

# FERDIGATTEST

for eiendommen LAKSEVÅG, GNR. 24, BNR. 233, "Lyngfaret I", Lyngfaret 70  
a,b,c.

Herved attesteres, at det i henhold til byggeanmeldelse av 11.10.1971  
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.

Bergen,  
Laksevåg den 7.10.1977

*Alf Hennes*  
Alf Hennes  
avd.ing.

# Egenerklæring

Lyngfaret 70 A, 5172 LODDEFJORD

26 May 2026

## Informasjon om eiendommen

---

**Adresse**

Lyngfaret 70 A

**Postadresse**

Lyngfaret 70 A

**Enhetsnummer**

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?** Ja  Nei**Når kjøpte du boligen?**

2019

**Har du selv bodd i boligen?** Ja  Nei

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

7 år

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

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Gjensidige Forsikring ASA-49, 82848141

## Informasjon om selger

---

**Selger**

Kronheim, Gitle Andreas

**Selger**

Bøgeberg, Solfrid Loven

## Forbehold

---

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

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



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**2.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**2.1.2 Årstall**

2020

**2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Total renovering av bad med nye rør i rør og nytt elektrisk, lagt nye fliser på vegger og gulv

**2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Monsen elektro. Anders O Grevstad AS

**2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**4.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**4.1.2 Årstall**

2022

**4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Ny innglasset vinterhage.

**4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Balkongentreprenøren

**4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**



Ja  Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2022

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Lagt nye fliser i vinterhage

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ikke firma men e faglert murer

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Kjeller

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2023

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**



Faglært     Ufaglært

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

Byttet alle dimmere til smarte plejd dimmere, byttet stikkontakter i stue til tilsvarende elko pluss rehab stikkontakter

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Gitle

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

## Rør

---

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2020

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

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

Nytt rør i rør system i hele borettslaget

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Anders O Grevstad

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

## Ventilasjon og oppvarming

---

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

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



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Observerte ett par skjeggkre og har blitt utarbeidet med spray og feller, ikke sett noe etter dette

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring


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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA


**Forsikringsnummer 33551546**

# Egenerklærings skjema

Name  
**Gitle Andreas Kronheim**      Date  
**2026-05-26**

Identification  
 Gitle Andreas Kronheim

Name  
**Solfrid Loven Bøgeberg**      Date  
**2026-05-26**

Identification  
 Solfrid Loven Bøgeberg



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Gitle Andreas Kronheim  
Solfrid Loven Bøgeberg

26/05-2026  
22:13:02  
26/05-2026  
22:15:58

BankID OIDC  
High  
BankID OIDC  
High



**BERGEN KOMMUNE**

**PLAN- OG BYGNINGSETATEN**  
BYGGESAKSAVDELINGEN  
Johannes Bruns gate 12  
Postboks 7700, 5020 Bergen  
Telefon 55 56 63 10  
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no  
www.bergen.kommune.no

Anders O Grevstad AS  
Midtunhaugen 13A  
5224 NESTTUN

Deres referanse:

Vår saksbehandler:  
Randi Vee

Vårt saksnummer:  
201900883/10

Dato:  
241120

## **FERDIGATTEST**

Eiendom : Gnr 124 Bnr 199  
Adresse : Lyngfaret 70 B  
Tiltakshaver : Lyngfaret Borettslag  
Tiltaket : Rehabilitering av bad/rør for 3 blokker

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 28.10.20, tilleggsopplysninger mottatt 20.11.20 og tillatelse datert 29.01.19.

### **VEDTAK**

Det gis ferdigattest for rehabilitering av bad og vannledninger i Lyngfaret borettslag, 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.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
for etatsdirektøren

*Randi Vee - saksbehandler*  
*Glenn M. Kristensen - seksjonsleder*

*Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.*

Kopi: Lyngfaret Borettslag, c/o StorBergen Boligbyggelag, 5838 BERGEN

<b>Generelle bestemmelser:</b>	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
<b>Orientering om rett til å klage på vedtaket:</b>	
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.
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. Fylkesmannen 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.



