

Vedtekter

for Lyngfaret borettslag org nr 950670983

tilknyttet
OBOS boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 2.februar 1970, sist endret den 29.apr 2022

Endringen gis virkning fra samme dato som ikrafttredelse av lov om borettslag av 6. juni 2003, nr. 39.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har OBOS eller arbeidsgiver som skal fremleie boligene til sine ansatte til sammen rett til å eie inntil 5 % av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter samt fastsatte ordensregler for eiendommen.

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) Neker 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. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett (ivaretas av OBOS)

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) OBOS skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 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.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt.

(1a) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, og vasker, apparater og innvendige flater i boligen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(1b) Andelseier plikter å melde fra til styret når det planlegges utført rehabilitering / oppussingsarbeid som omfatter VVS og/eller Elektro, på våtrom og kjøkken. Rehabilitering skal da kun utføres av autorisert firma. Dersom styret ikke varsles, og det oppstår skade og eventuelle følgeskader på grunn av uforsvarlig rehabilitering, kan andelseier kunne bli ansvarlig for egenandel i en eventuell forsikringssak.

(1c) Kjøkkenvifter i andelen skal ikke være tilkoblet felles ventilasjonsanlegg.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av slikt som ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseier har også ansvar 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 og lignende.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr. Ved behov, og der opprinnelsen til plagene er usikker, kan borettslaget for egen regning utføre sanering av skadedyr og innsekter uten at andelseieren kan nekte borettslaget adgang til boligen.

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

(6) 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.

5-2 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) Rør, sikringsskap, 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.

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 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.

6-2 Pålegg om salg

(1) 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.

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Styret 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.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og inntil 4 andre medlemmer med inntil 2 vara.

(2) Funksjonstiden for styrets medlemmer 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 for ett år av gangen. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Ett av styremedlemmene kan oppnevnes av boligbyggelaget dersom borettslaget krever det.

8-2 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.

(4) Generalforsamlingen i Lyngfaret Borettslag gir styret fullmakt til å foreta video overvåking i garasjeanlegg med forebyggende hensikt. Videobilder utleveres kun ved polotianmeldt forhold. Overvåkning skal kun skje i samarbeid med godkjent firma og i henhold til datatilsynets regler.

8-3 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.

8-4 Representasjon og fullmakt

Leder(nestleder) og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 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.

9-3 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 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 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.

9-6 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.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 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) Stemmeligket avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

10-2 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.

10-3 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.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 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
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 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.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2022 for Lyngfaret Borettslag

Organisasjonsnummer: 950670983

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 5. september kl. 09:00 til 8. september kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 55.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **51**

Antall stemmer mot vedtaket: **1**

Antall blanke stemmer: **3**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Mona Skotnes og Bente Tove Katla er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **53**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **2**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Omdisponering av øremerket bankinnskudd

På 1980 tallet ble det vedtatt på Generalforsamling å opprette et fond som i gitte tilfeller kunne benyttes; det være seg ved uforskyldte lekkasjer, utskiftning av tak med mer. Per i dag står det kr 571 976 kr i Handelsbanken. Styret ønsker å samle disponible midler i OBOS banken og trenger da Generalforsamlingens godkjenning for å avslutte konto i Handelsbanken og overføre denne til OBOS banken.

Styrets innstilling

Det foreslås at øremerket bankinnskudd i Handelsbanken overføres til borettslagets sparekonto i OBOS Banken.

Forslag til vedtak:

Øremerket bankinnskudd overføres til borettslagets sparekonto i OBOS banken.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **48**

Antall stemmer mot vedtaket: **4**

Antall blanke stemmer: **3**

Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

4. Nye punkter i husordensreglene ifm innglassing

Styret har i samarbeid med entreprenør/leverandør og OBOS, utarbeidet retningslinjer og regler ifm innglassing av altaner.

Disse foreslås inntatt som et nytt punkt 4: "Bestemmelser om bruk av altaner"

- *Det monteres paroc skillevegger som brannskille mellom de åpne terrassene. Det er under ingen omstendighet tillatt å borre i disse, da det vil gå ut over brannsikkerhet.*
- *Det er forbud mot jacuzzi og tilsvarende på altanen/terrassen. Dette grunnet manglende dreneringsmulighet ved tømning, samt vektbelastning på altan.*
- *Det er forbud mot gardiner i glassfelt tilhørende innglassing. Kun innfelt rullegardin skal benyttes ved solskjerming. Dette er begrunnet i det estetiske inntrykket.*
- *Det er forbud mot å henge / feste ting på brystning/rekkverk tilhørende innglassing. Eksempler på dette er lufting av sengetøy, tepper m.m. samt oppheng av blomster.*
- *Forbud mot å borre i nye stål og aluminiumkonstruksjoner tilhørende innglassing.- Gjelder tak og frontpanel.*
- *På lukkede terrasser med betongtak skal der innenfor 1 meter fra glassfelt i front ikke festes noe hengende i fra taket. Dette for å hindre uhell ved åpning av glassfelt, da disse slår innover.*
- *Bruk av gassgrill eller gassovn må kun skje ved god lufting, og gassflaske må ikke utsettes for direkte sol.*

Oppdaterte vedtekter og husordensregler ligger tilgjengelig på vibbo.no. Dersom Generalforsamlingen stemmer for endringer i husordensreglene, så vil disse oppdateres av forretningsfører (OBOS) og ila kort tid gjøres tilgjengelig på [vibbo](http://vibbo.no).

Styrets innstilling

Det foreslås at de nye punktene inntas i husordensreglene som et nytt punkt 4.

Forslag til vedtak:

De nye punktene inntas i husordensreglene.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **51**

Antall stemmer mot vedtaket: **2**

Antall blanke stemmer: **2**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokollen er digitalt signert av;

Møteleder: Torkjell Øvsthus /s/

Protokollvitne 1: Mona Skotnes /s/

Protokollvitne 2: Bente Tove Katla /s/

Protokoll til årsmøte 2025 for LYNGFARET BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950670983

Møtet ble avholdt 23. april kl. 18:00, Felleslokalet 72B.

Antall stemmeberettigede som deltok: 25

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Trond Bertelsen er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Alexander Lilleskare foreslått. Som protokollvitne ble Bjørn Haugen foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring fra egenkapital for å dekke årets underskudd.

Styrets innstilling

Årsrapport og regnskap godkjennes.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultatunderskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 344 700,-

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 344 700,-

✓ Vedtatt.

7. Forslag 1: Lydnivå

Fremmet av: Maria Birkelund 72B

Ønsker at det skal bli påbudt å gi nabovarsel når man skal drive med aktiviteter som vil høres godt av naboer. Skal noen borre hele dagen vil vi kunne sørge for at hund ikke er alene hjemme med fare for å bli livredd og traumatisert.

Får vi varsel om fest med høy musikk vil vi kunne planlegge overnatting hos besteforeldre for barna våre.

Styrets innstilling

Sletting av følgende setning i punkt 2 i Husordensreglene under aktiviteter og støynivå: *Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, skal beboerne i tilstøtende boliger varsles i god tid.*

Denne foreslås erstattet med: "Aktiviteter som boring, banking over lengre tid, skal alltid varsles i god tid med oppslag i oppgangene for blokken det gjelder. Varselet skal inneholde type arbeid, tidspunkt for utførelse, navn og leilighetsnummer. Skal man ha besøk/fest som kan medføre sjenanse skal dette varsles på samme måte."

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar å støtte styrets forslag

✓ Vedtatt.

8. Forslag 2: Tilrettelegging for barnevogn

Fremmet av: Maria Birkelund 72B

Ønsker at det tilrettelegges for barnevognparkering i fellesareal. Vår vogn går verken inn i boden eller sykkelboden uten at den må demonteres, dette da dør er for smal.

Foreslår at der gjøres tiltak slik at barnevogner kan oppbevares trygt og tørt. Enten med bygging av bod inne eller ute.

Styrets innstilling

Styret har forståelse for behovet og vil se på muligheter for bedre tilrettelegging. Det kan f. eks. vurderes en bredere dør på sykkelbodene, eller at det etableres ny bod i kjelleretasje. Styret vil invitere til dialog med flere småbarnsforeldre for å finne best mulig løsning.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at styret tar dette med seg i sitt videre arbeid for fellesskapets beste.

✓ Vedtatt.

9. Forslag 3: Handicap parkering

Fremmet av: Åse Brita Yndestad 74A

Foreslår å etablere HC-gjesteparkering foran hver blokk. Har man et fysisk handicap er det langt å gå fra parkering ved idrettshall. Forslaget er tiltenkt å kun skulle ivareta parkeringsplass for de med synlig HC-tillatelse. Kanskje det kan kombineres med parkeringsplassene laget for hjemmetjenesten.

Styrets innstilling

Styret er positiv til forslaget og vil se på egnet løsning for skiltet HC-gjesteparkering inne på området. Når tiltaket er etablert vil beboerne bli informert om dette.

I påvente av løsning, kan de som har gjester med parkeringsbehov inne på området, ta kontakt med styret for tillatelse.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen støtter styrets innstilling og vedtar at styret tar dette med i sitt videre arbeid.

✓ Vedtatt.

10. Valg av tillitsvalgte

Valg av medlemmer til styret.

Innstilling

Ingen nye kandidater har meldt seg eller er foreslått.

Styrets innstilling er da at Torkjell Øvsthus, Trond Bertelsen og Kay Berentsen tar gjenvalg som styremedlemmer.

