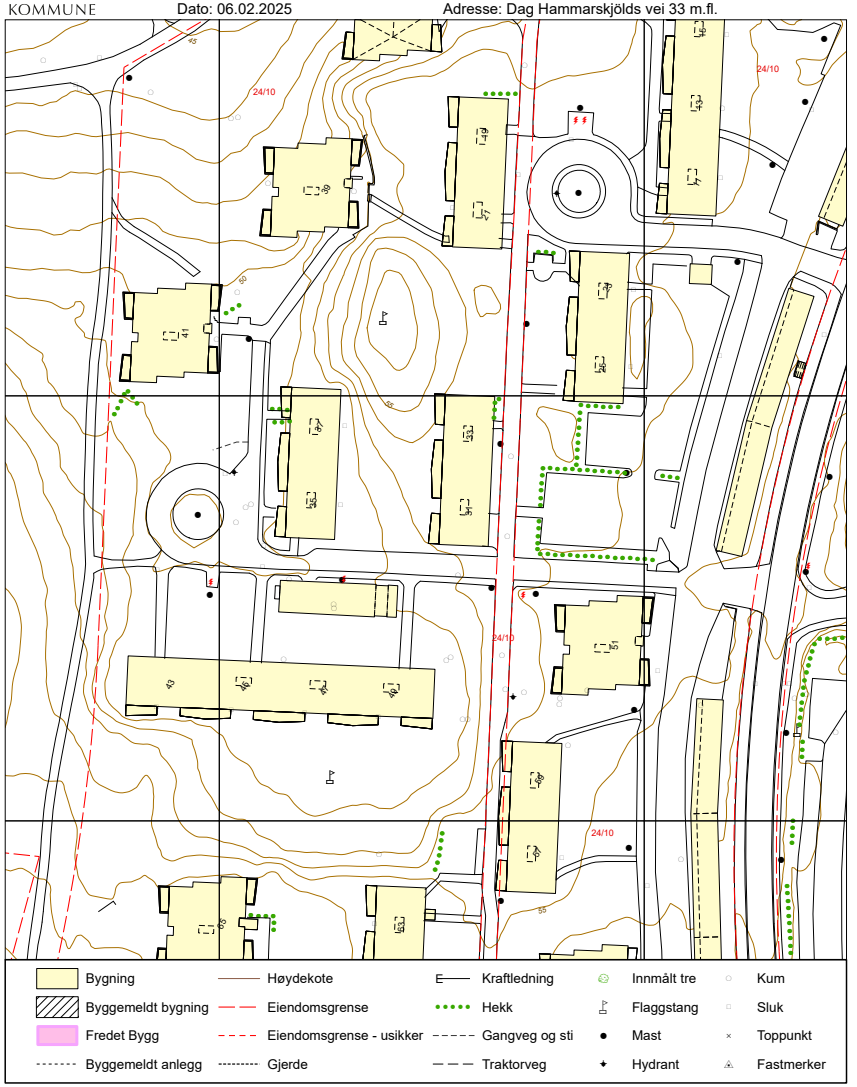
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 06.02.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 24/10/0/0
Adresse: Dag Hammarskjölds vei 33 m.fl.