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 tilfredsstillere 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**

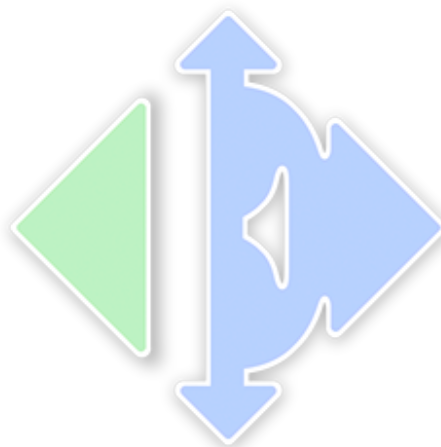
*Seksjonsleder*

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

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

<b>Generelle bestemmelser:</b>	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
<b>Orientering om rett til å klage på vedtaket:</b>	
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.

Leilighet  
Lyngfaret 70 A  
5172 Loddefjord



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**Mats Hansen**

Dato: 03/06/2026

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 utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

**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**

Egenerklæringskjema 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 godkjenningmyndigheter.

**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

## Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:124, Bnr: 233
Hjemmelshaver:	Gitle Andreas Kronheim og Solfrid Loven Bøgeberg
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	10
Byggeår:	1974
Tomt:	4 962 m <sup>2</sup>
Kommune:	Bergen

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Gitle Andreas Kronheim og Solfrid Loven Bøgeberg
Befaringsdato:	28.05.2026
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 pukk 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 tekket med sanarfil eller tilsvarende membrantekking. Taket er ikke besiktiget på befaringdagen. 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 befaringdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

**ANNET:**

Informasjon om borettslaget:

Styretsleder: 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:**

Andelsleilighet.

Fra stuen er det utgang til innglasset balkong på 21,3m<sup>2</sup>.

Tilhørende leiligheten er det en bod eksternt bod i kjelleren på 3,4m<sup>2</sup>.

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

El. Anlegg: Sikringsskapet er plassert i fellesgang 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: Entré, toalettrom og badet har flislagte gulv, resterende rom har laminatgulv.

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

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 2015.
- Badet ble oppgradert i regi av borettslaget i 2021.
- Malt stuen og 2 av soverommene i 2021.
- Innglasset balkong fra 2023.
- Malt himlingen på badet i 2026.
- Skiftet stikkontakter og dimmere.

## FELLESKOSTNADER:

-

**AREALER OG ANVENDELSE:****Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIG AREAL:**

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

**Arealer utenfor boenheten (BRA-e):**

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

**Fellesareal – rettslig avgrensning:**

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

**Viktig merknad om målereglene:**

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i målereglene eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
3. Etasje	81	0	21	0
Kjellerbod	0	3	0	0
SUM BYGNING	81	3	21	0
SUM BRA	105			

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

**BRA-i:**

Entré(3,4m<sup>2</sup>), gang(5,2m<sup>2</sup>), bad/vaskerom(5,6m<sup>2</sup>), toalett(0,8m<sup>2</sup>), soverom(7,5m<sup>2</sup>), soverom(6,4m<sup>2</sup>), soverom(15,6m<sup>2</sup>), stue(23,6m<sup>2</sup>), kjøkken(6,5m<sup>2</sup>).

**BRA-e:**

Kjeller: Eksternt bod(3,4m<sup>2</sup>).

**MERKNADER OM AREAL:**

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innvegger 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 eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

*Ansvarlig for rapporten:*

**Mats Hansen**

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

03/06/2026



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 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 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 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

#### Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot nabo eller flislagt toalettrom. 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: Helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjvegg i klart glass, opplegg for vaskemaskin.

#### Merknad/vurdering av avvik:

Sluket er plassert bak lukket dusjvegg i dusjsonen. Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes direkte til sluk, dette utgjør en risiko ved lekkasje fra andre installasjoner på våtrommet.

#### 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, oppvaskkum, ventilator (kullfilter).

- Integrert keramisk platetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert mikrobølgeovn
- Integrert oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Merknad/vurdering av avvik:

I henhold til NS3600 gir kullfilterventilator avvik i standarden som ligger til grunn for utarbeidelse av tilstandsrapport. For å tilfredsstille standarden må ventilatoren skiftes ut til mekanisk avtrekksvifte. Lovlighet av dette må sjekkes med borettslaget. Vær oppmerksom på at enkelte borettslag ikke tillater andre ventilatorer enn kullfilterventilator. Ventilator med kullfilter gir ikke avtrekksventilasjon, kun rensing av avtrekk fra steking/koking. Kullfilter må rengjøres/skiftes.