Torkjell Øvsthus innstilles som styreleder for 2 nytt år.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Torkjell Øvsthus

Følgende stilte til valg:

Torkjell Øvsthus

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Kay Berentsen

Trond Bertelsen

Følgende stilte til valg:

Kay Berentsen

Trond Bertelsen

11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Torkjell Øvsthus

Følgende stilte til valg:

Torkjell Øvsthus

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Trond Bertelsen

Følgende stilte til valg:

Trond Bertelsen

Protokollen er digitalt signert av;

Møteleder: Trond Bertelsen /s/

Protokollfører: Alexander Lilleskare /s/

Protokollvitne: Bjørn Haugen /s/



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 124/199/0/0

Utlistet 26. mai 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260314569	Grunneiendom	0	Ja	16 209,6 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
40410005	31	LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, FELT 5-12, LODDEFJORD SØR	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.08.1974		100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplaner under arbeid

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
40415000	32	LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 174 OG 175, HETLEVIK, BYGGEFELT 12B	3	-
3285500	32	LAKSEVÅG. DEL AV GNR 123 LODDEFJORD OG GNR 124 HETLEVIK, LODDEFJORD SØR, IDRETTSANLEGG	3	-
3285200	32	LAKSEVÅG. DEL AV GNR 123 (LODDEFJORD) OG 124 (HETLEVIK), LODDEFJORD SØR, BEBYGGELSESPPLAN FOR FELT 11 B	3	-
40410000	30	LAKSEVÅG. GNR 124 LODDEFJORDDALEN, BYGGEFELT 5 OG 12, DEL AV TOMTEFELT 6	3	-
3280000	30	LAKSEVÅG. GNR 123 OG 124, LODDEFJORD, HETLEVIK, FELTENE 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11B OG 11C	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
124/259	13918414-1	Tilbygg	Barneskole	Igangsettingstillatelse	09.04.2025	202512148

Andre opplysninger

Skrevet ut 26. mai 2025



Planinformasjon

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

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

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

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

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

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

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

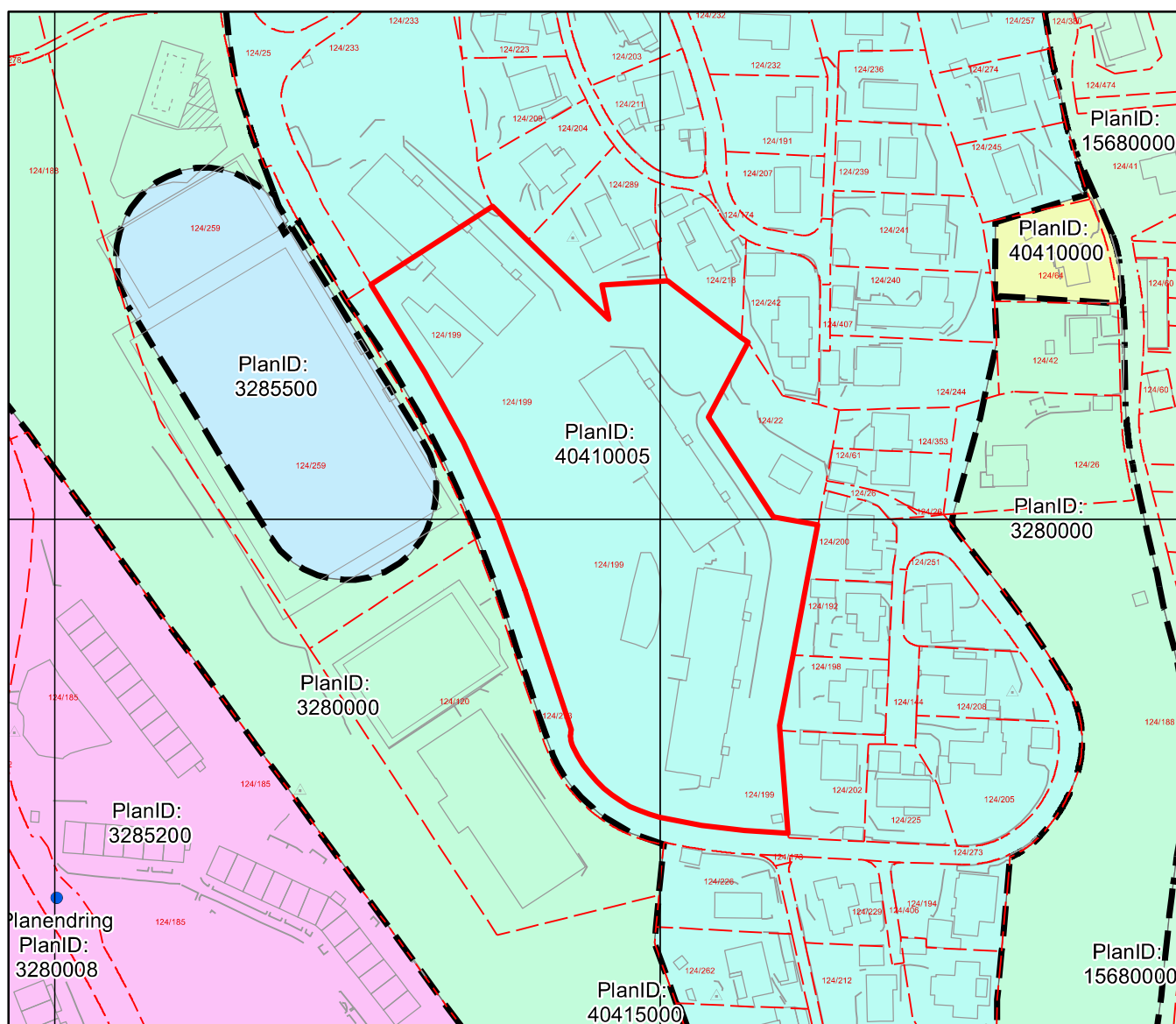
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.

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



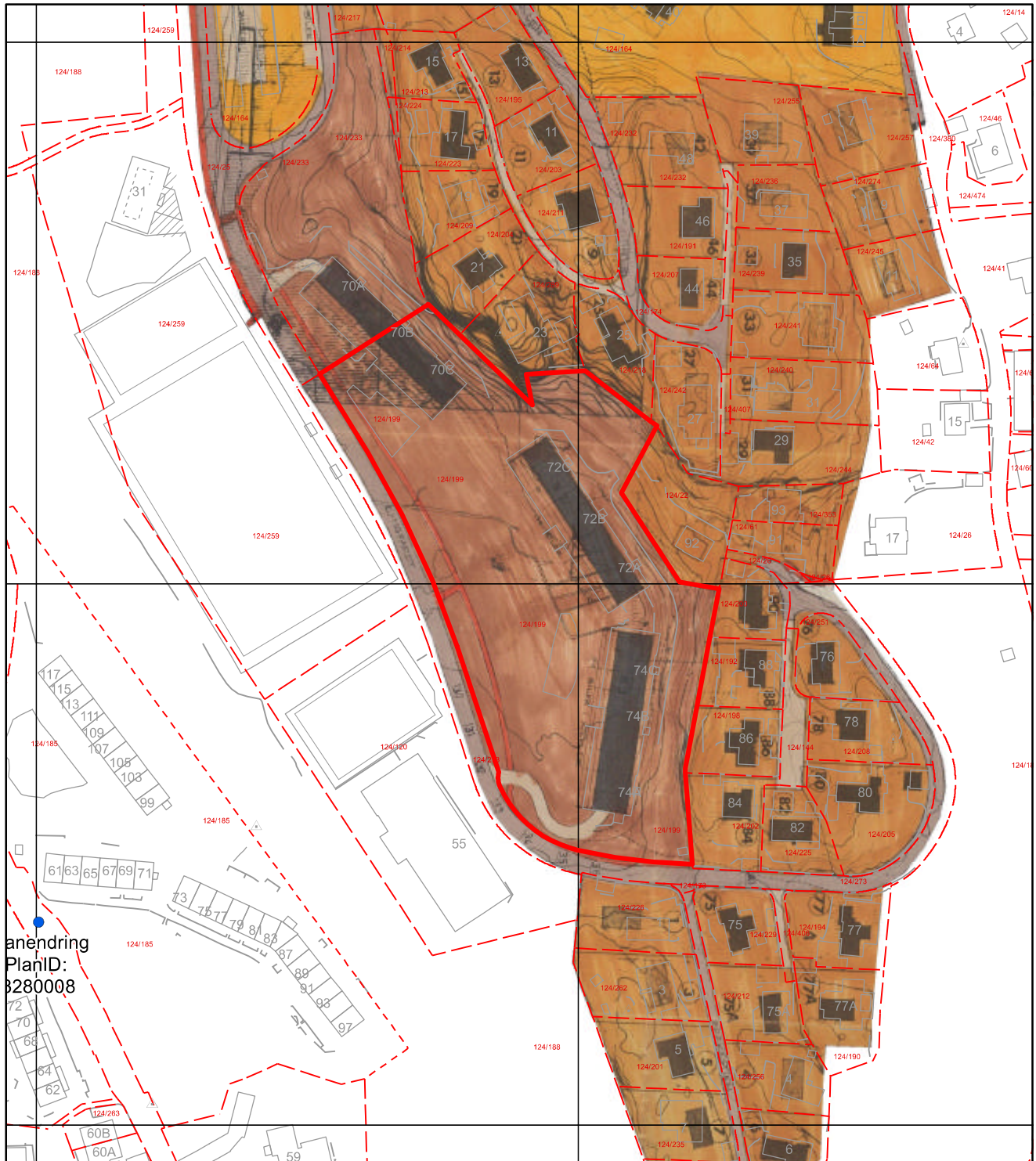
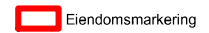
Adresse: Lyngfaret 74B m.fl.