N



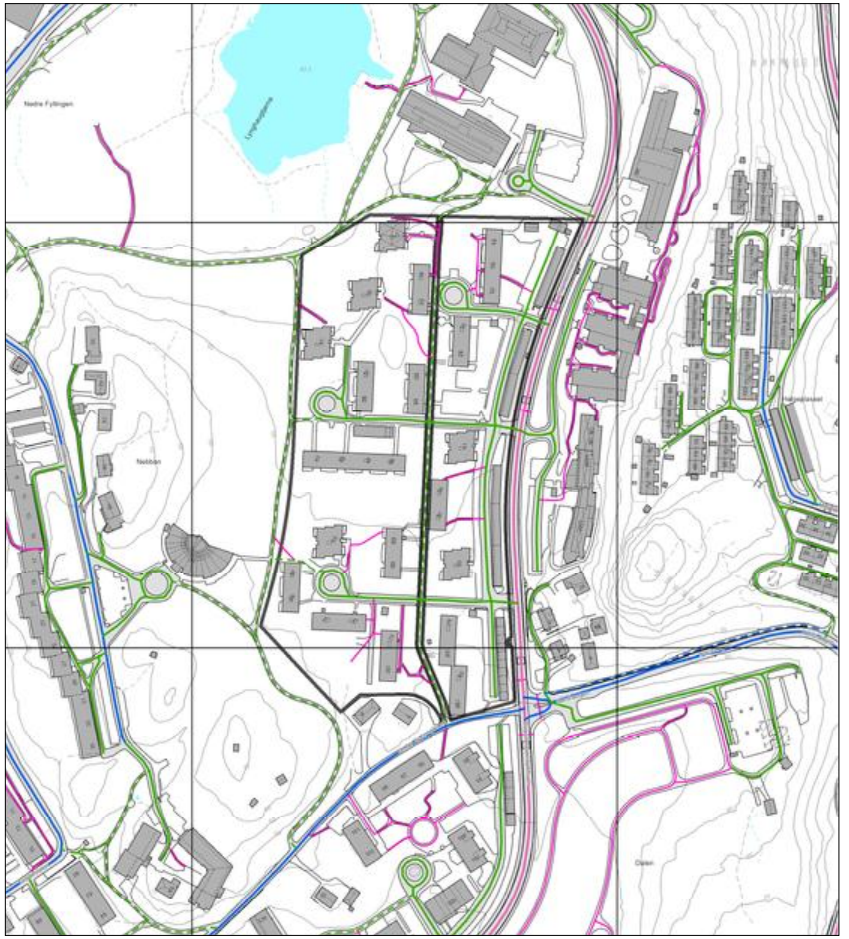
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 05.02.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 24/10/0/0
Adresse: Dag Hammarskjölds vei 33, 5144 FYLLINGSDALEN

N



Europaveg
Europaveg, tunnel
Riksveg
Riksveg, tunnel
Fylkesveg
Fylkesveg, tunnel
Kommunal veg
Kommunal veg, tunnel
Privat veg
Privat veg, tunnel
Gang-/sykkelveg, europaveg
Gang-/sykkelveg, riksveg
Gang-/sykkelveg, fylkesveg
Gang-/sykkelveg, kommunal
Gang-/sykkelveg, privat
Bilferge, fylkesveg

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 24/10/0/0
Utlistet 06. februar 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

Pålideligheten 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 m²	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
63860000	34	FYLLINGSDALEN. GNR 22, 23 OG 24, FYLLINGSDALEN SENTRALE DELER	3 - Endelig vedtatt arealplan	02.11.2023	202220442	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

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

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
63860000	320 - Flomfare	3,6 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
11770000	30	FYLLINGSDALEN. SENTRALE DELER, GRAVLUND, SKOLETOMT	3	-
11520000	30	FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT VIII	3	-

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 06. februar 2025

BERGEN
KOMMUNE

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 uttommende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget.
Noen plankart har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Plan- og bygningsetaten.

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

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens 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/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001