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

#### Merknader:

### 3. Andre Rom

#### TG 1 3.1 Andre rom

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

#### Merknader:

### 4. Vinduer og ytterdører

#### TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.  
Vinduene er fra 1994.  
Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, fra 1994.  
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

Fra stuen er det utgang til innglasset balkong på 21,3m<sup>2</sup>

#### 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 sisterner.

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 sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

**Branntekniske forhold:**

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

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

**Merknad/vurdering av avvik:**

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

**Merknader:**

**Vær oppmerksom på:**

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

Innvendige rekkverk og håndrekk 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:****1.1.3 Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk**

Sluket er plassert bak lukket dusjvegg i dusjsonen. Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes direkte til sluk, dette utgjør en risiko ved lekkasje fra andre installasjoner på våtrommet.

**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:**

# Lyngfaret 70A

Nabolaget Sandgotna/Lyngfaret - vurdert av 62 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Lyngfaret Linje 3, 3E	6 min	0.5 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	14 min	10 km
Bergen Flesland	18 min	

## Skoler

Vadmyra skole (1-7 kl.) 221 elever, 14 klasser	4 min	0.3 km
Loddefjord skole (1-7 kl.) 155 elever, 15 klasser	10 min	0.9 km
Kjøkkelvik skole (1-10 kl.) 486 elever, 30 klasser	6 min	2.4 km
Sandgotna skole (8-10 kl.) 382 elever, 35 klasser	9 min	0.8 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	10 min	4.3 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	11 min	5.9 km

## Ladepunkt for el-bil

Vadmyra og Vestre Hurtigladere	9 min
Vestkanten Storsenter P3	9 min



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 81/100

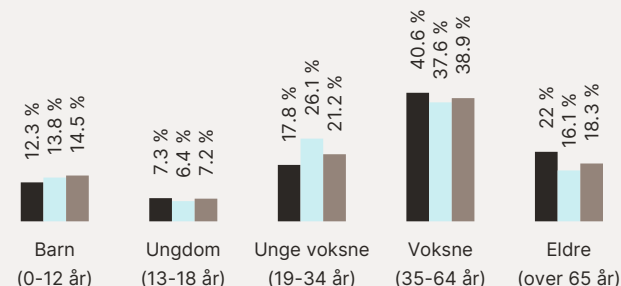


Naboskapet  
Godt vennskap 67/100



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 (0-5 år) 54 barn	6 min	0.5 km
Vadmyra barnehage (1-5 år) 70 barn	8 min	0.7 km
Sandgotna barnehage (0-5 år) 64 barn	11 min	0.9 km


## Dagligvare


Coop Extra Vadmyra Post i butikk	9 min	0.8 km
Kivi Hetlevikåsen	15 min	


## Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 89/100



 Kollektivtilbud  
Veldig bra 86/100



 Gateparkering  
Lett 81/100

## Sport

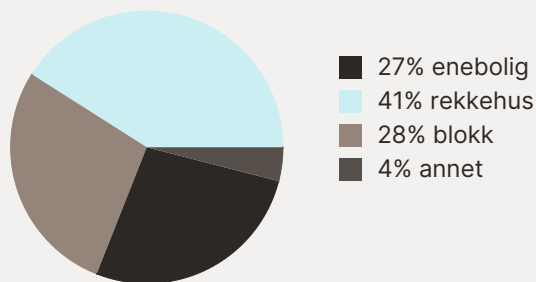
 Vadmyra idrettsanlegg 0 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0 km