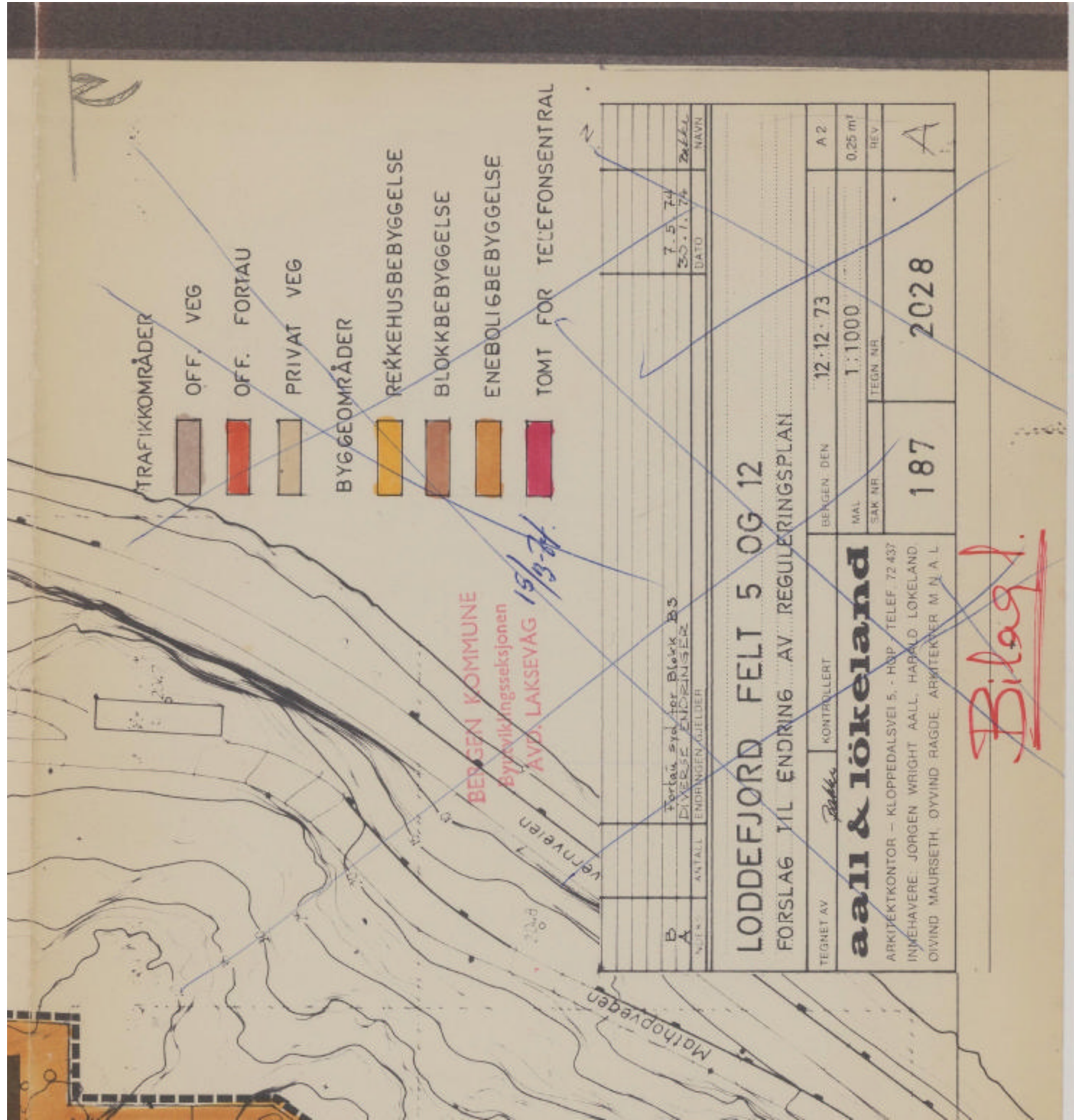
40410005





Adresse: Lyngfaret 74B m.fl.





TRAFIKKOMRÅDER

- OFF. VEG
- OFF. FORTAU
- PRIVAT VEG

BYGGEOMRÅDER

- REKKEHUSBEBYGGELSE
- BLOKKBEBYGGELSE
- ENEBOLIGBEBYGGELSE
- TOMT FOR TELEFONSENTRAL

BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
AVD. LAKSEVÅG 15/3-74

NAVNE	DATO	NAVN
B	7.5.74	Bakke
A	30.1.74	Bakke

LODDEFJORD FELT 5 OG 12
FORSLAG TIL ENDRING AV REGULERINGSPLAN

TEGNET AV	KONTROLLERT	BERGEN, DEN	12.12.73	A 2
aall & løkeland		MAL	1:1000	0,25 m ²
ARKITEKTKONTOR - KLOPPEDALSVEI 5, - HSP, TELEF. 72 437		SAK NR.	187	REV
INNEHAVERE: JØRGEN WRIGHT AALL, HARALD LØKELAND,			2028	A
OWIND MAURSETH, ØVIND RASDE, ARKITEKTER M.N.A.L.				

Bilag



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 26.05.2025

Arealplan-ID: 65270000

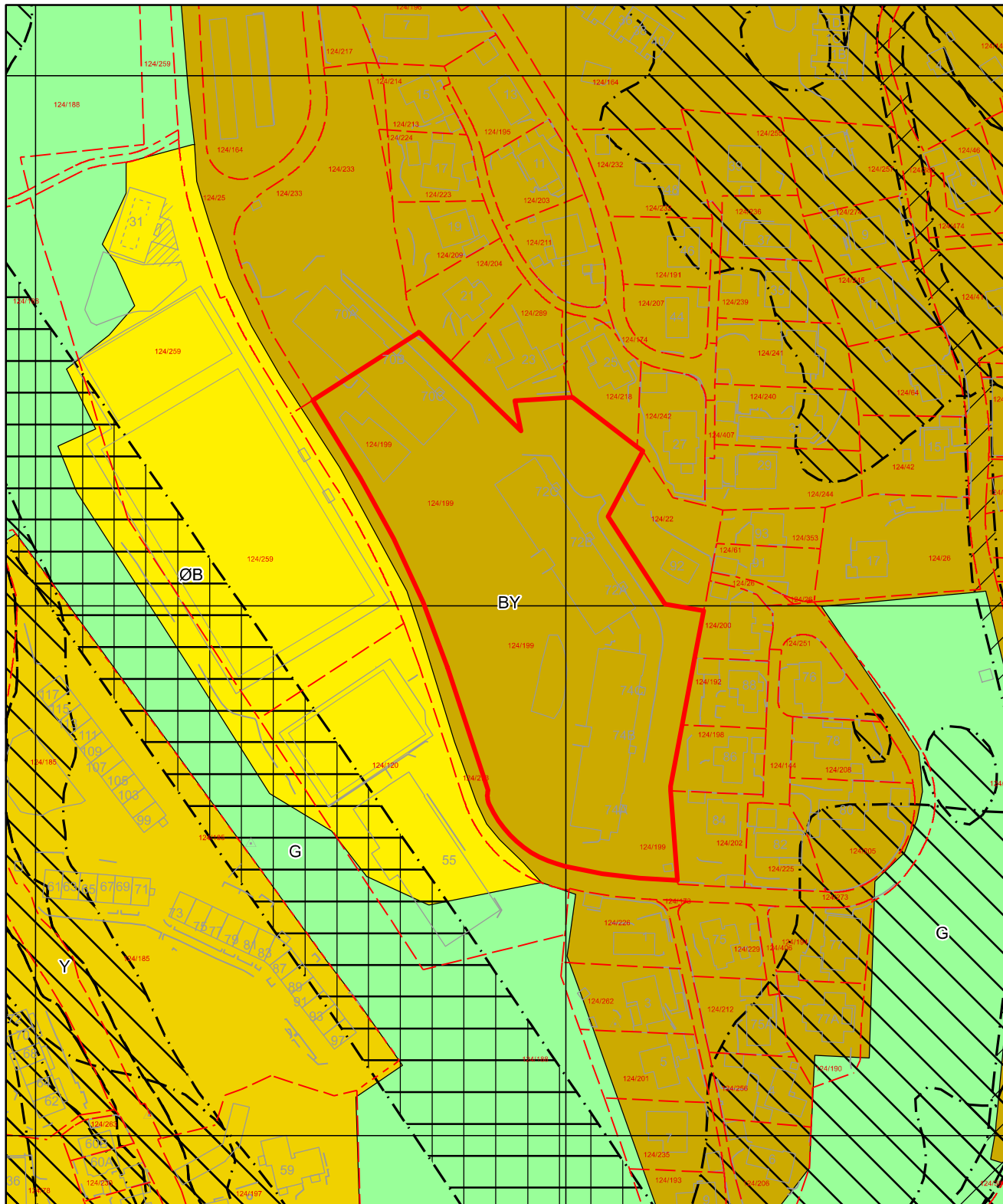
Gnr/Bnr/Fnr: 124/199/0/0

Adresse: Lyngfaret 74B m.fl.