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

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

Plankart

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

BERGEN
KOMMUNE

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

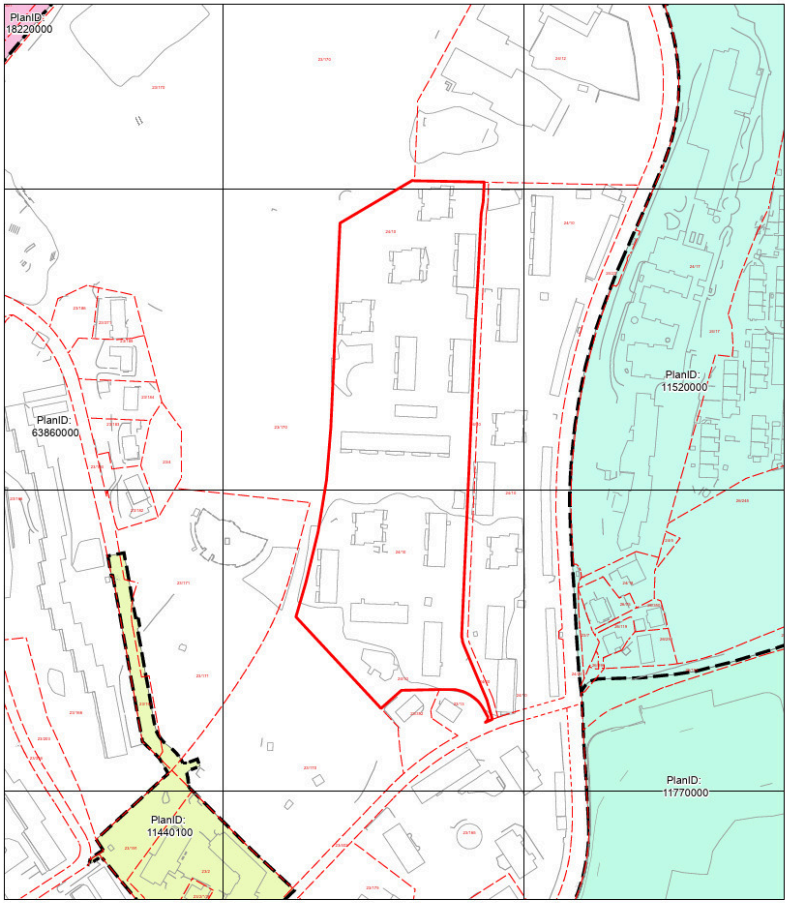
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 24/10/0/0
Dato: 06.02.2025 Adresse: Dag Hammarskjölds vei 33 m.fl.

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

N

Eiendomsmarkering



BERGEN KOMMUNE

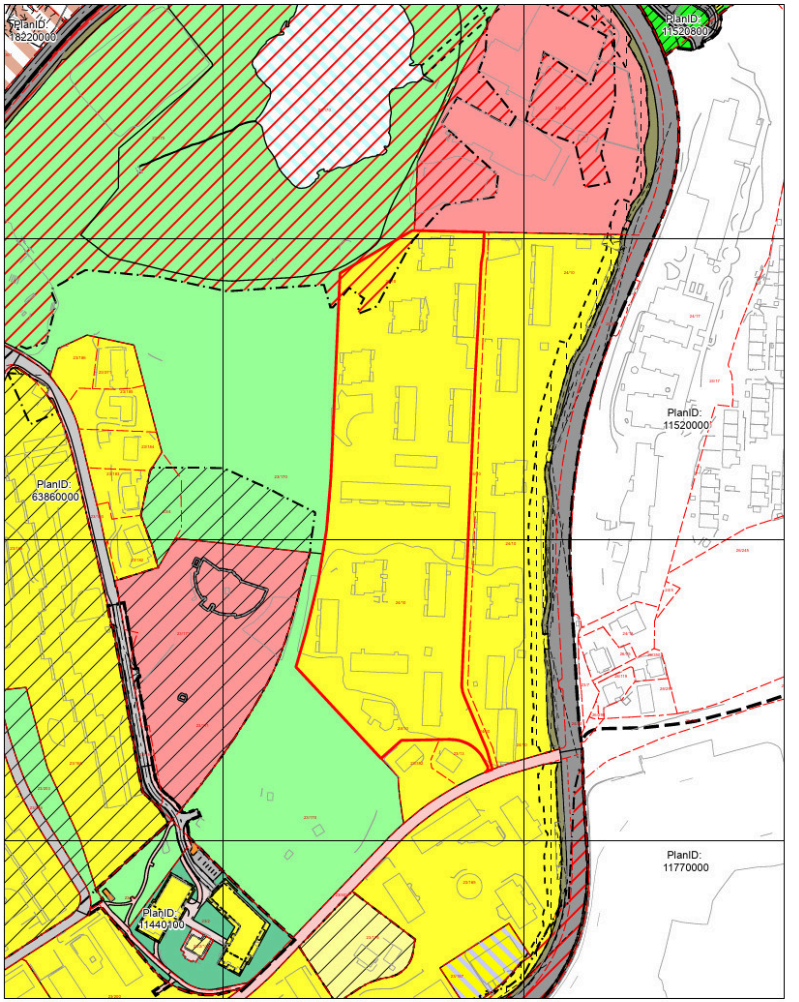
Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 24/10/0/0
Dato: 06.02.2025 Adresse: Dag Hammarskjölds vei 33 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

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
- Sikringsone

Plangrense

- Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

- Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

- Blokkbebyggelse
- 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)

- 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)