 Vestkanten streetbasket/skateanl... 9 min   
Basket, skatepark 0.8 km



 SATS Vestkanten 13 min 



 MOVA Bjørge 6 min 

## Boligmasse

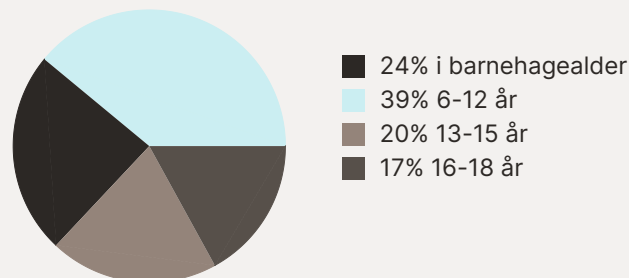


## Varer/Tjenester

 Vestkanten Storsenter 13 min 

 Vitusapotek Vestkanten 13 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn




Enslig u. barn





Flerfamilier



0% 46%

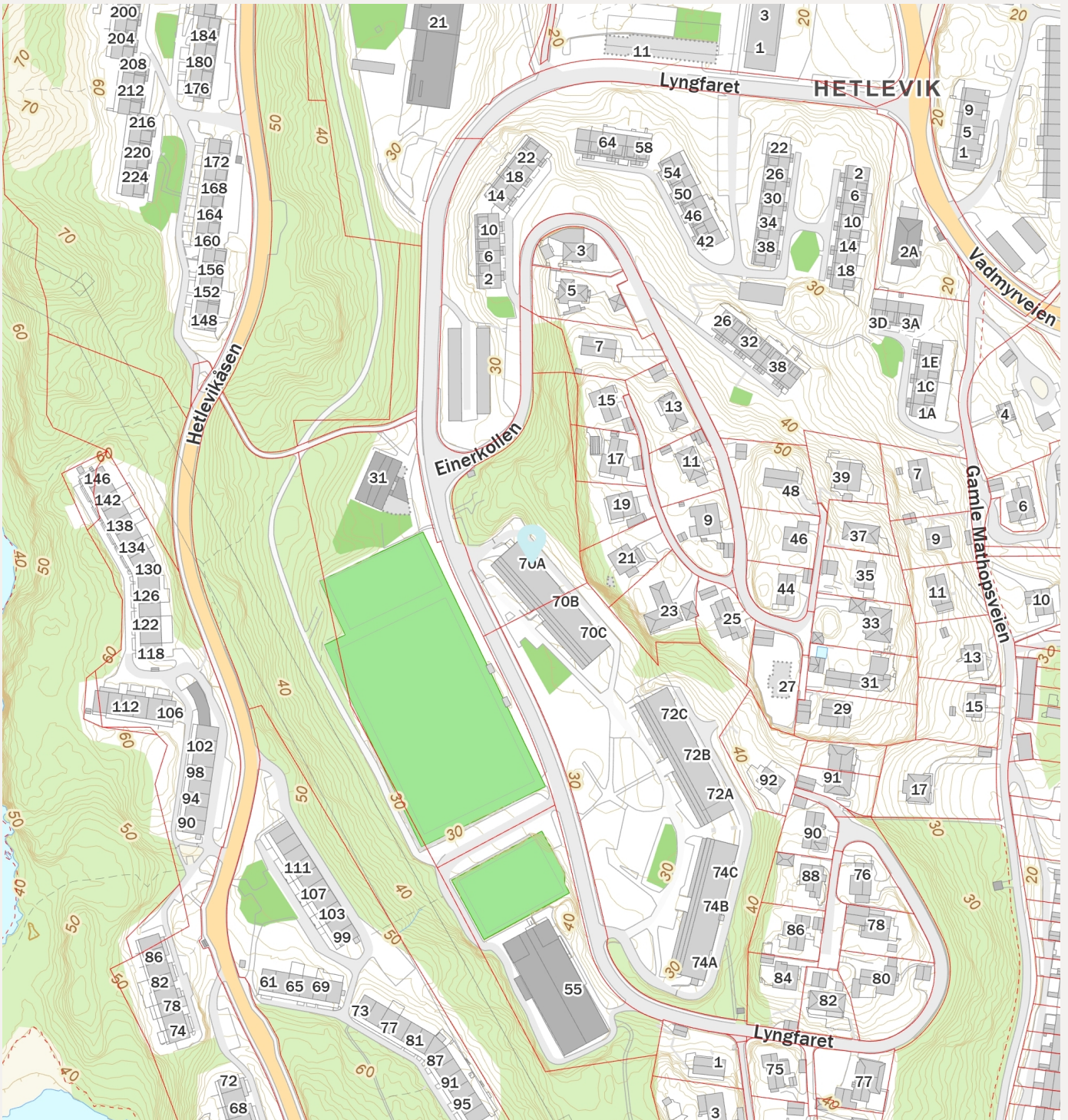
 Sandgotna/Lyngfaret

 Bergen

 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





# 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 fram møteliste 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.