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense



Angitthensyn kulturmiljø

Båndleggingsone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål



Byfortettingssone



Ytre fortettingssone



Øvrig byggesone



Grønnstruktur

Lyngfaret 74B

Nabolaget Sandgotna/Lyngfaret - vurdert av 59 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Storaholtet	8 min
Linje 41	0.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen	14 min
Linje F4, L4, R40	10.3 km
Bergen Flesland	18 min

Skoler

Vadmyra skole (1-7 kl.)	6 min
236 elever, 14 klasser	0.5 km
Loddefjord skole (1-7 kl.)	13 min
168 elever, 17 klasser	1.1 km
Kjøkkelvik skole (1-10 kl.)	6 min
485 elever, 31 klasser	2.7 km
Sandgotna skole (8-10 kl.)	12 min
395 elever, 46 klasser	1 km
Olsvikåsen videregående skole	10 min
430 elever, 26 klasser	4.6 km
Laksevåg videregående skole	11 min
850 elever, 59 klasser	6.1 km

Ladepunkt for el-bil

Vestkanten Storsenter P3	11 min
Vadmyra og Vestre Hurtigladere	12 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

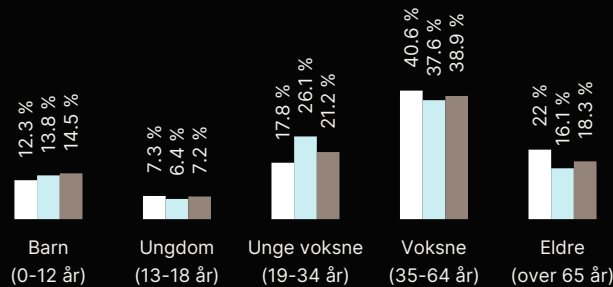


Naboskapet
Godt vennskap 67/100



Kvalitet på skolene
Bra 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sandgotna/Lyngfaret	725	346
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lyngfaret barnehage (1-5 år)	8 min
56 barn	0.7 km
Vadmyra barnehage (0-5 år)	10 min
72 barn	0.9 km
Kidsa Sandgotna (1-5 år)	14 min
66 barn	1.1 km

Dagligvare

Coop Extra Vadmyra	11 min
Post i butikk	1 km
Coop Obs Vestkanten	15 min
Post i butikk, PostNord	1.3 km



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

Leilighet
Lyngfaret 74 B
5172 Loddefjord



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 09/06/2025

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:124, Bnr: 199
Hjemmelshaver:	Donatas Olechnovic og Daiva Olechnovic
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	116
Byggeår:	1974
Tomt:	16 201 m ²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Donatas Olechnovic og Daiva Olechnovic
Befaringsdato:	03.06.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Tomten er felles for borettslaget. Tomten er blant annet opparbeidet med lekeapparater, gangveier, grøntområder og diverse beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukkl på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter er oppført i betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskille av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong- og trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater, teglstein og trekledning. Vinduer med isolerglass i malte trekarmen. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er dekket med sanarfil eller tilsvarende membrantekking. Taket er ikke besiktiget på befaringsdagen. Bygningen anses å være oppført etter datidens byggemetode og vil avvike fra dagens standard.

Grunnmur og drenering:

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

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

Vegger:

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

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

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

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

ANNET:

Informasjon om borettslaget:

Styretsleder: Torkjell Øvsthus

Kontaktperson: Torkjell Øvsthus

Beliggenhet:

Sentral beliggenhet i Loddefjord i Bergen Vest noen minutters gange fra Vestkanten kjøpesenter med det man måtte ønske av butikker og servicetilbud samt Vannkanten med badeland og Iskanten. Cirka 12 minutters kjøring til Bergen sentrum, og gode bussforbindelser. Det er også kort vei til barneskoler (Vadmyra Skole, Loddefjord Skole), og ungdomsskole (Sandgotna skole), og gangavstand til dagligvarebutikk. Barnevennlig område med flere lekeplasser, fotballbaner og idrettshall i nærheten.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 950 670 983

Navn/foretaksnavn: LYNGFARET BORETTSLAG

Organisasjonsform: Borettslag

Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995

Stiftelsesdato: 02.02.1970

Takstobjektet:

2-Roms andelsleilighet.

Fra stuen er det utgang til innglasset balkong på 21,9m².

Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod i kjelleren på 3,4m².

Oppvarming: Varmekabler på badet, ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekabler er ikke kontrollert.

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

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

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

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

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

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

Tak: Malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Kjøkkeninnredningen ble montert i 2018/2019.
- Badet ble oppgradert i 2019/2020 i regi av borettslaget.
- Rør-i-rørsystem fra 2019/2020.
- Montert spotter i 2018/2019.
- Lagt nye vinylgulv i 2022/2023.
- Innglasset balkong fra 2023.
- Malt overflater i 2025.

FELLESKOSTNADER:

-

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
5. Etasje	43	0	22	0	43	22
Kjellerbod	0	3	0	0	0	3
SUM BYGNING	43	3	22	0	43	25
SUM BRA	68					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Gang(6m²), bad/vaskerom(3,5m²), soverom(8,8m²), stue og kjøkken(21,7m²).

BRA-e:

Kjeller: Ekstern bod(3,4m²).

MERKNADER OM AREAL:

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

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Hjemmelshaver

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

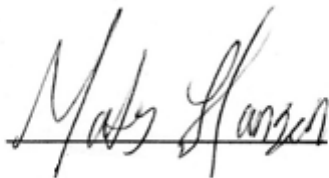
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

09/06/2025



Mats Hansen

1. Våtrom

1.1 Våtrom

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

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

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

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

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

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

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

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

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet fliser, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

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

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vinduene er fra 1995.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, fra 1995.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

Merknad/vurdering av avvik:

Som følge av alder på vinduene og altandøren må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på vinduene og altandøren vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer må skiftes ved behov.

Vinduene og dørene som stammer fra 1990-tallet er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Fra stuen er det utgang til innglasset balkong på 21,9m².

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

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

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

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

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

Merknader:**TG iu** 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen er felles for borettslaget. Varmtvannsberederen/fellesanlegget er ikke kontrollert.

Merknader:**TG 1** 6.3 Ventilasjon

Boligen tilfredsstillende ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende.

For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

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

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

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

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

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

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

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

Branntekniske forhold:

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

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

Merknad/vurdering av avvik:

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

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

Tilleggsopplysninger:

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

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

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

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

Takstmannens vurdering ved TG2:**4.1 Vinduer og ytterdører**

Som følge av alder på vinduene og altandøren må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på vinduene og altandøren vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer må skiftes ved behov.

Vinduene og dørene som stammer fra 1990-tallet er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko.

Takstmannens vurdering ved TG3:



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6127

LYNGFARET BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LYNGFARET BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

23. april 2025 kl. 18:00, Felleslokalet 72B.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag 1: Lydnivå
8. Forslag 2: Tilrettelegging for barnevogn
9. Forslag 3: Handicap parkering
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i LYNGFARET BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring fra egenkapital for å dekke årets underskudd.

Styrets innstilling

Årsrapport og regnskap godkjennes.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultatunderskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg

1. 6127 Revisjonsberetning 2024.pdf
2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR PERIODEN 2024 - 2025.pdf
3. Årsregnskap 2024.pdf
4. Informasjon til årsmøtet om Aneosaken.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 344 700,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 344 700,-

Vedlegg

5. SAK 6 - Godtgjørelse for perioden 2024-2025.pdf

Sak 7

Forslag 1: Lydnivå

Forslag fremmet av:

Maria Birkelund 72B

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker at det skal bli påbudt å gi nabovarsel når man skal drive med aktiviteter som vil høres godt av naboer. Skal noen borre hele dagen vil vi kunne sørge for at hund ikke er alene hjemme med fare for å bli livredd og traumatisert.

Får vi varsel om fest med høy musikk vil vi kunne planlegge overnatting hos besteforeldre for barna våre.

Styrets innstilling

Sletting av følgende setning i punkt 2 i Husordensreglene under aktiviteter og støynivå: *Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, skal beboerne i tilstøtende boliger varsles i god tid.*

Denne foreslås erstattet med: "Aktiviteter som boring, banking og høy musikk skal alltid varsles i god tid med oppslag i oppgangene for blokken det gjelder. Varselet skal inneholde type arbeid, tidspunkt for utførelse, navn og leilighetsnummer. Skal man ha besøk/fest som medfører høy musikk skal dette varsles på samme måte."

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å støtte styrets forslag

Vedlegg

6. 6127 Lyngfaret Borettslag.pdf

Sak 8

Forslag 2: Tilrettelegging for barnevogn

Forslag fremmet av:

Maria Birkelund 72B

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker at det tilrettelegges for barnevognparkering i fellesareal. Vår vogn går verken inn i boden eller sykkelboden uten at den må demonteres, dette da dør er for smal.

Foreslår at der gjøres tiltak slik at barnevogner kan oppbevares trygt og tørt. Enten med bygging av bod inne eller ute.

Styrets innstilling

Styret har forståelse for behovet og vil se på muligheter for bedre tilrettelegging. Det kan f. eks. vurderes en bredere dør på sykkelbodene, eller at det etableres ny bod i kjelleretasje. Styret vil invitere til dialog med flere småbarnsforeldre for å finne best mulig løsning.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at styret tar dette med seg i sitt videre arbeid for fellesskapets beste.

Sak 9

Forslag 3: Handicap parkering

Forslag fremmet av:

Åse Brita Yndestad 74A

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Foreslår å etablere HC-gjesteparkering foran hver blokk. Har man et fysisk handicap er det langt å gå fra parkering ved idrettshall. Forslaget er tiltenkt å kun skulle ivareta parkeringsplass for de med synlig HC-tillatelse. Kanskje det kan kombineres med parkeringsplassene laget for hjemmetjenesten.

Styrets innstilling

Styret er positiv til forslaget og vil se på egnet løsning for skiltet HC-gjesteparkering inne på området. Når tiltaket er etablert vil beboerne bli informert om dette.

I påvente av løsning, kan de som har gjester med parkeringsbehov inne på området, ta kontakt med styret for tillatelse.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen støtter styrets innstilling og vedtar at styret tar dette med i sitt videre arbeid.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Valg av medlemmer til styret.

Innstilling

Ingen nye kandidater har meldt seg eller er foreslått.

Styrets innstilling er da at Torkjell Øvsthus, Trond Bertelsen og Kay Berentsen tar gjenvalg som styremedlemmer.

Torkjell Øvsthus innstilles som styreleder for 2 nytt år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Torkjell Øvsthus

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kay Berentsen
- Trond Bertelsen

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Torkjell Øvsthus

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Trond Bertelsen
-

Styrets årsrapport

Se eget vedlegg, styrets årsrapport.