- 3020 - Naturområde - grønnstruktur
- 3040 - Friområde
- 3050 - Park

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

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

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplan

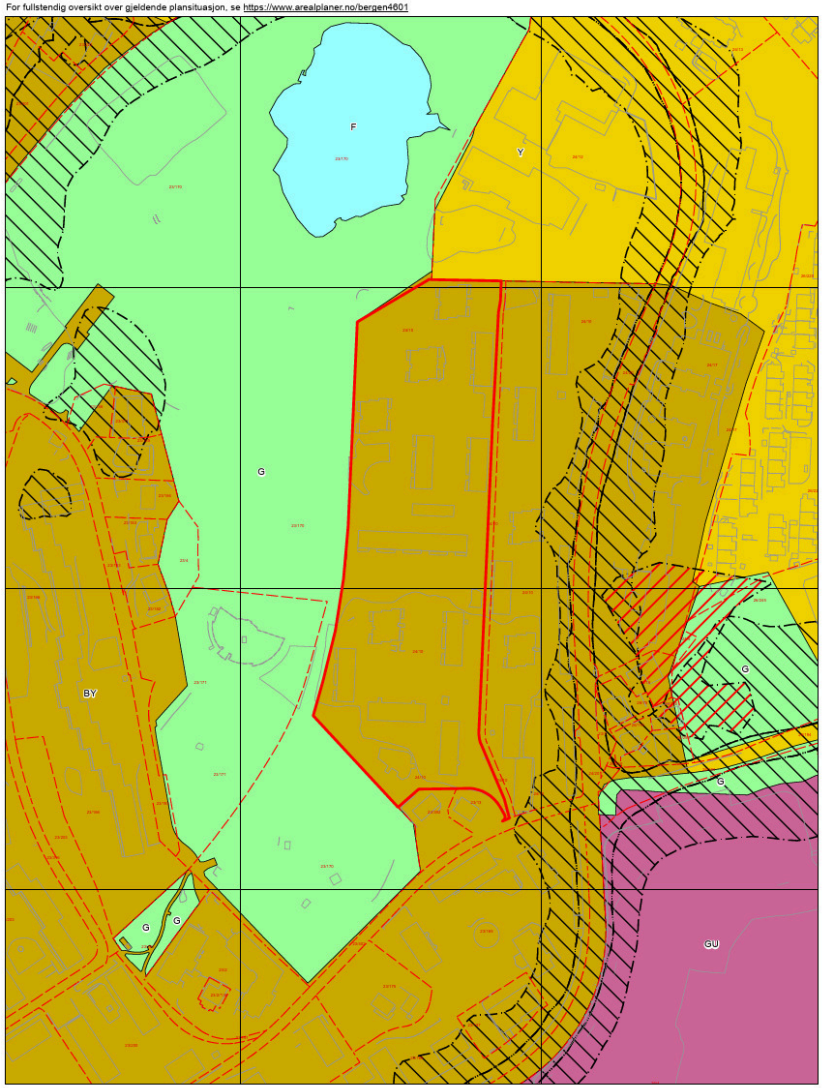
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000
Dato: 06.02.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 24/10/0/0
Adresse: Dag Hammarskjölds vei 33 m.fl.

N

Eiendomsmarkering (1)

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




Tegnforklaring for kommuneplan
Arealformålgrense
Angitthensyn kulturmiljø
Faresone
Støysone gul
Støysone rød
KPA2018 Arealformål
Byfortettingssone
Ytre fortettingssone
Grav- og urnelund
Grønnstruktur
Friluftsområder

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bergen Vest

Kjøkkelvikbrekkene 20, 5178 LODDEFJORD

Nordvik Bolig avd. Bergen Vest er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig.Vi kjenner Bergen Vest, Askøy og Øygarden svært godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene vektlegger når de skal velge sitt nye hjem.
Vi er et solid team med engasjerte meglere som brenner for yrket. Vi vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom en eksklusiv boligpresentasjon og digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig, på helt nye måter.
Ta gjerne kontakt med oss for gode råd i forbindelse med kjøp/salg av bolig, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

900 20 945

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 32-0043/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Dag Hammarskjölds vei 33 5144 FYLLINGSDALEN

Betegnelse: Gnr 24, bnr 10 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no