## Til generalforsamlingen i Lyngfaret Borettslag

### 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 regnskapskikk 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

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.

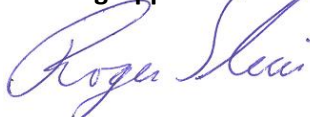
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### *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 (borettslag). Videre består laget av garasjelegg 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 vei-prosjektet.

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](mailto: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 rørfornyning 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.
- Forsikringsaker – 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](http://www.fyllingenkk.no) E-post: [fyllingen.karateklubb@gmail.com](mailto: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 fratrukket 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>5 543 786</b>	<b>-32 495 793</b>
<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>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-2 833 069</b>	<b>38 039 578</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 710 717</b>	<b>5 543 786</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		3 237 131	5 860 857
Kortsiktig gjeld		-526 414	-317 071
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 710 717</b>	<b>5 543 786</b>

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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
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
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>12 044 826</b>	<b>13 708 798</b>	<b>13 229 000</b>	<b>15 045 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
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
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-8 161 460</b>	<b>-7 269 653</b>	<b>-8 298 900</b>	<b>-6 108 200</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>3 883 366</b>	<b>6 439 146</b>	<b>4 930 100</b>	<b>8 936 800</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	632 509	215 280	30 000	600 000
Finanskostnader	12	-6 044 811	-5 364 491	-6 010 000	-8 668 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-5 412 303</b>	<b>-5 149 211</b>	<b>-5 980 000</b>	<b>-8 068 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-1 528 937</b>	<b>1 289 934</b>	<b>-1 049 900</b>	<b>868 800</b>
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
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
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
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>56 228 572</b>	<b>56 252 675</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
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
Skattetrekkkonto OBOS-banken		28 996	26 450
Sparekonto OBOS-banken		1 168 405	1 127 728
Innestående i andre banker		148 588	137 559
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 237 131</b>	<b>5 860 857</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>59 465 703</b>	<b>62 113 531</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 135 * 100		13 500	13 500
Udekket tap	15	-51 552 400	-50 023 463
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-51 538 900</b>	<b>-50 009 963</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
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
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>110 478 190</b>	<b>111 806 424</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
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
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>526 414</b>	<b>317 071</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>59 465 703</b>	<b>62 113 531</b>

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.

**INNETEKTER**

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
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>11 786 567</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-2 268
Bod	-960
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>11 783 339</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

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

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

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

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
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-140 778</b>

**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
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 810 235</b>

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
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 831 561</b>

**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
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-460 711</b>

**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
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>632 509</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

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

**NOTE: 13****BYGNINGER**

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

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

<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>448 325</b>
--------------------------------	--	----------------

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-116 762</b>
--------------------------------	--	-----------------

**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

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-106 660 398</b>
------------------------------------	--	---------------------

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-3 184 800
Innskudd i 2021	-36 000

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-3 220 800</b>
----------------------------	-------------------

**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

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

<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-568 244</b>
-----------------------------------	-----------------

**NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

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

Skyldig arbeidsgiveravgift	-18 930
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-47 926</b>

**NOTE: 20**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-46 260
Avregning finanslån DANBA2	-339 390
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-385 651</b>

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 220 800
Pantelån	106 660 398
Garasjeinnskudd	528 000
<b>TOTALT</b>	<b>110 409 198</b>

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

Bygninger	54 866 565
Tomt	850 730
<b>TOTALT</b>	<b>55 717 295</b>

## 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.

Fellessarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

Sykler plasseres i utvendige stativ eller i sykkel boder.

Fellessrommene 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: LYNGFARET 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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

# Protokoll til årsmøte 2026 for LYNGFARET BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950670983

Møtet ble avholdt 21. april kl. 18:00, Felleslokalet 72 B.

Antall stemmeberettigede som deltok: 26

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

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 protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

En av de fremmøtte på GF, samt Mona Skotnes fra styret.