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lyngfaret Borettslag som viser et underskudd på kr 1 528 937. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de 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 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjett. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

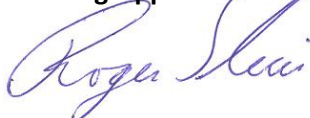
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Bergen, den 13. mars 2025
Revisorgruppen Hordaland AS



Roger Sleire
Statsautorisert revisor

STYRETS ÅRSBERETNING FOR PERIODEN 2024-2025 – LYNGFARET BRL.

Lyngfaret Borettslag står for finansiering og drift av lagets eiendom som består av 135 andeler, som gir andelseierne eksklusiv bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret). Videre består laget av garasjeanlegg samt uteareal. Borettslaget ligger i Loddefjord i Bergen Kommune og har Gnr. 124 Bnr. 199 233

STYRETS SAMMENSETNING

I Driftsperioden 24. april 2024 -23. April 2025 har styret bestått av følgende:

Styreleder:	Torkjell Øvsthus
Styremedlem: Nestleder	Kay Berentsen
Styremedlem: Økonomi	Trond Bertelsen
Styremedlem: HMS	Ludvig Tennebekk
Styremedlem: Kommunikasjon	Mona Skotnes

Varamedlem: Ingen

Følgelig har 4 menn og 1 kvinne hatt møterett på styremøtene.

MØTEAKTIVITET

Det har vært avholdt 12 styremøter i perioden fra fjorårets ordinære generalforsamling. I tillegg har det vært gjennomført økonomimøter, møter med Aneo og Ladegruppen, oppfølgingsmøter med Balkongentreprenøren samt møter om forretningsførsel.

Det har også vært avholdt diverse møter og korrespondanse med kommunen og Bymiljøetaten som gjelder veiprojektet.

Beboerne har i perioden vært holdt informert om styrets arbeid via infoskriv og oppslag på Vibbo, SMS og på oppslagstavler.

Styrets e-post styret@lyngfaret.no og kontakt via Vibbo <https://vibbo.no/lyngfaret> blir lest daglig, og følges opp så godt det lar seg gjøre.

KURS / KONFERANSE

Styret har deltatt på følgende kurs/konferanse:

- Høstkonferanse OBOS
- Telenorkonferansen
- Kurs i regi av OBOS
- Deltakelse på messe: Bolig 2025 – Scandic Ørnen
- Deltakelse i Loddefjordutvalget

ANSATTE

Borettslaget har ingen ansatte.

Vi har egne arbeidskontrakter med de som ønsker å utføre arbeid i regi av borettslaget. Kontraktene innbefatter Timesats og feriepenger for arbeid som utføres. De som ønsker å bidra kan kontakte styret.

DUGNAD / ARBEIDSAVTALER

Styret takker aktive ildsjeler blant andelseiere som har bidratt med arbeid i borettslaget. Arbeidskontrakt, med lønn etter avtale, er videreført for de som har meldt sin interesse. Stor takk til de som har bidratt med å ivareta vintervedlikehold. Kjempegodt jobbet.

DRIFTSLEDER

Vi har ingen aktiv driftsleder, men Torkjell og Ludvig utfører og administrerer fortløpende vedlikehold der dette trengs. Ved behov bestilles oppdrag utført av eksterne.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Borettslagets virksomhet påvirker ikke ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap. Borettslaget bruker OBOS sin HMS-portal, denne er lett å tilpasse borettslagets behov og er meget brukervennlig.

Dette gir oss god oversikt og dokumentasjon.

Ludvig foretar fortløpende HMS tilsyn av bygningsmasse og fellesareal.

Fremlegger månedlig rapport om utførte tiltak eller påkrevde utbedringer.

Avtalen vår med SFTY ivaretar full kontroll slik at vi til enhver tid har et velfungerende og operativt brannvarslingssystem, som også er knyttet opp mot 24/7 bemannet brannsentral.

Brannkontroll og oppfølging ivaretas av avtale med Firesafe og Norsk Brannvern.

El-sikkerhet ivaretas av serviceavtale med Monsen Elektro AS.

VVS ivaretas av serviceavtale med Unik VVS AS.

Lekeplasskontroll, oppgradering og vedlikehold ivaretas av ArealConsult AS.

El-bil lading ivaretas av avtale med Aneo.

Intern og ekstern kontroll av takene, ventilasjon og kummer ivaretas.

Vintervedlikehold utføres internt og administreres av Torkjell, Kay og Ludvig.

Ukentlig renhold er utført av Eir Renhold. Nylig har borettslaget skiftet til RsV Gruppen.

INN- OG UTFLYTTINGER I STYREPERIODEN

	Liten 2-roms	2-roms	3-roms	4-roms
Antall	2	2	3	2
Gjennomsnitt	2 045 000	2 610 000	2 425 000	2 795 000

Tilsvarende tall forrige periode var:

	Liten 2-roms	2-roms	3-roms	4-roms
Antall	1	1	4	0
Gjennomsnitt	2 150 000,-	2 400 000,-	2 567 500,-	

SAKER STYRET HAR BEHANDLET I PERIODEN:

- Energikartlegging utført av Tevas – Fått godkjent 60% støtte fra Enova.
- Rørinspeksjon kummer, utvendig rørfornyng utført av Rørhab Bergen.
- Snøfangere er montert av Balkongentreprenøren, og har i vinter gjort sin misjon.
- Ferdigstilt lekeplass, trampoline og frisbee bane. Området er nå universelt og tilrettelagt for rullestol. Nye benker er også på plass.
- Rens av avtrekksvifter i alle leiligheter er gjennomført. Dette gjøres etter faste intervall hvert tredje år og bidrar til at avtrekksventilene fungerer slik de skal.
- Reforhandlet Forsikringsavtalen med Gjensidige, spart 47 454,- Innhentet her tilbud fra 4 andre selskap.
- Oppgradert med nye WiFi ruter II, i alle leiligheter.
- Reforhandlet avtalen med Fjordkraft. Redusert påslaget fra 1,79 til 0,5 øre/kwh.
- Montert vannlekkasjesensor i felles berederom i alle 3 blokkene.
- Fremforhandlet tilbud med Agio på alternativ forretningsfører avtale. Vi har nå en aktuell leverandør som absolutt er konkurransedyktig og leverer mye det samme som Obos, men en del rimeligere. Om bytte skal bli aktuelt må dette godkjennes med 2/3 dels flertall på generalforsamling. Styret arbeider fremdeles med å vurdere om vi skal gå til det skrittet å legge det frem for votering. Blir det aktuelt kaller vi dere inn til ekstraordinær GF.
- Byttet renholds selskap til RSV. Vi velger å prøve ut nytt selskap grunnet et bedre helhetlig tilbud. Ber dere melde tilbake til styret om dere oppdager dårlig renhold, er misfornøyd.
- Forsikringssaker – lekkasje 74A. Vi har en utfordrende lekkasje rundt vinduene i oppgangen. Utbedringer er på gang og Polygon som leder arbeidet vil ivareta god fremdrift.
- Oppfølging av Balkongentreprenøren, pågående reklamasjonsarbeid er under arbeid.
- Oppfølging av kommunens pågående arbeid med veien og tilbakeføring av gjerde.
- Anmodet Vadmyra idrettslag om bedre styring av flomlysene på banen.
- Robot gressklipper. Inngått leasingavtale på robotgressklipper for lettere vedlikehold av plenarealene våre. I forkant av dette blir også plenene forsøkt avrettet. Nærmere info kommer i eget infoskriv før sommeren.
- Aneo – Ladegruppen Bergen – Advokat Harris. Grunnet endringer i avtalen med Aneo har over 30 borettslag gått sammen og dannet Ladegruppen Bergen. Advokat er engasjert for å se på avtalene og lovligheten av de økte prismodellene de kom med. Om ikke Aneo kommer oss i møte står andre aktører som Elaway klar til å overta. Nærmere info om dette kommer i eget infoskriv.
- Ryddet sykkelboder, montert ekstra sykkelstativ.
- Regnskap, fakturakontroll og godkjenning, budsjettering og likviditetskontroll.
- Godkjenning av 9 nye andelseiere.
- Gjennomført HMS Internkontroll; brannvern, rømningsveier, skilting, VVS, Elektro, Lekeplasser og avløp.

- Vedlikehold og ettersyn på takene. Rengjøring av sluker. Fjernet mose og løv.
- Vitek - tømning av sandfang- og kloakkummer.
- Oppdateringer på hjemmeside. SMS utsending, infoskriv.
- Behandlet og svart ut henvendelser på Vibbo, styrets postkasse og innkomne på styret e-post. Tiltak er iverksatt der det har vært nødvendig.
- Felling av diverse trær og uttynning av arealer bak blokkene.
- Tilsyn og utbedring av ventilasjonsviftene på takene.
- Vedlikehold og utbedring av feil med garasjeportene, serviceavtale med Assa Abloy.
- Beplantning og vedlikehold av fellesarealer.
- Navneoppdatering av ringetablå.

INFO FRA KARATEKLUBBEN:

Hovedinstruktør i klubben er Paul Johansen. Klubben har i 2024 bestått av 10 medlemmer. Aldersspredningen i medlemsgruppen er 16 til 64 år. 15 år er minstealderen. Vi har faste treningsdager i 72 blokken, på mandager og onsdager klokken 19:00 - 20:30

Er du nysgjerrig på hva vi gjør og hvordan vi trener så er det bare å ta kontakt, eller komme innom før eller etter trening. Velkommen skal du være. For å ivareta et godt sosialt fellesskap arrangeres der sosiale sammenkomster med bl.a. bowling, gokart og julebord.

I 2024 ble vårt yngste medlem «Isa» Norgesmester i fullkontakt karate for andre året på rad.

Klubben innehar medlemskap i Norges Kampsportforbund og Norges Idrettsforbund. Vår nettsideadresse er: www.fyllingenkk.no E-post: fyllingen.karateklubb@gmail.com

STØTTE:

Styret har gitt støtte til nærmiljøtiltak som Torgdagen i Loddefjord, MOLA stiftelsen/Krimfri Påske, Lions Bergen Vest og FAU ved Vadmyra skole.

FELLESLOKALET:

Har vært utleid 3 ganger. Det er oppgradert med lydanlegg, nye møbler og servise til 50 personer. Lokalet er klart for utleie til alkoholfrie arrangement. Sjekk kalender på Vibbo for å finne ledige datoer og booking.

Pris for leie er kr 1 000,- pr dag og kr 1 500,- for helg. Kontrakt signeres med styret.

Styret takker for tilliten i denne perioden.
Lyngfaret, 11.04.2025

Styret i Lyngfaret BRL:

Torkjell Øvsthus	Kay Berentsen	Trond Bertelsen
Styreleder /S/	Nestleder /S/	Styremedlem /S/
Ludvig Tennebekk	Mona Skotnes	
Styremedlem /S/	Styremedlem /S/	

LYNGFARET BORETTSLAG
ORG.NR. 950 670 983, KUNDENR. 6127

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		5 543 786	-32 495 793
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 528 937	1 289 934
Tilbakeføring av avskrivning	14	116 762	79 001
Fradrag for gjennomført påkostn.		0	-5 622 236
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-62 631	-354 995
Tillegg for nye langsiktige lån		0	44 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 357 002	-1 348 150
Innsk. øremerk. bankkto		-1 260	-3 976
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-2 833 069	38 039 578
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 710 717	5 543 786

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 237 131	5 860 857
Kortsiktig gjeld	-526 414	-317 071
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 710 717	5 543 786

LYNGFARET BORETTSLAG
ORG.NR. 950 670 983, KUNDENR. 6127

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	11 783 339	12 897 632	13 229 000	14 045 000
Andre inntekter	3	261 488	811 166	0	1 000 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		12 044 826	13 708 798	13 229 000	15 045 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-483 994	-529 098	-404 000	-404 000
Styrehonorar	5	-345 600	-376 200	-350 000	-346 000
Avskrivninger	14	-116 762	-79 001	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 153	-12 493	-13 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-183 025	-173 815	-184 000	-193 000
Konsulenthonorar	7	-140 778	-198 743	-55 000	-10 000
Kontingenter		-27 000	-27 000	-27 400	-27 000
Drift og vedlikehold	8	-2 810 235	-1 945 206	-3 155 000	-699 000
Forsikringer		-384 601	-316 966	-300 000	-360 000
Kommunale avgifter	9	-1 831 561	-1 694 690	-1 822 000	-2 030 000
Ladekostnader EL-bil		-106 847	-102 748	0	-105 000
Energi/fyring		-484 292	-702 029	-700 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-772 902	-649 944	-780 000	-811 000
Andre driftskostnader	10	-460 711	-461 721	-508 500	-509 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 161 460	-7 269 653	-8 298 900	-6 108 200
DRIFTSRESULTAT		3 883 366	6 439 146	4 930 100	8 936 800
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	632 509	215 280	30 000	600 000
Finanskostnader	12	-6 044 811	-5 364 491	-6 010 000	-8 668 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-5 412 303	-5 149 211	-5 980 000	-8 068 000
ÅRSRESULTAT		-1 528 937	1 289 934	-1 049 900	868 800
Overføringer:					
Udekket tap		-1 528 937	0		
Reduksjon udekket tap		0	1 289 934		

LYNGFARET BORETTSLAG
ORG.NR. 950 670 983, KUNDENR. 6127

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	54 866 565	54 866 565
Tomt		850 730	850 730
Andre varige driftsmidler	14	448 325	502 456
Miljøbankkonto, øremerket		62 952	32 924
SUM ANLEGGSMIDLER		56 228 572	56 252 675
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	-1 652
Forskuddsbetalte kostnader		218 864	201 066
Andre kortsiktige fordringer		0	1 106 680
Driftskonto OBOS-banken		1 663 340	3 254 135
Driftskonto OBOS-banken II		8 938	8 890
Skattetrekkskonto OBOS-banken		28 996	26 450
Sparekonto OBOS-banken		1 168 405	1 127 728
Innestående i andre banker		148 588	137 559
SUM OMLØPSMIDLER		3 237 131	5 860 857
SUM EIENDELER		59 465 703	62 113 531
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 135 * 100		13 500	13 500
Udekket tap	15	-51 552 400	-50 023 463
SUM EGENKAPITAL		-51 538 900	-50 009 963
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	106 660 398	108 017 400
Borettsinnskudd	17	3 220 800	3 220 800
Annen langsiktig gjeld	18	540 000	540 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	56 992	28 224
SUM LANGSIKTIG GJELD		110 478 190	111 806 424
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		76 773	171 459
Skyldige offentlige avgifter	19	47 926	45 964
Påløpte renter		16 065	50 498
Annen kortsiktig gjeld	20	385 651	49 150
SUM KORTSIKTIG GJELD		526 414	317 071
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		59 465 703	62 113 531

Pantstillelse	21	143 712 800	143 712 800
Garantiansvar		0	0

Bergen, 12.03.2025
 Styret i Lyngfaret Borettslag

Torkjell Øvsthus /s/	Kay Berentsen /s/	Trond Bertelsen /s/
Mona Skotnes /s/	Ludvig Tennebekk /s/	

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. 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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKSkonto

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 414 140
Vinduslån	3 702 027
Lån	2 341 152
Kabel-TV	779 220
Leie garasje	306 180
Trappevask	199 260
Lokaler	26 000
Ekstra kjellerbod	16 320
Garasje	2 268
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 786 567

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-2 268
Bod	-960
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 783 339

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Refusjon av skade Gjensidige	8 488
Nettinnbetalinger	2 000
Tilskudd Bergen kommune	250 000
Utleie	1 000
SUM ANDRE INNTEKTER	261 488

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-335 216
Påløpte feriepenger	-46 260
Arbeidsgiveravgift	-102 518
SUM PERSONALKOSTNADER	-483 994

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 345 600.
I tillegg har styret fått oppmerksomhet for kr 5 075, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 153.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 278
Teknisk Entreprenør Vest AS	-137 500
SUM KONSULENTHONORAR	-140 778

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-307 158
Drift/vedlikehold VVS	-649 221
Drift/vedlikehold elektro	-86 482
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 424 280
Drift/vedlikehold brannsikring	-152 432
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-20 793
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-146 317
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-13 551
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 810 235

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-453 802
Vann- og avløpsavgift	-934 298
Renovasjonsavgift	-443 461
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 831 561

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-17 053
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 785
Verktøy og redskaper	-18 422
Driftsmateriell	-12 978
Vakthold	-57 988
Renhold ved firmaer	-219 912
Andre fremmede tjenester	-8 428
Kontor- og datarekvisita	-7 208
Trykksaker	-6 336
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 075
Andre kontorkostnader	-6 751
Porto	-600
Drivstoff biler, maskiner osv.	-3 227
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-47 154
Bank- og kortgebyr	-12 053
Velferdskostnader	-14 081
Konstaterte tap	-661
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-460 711

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	12 758
Renter av sparekonto i OBOS-banken	41 937
Renter bank	176
Kundeutbytte fra Gjensidige	35 140
Andre renteinntekter	542 498
SUM FINANSINNTEKTER	632 509

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Danske Bank	-3 015 027
Danske Bank	-2 502 248
Danske Bank	-526 499
Renter på leverandørgjeld	-1 037
SUM FINANSKOSTNADER	-6 044 811

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1973	13 867 566
Nye andeler, påkostning /økt areal 2020 og 2023	40 998 999
SUM BYGNINGER	54 866 565

Tomten ble kjøpt i 0970.

Gnr.124/bnr.199 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Høytrykkvasker

Tilgang 2020	100 059	
Avskrevet tidligere	-61 703	
Avskrevet i år	-20 012	
		18 344

Snøfreser

Tilgang 2021	30 950	
Avskrevet tidligere	-18 570	
Avskrevet i år	-6 190	
		6 190

Traktor nr. 1

Tilgang 2016	378 819	
Avskrevet tidligere	-303 055	
Avskrevet i år	-37 882	
		37 882

UTSTYR

Tilgang 2017	107 634	
Avskrevet tidligere	-83 715	
Avskrevet i år	-11 959	
		11 959

Brannvarslingsanlegg

Tilgang 2023	354 995	
Avskrevet tidligere	-2 958	
Avskrevet i år	-35 499	
		316 537

Hagemøbler

Tilgang 2024	62 631	
Avskrevet i år	-5 219	
		57 412

Ladestasjon for el bil

Tilgang 2017	538 200	
Tilgang 2018	86 800	
Avskrevet tidligere	-624 999	
		1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	448 325
--------------------------------	----------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-116 762
--------------------------------	-----------------

NOTE: 15

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Danske Bank

Lånet er et serielån med fastrenteavtale frem til 30.09.2033.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,62 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2021	-10 880 000	
Nedbetalt tidligere	1 360 000	
Nedbetalt i år	120 000	
		-9 400 000

Danske Bank

Lånet er et serielån med fastrenteavtale frem til 30.09.2033.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,62 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2021	-56 916 000	
Nedbetalt tidligere	2 418 600	
Nedbetalt i år	687 000	
		-53 810 400

Danske Bank

Lånet er et serielån med fastrenteavtale frem til 30.09.2033.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,62 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2023	-44 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	550 002	
		-43 449 998

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-106 660 398
------------------------------------	--	---------------------

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-3 184 800
Innskudd i 2021	-36 000

SUM BORETTSINNSKUDD	-3 220 800
----------------------------	-------------------

NOTE: 18

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Garasjeinnskudd Opprinnelig	-528 000
Garasjeinnskudd i 2021	-12 000
Avsetning bomiljøtiltak	-28 244

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-568 244
-----------------------------------	-----------------

NOTE: 19

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-28 996
----------------	---------

Skyldig arbeidsgiveravgift	-18 930
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-47 926

NOTE: 20

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-46 260
Avregning finanslån DANBA2	-339 390
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-385 651

NOTE: 21
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 220 800
Pantelån	106 660 398
Garasjeinnskudd	528 000
TOTALT	110 409 198

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	54 866 565
Tomt	850 730
TOTALT	55 717 295

Informasjon til årsmøtet – Status for ladesaken (Aneo)

Bakgrunn og utvikling:

Vårt borettslag/sameie inngikk tidligere avtale med Ohmia Charging (nå Aneo) om etablering av elbillading. Avtalen ble markedsført som forutsigbar og rettferdig, med fast pris, null binding for beboere og full inkludering av strøm og nettleie.

I 2024 endret Aneo ensidig prismodellen. Den tidligere faste månedsprisen ble erstattet med et todelt opplegg: abonnement + strøm til spotpris. Dette har medført betydelige økninger i ladeutgifter for mange beboere. Endringene ble i flere tilfeller dårlig eller ikke i det hele tatt kommunisert – verken til beboere eller styret.

Felles innsats og fremdrift:

Endringene utløste stor frustrasjon blant mange borettslag og sameier i Bergen. Vi dannet derfor *Ladegruppen*, en sammenslutning som nå teller rundt 30 boliglag.

Gjennom Ladegruppen har vi:

- **Engasjert advokat** som har gjennomgått avtalene og vilkårene. Foreløpig vurdering er at **vi står sterkt juridisk** dersom vi ønsker å forfølge saken rettslig.
- **Fremstått som en samlet front i møte med Aneo**, men opplever selskapet som lite villig til reell dialog eller til å imøtekomme krav om rettferdige vilkår.
- Åpnet opp for at borettslag og sameier fra **hele Norge** kan slutte seg til gruppen for å styrke forhandlingsposisjonen frem mot et eventuelt søksmål eller leverandørbytte.

Tre mulige veier videre:

Vi står i praksis overfor tre alternativer:

1. **Bytte leverandør:** Flere lag har allerede startet dialog med alternative selskaper.
2. **Stevne Aneo:** Ladegruppen vurderer nå å gå til søksmål for brudd på kontrakt og urimelige vilkår.
3. **Gjøre ingenting:** Dette innebærer at Aneos nye prismodell blir stående, og beboerne må dekke økte kostnader uten mottiltak.

Hva betyr dette for oss:

Styret følger saken tett, og vi deltar aktivt i Ladegruppen. Dersom saken krever konkrete beslutninger lokalt (for eksempel leverandørbytte eller rettslig skritt), vil dette bli tatt opp til behandling på årsmøte eller i ekstraordinært møte.

SAK 6

GODTGJØRELSE

Fastsettelse av honorarer for perioden 2024-2025

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 344 700,- for perioden fra siste ordinære årsmøte. Dette er under budsjett på 350 000,-

Til sammenligning var fjorårets honorar kr 376 200,-

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 344 700,-

HUSORDENSREGLER

Vedtatt på styremøte 10. desember 2009

Endret på generalforsamling 8.sep 2022

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene.

Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 23:00 og 07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, skal beboerne i tilstøtende boliger varsles i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging osv. tillates dette:

- mellom klokken 07:00 og 20:00
- lørdager mellom klokken 10:00 og 18:00
- Støyende arbeid tillates ikke på søndager og helligdager.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, sølvkre, kakerlakker eller lignende i boligen.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra terrasse eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- vedlikehold av terrassevegger og tak – maling utleveres av styret.
- at terrassen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende.
- Beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra terrassen, samt holde avløpsrenne åpen og ren.
- Grilling med kull er ikke tillatt.
- Sørg for god ventilasjon ved lagring av gassbeholdere. Slike må ikke oppbevares i boder i sokkeletasjen. Best egnet sted for oppbevaring er på terrassene. Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

2 søppelcontainer og 2 papp/papir containere er utplassert ved innkjørsel til garasjene. Beboerne oppfordres til å bruke disse fornuftig, avfall skal ikke settes utenfor containerne.

Glass, spesialavfall og andre farlige gjenstander må bringes til dertil egnet returpunkt utenfor borettslaget.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

Sykler plasseres i utvendige stativ eller i sykkel boder.

Fellesrommene må ikke benyttes til andre formål enn det de er bestemt til.

Leking og opphold i ganger og trapperom skal ikke forekomme. Det henstilles til foreldre å passe på dette.

Bestemmelser om bruk av altaner

- Det monteres paroc skillevegger som brannskille mellom de åpne terrassene. Det er under ingen omstendighet tillatt å borre i disse, da det vil gå ut over brannsikkerhet.
- Det er forbud mot jacuzzi og tilsvarende på altanen/terrassen. Dette grunnet manglende dreneringsmulighet ved tømning, samt vektbelastning på altan.
- Det er forbud mot gardiner i glassfelt tilhørende innglassing. Kun innfelt rullegardin skal benyttes ved solskjerming. Dette er begrunnet i det estetiske inntrykket.
- Det er forbud mot å henge / feste ting på brystning/rekkverk tilhørende innglassing. Eksempler på dette er lufting av sengetøy, tepper m.m. samt oppheng av blomster.
- Forbud mot å borre i nye stål og aluminiumkonstruksjoner tilhørende innglassing. Gjelder tak og frontpanel.
- På lukkede terrasser med betongtak skal der innenfor 1 meter fra glassfelt i front ikke festes noe hengende i fra taket. Dette for å hindre uhell ved åpning av glassfelt, da disse slår innover.
- Bruk av gassgrill eller gassovn må kun skje ved god lufting, og gassflaske må ikke utsettes for direkte sol.

5. Kjøring, parkering og garasje

Kjøring og parkering på borettslagets område er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

Parkering foran og bak blokkene er forbudt. Kun av og pålessing er tillatt.

Garasjen skal kun benyttes til parkering av registrerte kjøretøy, og oppbevaring av naturlig tilhørende utstyr.

Kun enkelt vedlikehold av kjøretøy er tillatt. (Dekkskift, lyspæreskift o.l.)

Utleie av garasjeplass er kun tillatt internt i Borettslaget.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold.

Søknadsskjema kan fås ved henvendelse til styret.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

7. Nøkler

Nye nøkler og ny låsesylinder må rekvireres gjennom styret, og bekostes av andelseier.

Låsesylinder kan byttes dersom nøkler mistes.

8. TV-dekoder og datamodem

Er borettslagets eiendom og fast inventar i leiligheten.

Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Styret i borettslaget kan endre ordensreglene dersom behovet tilsier det. Ved revisjon blir et sett nye ordensregler distribuert til samtlige andelseiere

Borettslagets vedtekter inneholder også viktige bestemmelser blant annet om bruk og vedlikehold av boligen.

Lyngfaret, 10. desember 2009

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 23.04.25

Selskapsnummer: 6127 Selskapsnavn: LYNGBARET BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

HUSORDENSREGLER

Vedtatt på styremøte 10. desember 2009

Endret på generalforsamling 8.sep 2022

Endre på generalforsamling 23.apr 2025

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene.

Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 23:00 og 07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.

Aktiviteter som boring, banking over lengre tid, skal alltid varsles i god tid med oppslag i oppgangene for blokken det gjelder. Varselet skal inneholde type arbeid, tidspunkt for utførelse, navn og leilighetsnummer. Skal man ha besøk/fest som kan medføre sjenanse skal dette varsles på samme måte.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging osv. tillates dette:

- mellom klokken 07:00 og 20:00
- lørdager mellom klokken 10:00 og 18:00
- Støyende arbeid tillates ikke på søndager og helligdager.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, sølvkre, kakerlakker eller lignende i boligen.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra terrasse eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- vedlikehold av terrassevegger og tak – maling utleveres av styret.
- at terrassen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende.
- Beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra terrassen, samt holde avløpsrenne åpen og ren.
- Grilling med kull er ikke tillatt.
- Sørg for god ventilasjon ved lagring av gassbeholdere. Slike må ikke oppbevares i boder i sokkeletasjen. Best egnet sted for oppbevaring er på terrassene. Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

2 søppelcontainer og 2 papp/papir containere er utplassert ved innkjørsel til garasjene. Beboerne oppfordres til å bruke disse fornuftig, avfall skal ikke settes utenfor containerne.

Glass, spesialavfall og andre farlige gjenstander må bringes til dertil egnet returpunkt utenfor borettslaget.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

Sykler plasseres i utvendige stativ eller i sykkel boder.

Fellesrommene må ikke benyttes til andre formål enn det de er bestemt til.

Leking og opphold i ganger og trapperom skal ikke forekomme. Det henstilles til foreldre å passe på dette.

Bestemmelser om bruk av altaner

- Det monteres paroc skillevegger som brannskille mellom de åpne terrassene. Det er under ingen omstendighet tillatt å borre i disse, da det vil gå ut over brannsikkerhet.
- Det er forbud mot jacuzzi og tilsvarende på altanen/terrassen. Dette grunnet manglende dreneringsmulighet ved tømning, samt vektbelastning på altan.
- Det er forbud mot gardiner i glassfelt tilhørende innglassing. Kun innfelt rullegardin skal benyttes ved solskjerming. Dette er begrunnet i det estetiske inntrykket.
- Det er forbud mot å henge / feste ting på brystning/rekkverk tilhørende innglassing. Eksempler på dette er lufting av sengetøy, tepper m.m. samt oppheng av blomster.
- Forbud mot å borre i nye stål og aluminiumkonstruksjoner tilhørende innglassing. Gjelder tak og frontpanel.
- På lukkede terrasser med betongtak skal der innenfor 1 meter fra glassfelt i front ikke festes noe hengende i fra taket. Dette for å hindre uhell ved åpning av glassfelt, da disse slår innover.
- Bruk av gassgrill eller gassovn må kun skje ved god lufting, og gassflaske må ikke utsettes for direkte sol.

5. Kjøring, parkering og garasje

Kjøring og parkering på borettslagets område er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

Parkering foran og bak blokkene er forbudt. Kun av og pålessing er tillatt.

Garasjen skal kun benyttes til parkering av registrerte kjøretøy, og oppbevaring av naturlig tilhørende utstyr.

Kun enkelt vedlikehold av kjøretøy er tillatt. (Dekkskift, lyspæreskift o.l.)

Utleie av garasjeplass er kun tillatt internt i Borettslaget.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold.

Søknadsskjema kan fås ved henvendelse til styret.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

7. Nøkler

Nye nøkler og ny låsesylinder må rekvireres gjennom styret, og bekostes av andelseier. Låsesylinder kan byttes dersom nøkler mistes.

8. TV-dekoder og datamodem

Er borettslagets eiendom og fast inventar i leiligheten.

Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

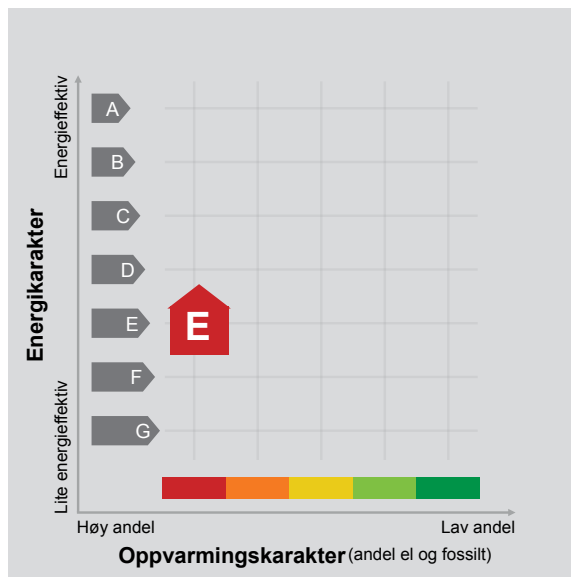
Styret i borettslaget kan endre ordensreglene dersom behovet tilsier det. Ved revisjon blir et sett nye ordensregler distribuert til samtlige andelseiere

Borettslagets vedtekter inneholder også viktige bestemmelser blant annet om bruk og vedlikehold av boligen.

ENERGIATTEST



Adresse	Lyngfaret 74B
Postnummer	5172
Sted	LODDEFJORD
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	124
Bruksnummer	199
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	139729668
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-126606
Dato	27.05.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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 innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





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.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1970
Bygningsmateriale:
BRA: 40
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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/>.





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>)

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.

Plikten 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.



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Lyngfaret 74B	139729668	H0402	0	0	116

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1970

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	9 m²
Areal tak	40 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	40 m²
Totalt BRA	40 m²
Oppvarmet luftvolum	100 m³
U-verdi for yttervegger	0,46 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,75 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	24,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	207,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,68 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	89 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,67
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,64
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,81
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Bergen (MeteoNorm)
Dato for beregning	29.11.2018

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.01
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	127,9 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,2 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	196,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9 333 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	233,32 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 768 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	209,26 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 370 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	9 333 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9 333 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------



Ekstraordinært årsmøde 2022

Lyngfaret Borettslag

Digitalt årsmøde avholdes 5. september - 8. september 2022

Velkommen til årsmøte i Lyngfaret Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 5. september kl. 09:00 og lukker 8. september kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6127>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Omdisponering av øremerket bankinnskudd
4. Nye punkter i husordensreglene ifm innglassing

Med vennlig hilsen,

Styret i Lyngfaret Borettslag

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Mona Skotnes og Bente Tove Katla er valgt.

Sak 3

Omdisponering av øremerket bankinnskudd

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

På 1980 tallet ble det vedtatt på Generalforsamling å opprette et fond som i gitte tilfeller kunne benyttes; det være seg ved uforskyldte lekkasjer, utskiftning av tak med mer. Per i dag står det kr 571 976 kr i Handelsbanken. Styret ønsker å samle disponible midler i OBOS banken og trenger da Generalforsamlingens godkjenning for å avslutte konto i Handelsbanken og overføre denne til OBOS banken.

Styrets innstilling

Det foreslås at øremerket bankinnskudd i Handelsbanken overføres til borettslagets sparekonto i OBOS Banken.

Forslag til vedtak

Øremerket bankinnskudd overføres til borettslagets sparekonto i OBOS banken.

Nye punkter i husordensreglene ifm innglassing

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har i samarbeid med entreprenør/leverandør og OBOS, utarbeidet retningslinjer og regler ifm innglassing av altaner.

Disse foreslås inntatt som et nytt punkt 4: "Bestemmelser om bruk av altaner"

- *Det monteres paroc skillevegger som brannskille mellom de åpne terrassene. Det er under ingen omstendighet tillatt å borre i disse, da det vil gå ut over brannsikkerhet.*
- *Det er forbud mot jacuzzi og tilsvarende på altanen/terrassen. Dette grunnet manglende dreneringsmulighet ved tømming, samt vektbelastning på altan.*
- *Det er forbud mot gardiner i glassfelt tilhørende innglassing. Kun innfelt rullegardin skal benyttes ved solskjerming. Dette er begrunnet i det estetiske inntrykket.*
- *Det er forbud mot å henge / feste ting på brystning/rekkverk tilhørende innglassing. Eksempler på dette er lufting av sengetøy, tepper m.m. samt oppheng av blomster.*
- *Forbud mot å borre i nye stål og aluminiumkonstruksjoner tilhørende innglassing.- Gjelder tak og frontpanel.*
- *På lukkede terrasser med betongtak skal der innenfor 1 meter fra glassfelt i front ikke festes noe hengende i fra taket. Dette for å hindre uhell ved åpning av glassfelt, da disse slår innover.*
- *Bruk av gassgrill eller gassovn må kun skje ved god lufting, og gassflaske må ikke utsettes for direkte sol.*

Oppdaterte vedtekter og husordensregler ligger tilgjengelig på vibbo.no. Dersom Generalforsamlingen stemmer for endringer i husordensreglene, så vil disse oppdateres av forretningsfører (OBOS) og ilet kort tid gjøres tilgjengelig på vibbo.

Styrets innstilling

Det foreslås at de nye punktene inntas i husordensreglene som et nytt punkt 4.

Forslag til vedtak

De nye punktene inntas i husordensreglene.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2022

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 5.09.22 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 8.09.22

Selskapsnummer: 6127 **Selskapsnavn:** Lyngfaret Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Mona Skotnes og Bente Tove Katla er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Omdisponering av øremerket bankinnskudd

Øremerket bankinnskudd overføres til borettslagets sparekonto i OBOS banken.

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Fortsetter på neste side

Sak 4 Nye punkter i husordensreglene ifm innglassing

De nye punktene inntas i husordensreglene.

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.



BERGEN
KOMMUNE

Plan- og bygningsetaten

Hilleren Prosjektering As
Hillerenveien 114
5174 MATHOPEN

Vår referanse: BYGG-2022/18859-11
Saksbehandler: Widar Krister Marstrand Sorø
Dato: 30.06.2023

FERDIGATTEST

Eiendom : Gnr 124 Bnr 199
Adresse :
Tiltakshaver : Lyngfaret Borettslag
Tiltaket : fasadeendring

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 30.06.2023 og tillatelse datert 22.09.2021.

VEDTAK

Det gis ferdigattest for hele tiltaket, Fasadeendring med innglassing av balkonger på tre terrasseblokker, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Widar K. M. Sorø

saksbehandler

Glenn Magne Kristensen

Seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til: Lyngfaret Borettslag, OBOS Eiendomsforvaltning as Postboks 6666
St.Olavsplass, 0129 OSLO

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 BERGEN, eller e-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Bergby eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	84250052
Adresse	Lyngfaret 74B		
Postnr.	5172	Sted	LODDEFJORD
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2017	Hvor lenge har du bodd i boligen?	7 år 5 måneder
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalenr	82848141
Selger 1 Fornavn	Daiva	Etternavn	Olechnovic
Selger 2 Fornavn	Donatas	Etternavn	Olechnovic

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

AOG

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Rørprosjektet Lyngfaret BRL 2020

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn

AOG

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Rørprosjektet Lyngfaret BRL 2020

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Rørprosjektet Lyngfaret BRL 2020

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

AOG

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Rørprosjektet Lyngfaret BRL 2020

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

Byutviklingsseksjonen

AVD. LAKSEVÅG

FERDIGATTEST

for eiendommen LAKSEVÅG, GNR. 24, BNR. 233, "Lyngfaret III", Lyngfaret
74 a, b, c.

Herved attesteres, at det i henhold til byggeanmeldelse av 15.10.1971
fra Laksevåg Boligbyggelag v/Aall & Løkeland
godkjente byggearbeide: En terrasseblokk i betong og treverk
er lovlig.

Det er kontrollert.....røkke(r) og følgende ildsteder:

Kjeller: 2. etasje:

Underetasje: 3. " :

1. etasje: 4. " :

Dessuten: Elektrisk oppvarming.

Merknader: Nedløpsrenner ved sokkeletasje og terreng er beskadiget,
slik at her er lekkasje. Reparasjon av rennene må utføres.

Arbeidet er besiktiget i henhold til bygningslovens § 99, og samtykke til innflytting
foreligger. Bygningen er lovlig og kan tas i bruk.

Laksevåg den 7.10.1977

Alf Hennings
Alf Hennings
avd. ing.