Forslag til vedtak:

Kay-Andre Berentsen og Toril Simonsen er valgt.

✓ 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 av årets resultat til egenkapital.

### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til reduksjon udekket tap.

✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 338 400,-

### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 338 400,-

✓ Vedtatt.

## 7. Inkomne forslag - Tilfluktsrom

Fremmet av: Heidi Johansen

Tilfluktsrommet, hvordan ser det ut, er det ryddig og klar til bruk? Hvordan er det med beredskapen når det gjelder vann, varme og lys?

### Styrets innstilling

Borettslagene har ikke lenger krav om tilfluktsrom. Ansvaret ligger her hos Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap og den enkelte kommune.

### Forslag til vedtak:

Saken bortfaller da dette ikke er borettslagets ansvar.

✓ Vedtatt.

## 8. Inkomne forslag - Vannmåler

Fremmet av: Heidi Johansen

Firma Lyse kan installere måler for varmt og kaldt vann, ønsker informasjon om dette ettersom det installeres som standard i nye boliger?

### Styrets innstilling

Dette er allerede undersøkt. Tilbud er mottatt. Etterinstallasjon av målere i hver leilighet faller for dyrt for borettslaget og er vurdert som uaktuelt av styret.

Vi avventer imidlertid tilbud og løsning for eventuell montering av vannmålere på hoved vanninntakene til borettslaget. Dette, for om mulig, få ned det stipulerte beløpet i kommunale avgifter.

### Forslag til vedtak:

Forslaget om målere i hver enkelt leilighet bortfaller. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å fortsette arbeidet for mulige vannmålere på hoved vanninntakene til borettslaget, og videre kommunikasjon mot kommunen for å få reduksjon i kommunale avgifter.

✓ Vedtatt.

## 9. Inkomne forslag - Dyrehold

Fremmet av: Heidi Johansen

Retningslinjer for dyrehold. Regelverk for lufting av hund på borettslagets område.

### Styrets innstilling

Styret mener dette er dekket av eksisterende tekst i punkt 6. Dyrehold, i husordensreglene: *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*

### Forslag til vedtak:

Saken bortfaller da dette er ivaretatt i gjeldende husordensregler under avsnitt for dyrehold, samt utfyllende tekst i søknad om dyrehold.

✓ Vedtatt.

## 10. Inkomne forslag - Stopp i videre prosjekter

Fremmet av: Frode Ingebrigtsen

Styret har gjort en god jobb i mange år. Men hva med å ha fokus på ro! Etter 25 botid, har det aldri vært pause på hva man skal utføre. Alltid ett prosjekt eller en oppgave. Det er tydelig søkelys på "hva skal vi gjøre". Vi bruker penger som det ikke er våre egne. Mitt forslag er - Ingenting ... Gi beboere fred og kanskje heller fokuser på å få ned husleien. Vi fikk nylig en nedgang, og det var jo kjempebra. Strømmen stiger, bil-lading har gått til himmels. Alt annet i samfunnet blir dyrere. Da kan kanskje borettslaget heller hjelpe økonomien til alle som bor her. Så kan vi nyte denne flotte plassen sammen.

### Styrets innstilling

Styret er forpliktet til å forvalte borettslaget på best mulig måte, herunder nødvendig vedlikehold og forsvarlig økonomistyring. Om vi ikke skal gjøre noe, forsømmer vi vår plikt som ansvarlig styre. Utsetter vi nødvendig vedlikehold i stedet for å ta det fortløpende, vil kostnadene bli mye høyere.

### Forslag til vedtak:

Forslaget om ikke å utføre noe bortfaller. Generalforsamling stemmer for at styret fortsetter å utføre forsvarlig drift iht. gjeldende lover og regler.

✓ Vedtatt.

## 11. Valg av tillitsvalgte

Se vedlegg side 25

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Natalie Rutledal

Ludvig Tennebekk

Følgende stilte til valg:

Natalie Rutledal

Ludvig Tennebekk

#### **Ekstra styremedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:

Mona Skotnes

Følgende stilte til valg:

Mona Skotnes

#### **Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:

Madeleine Elsafadi

Erika Orrebakken

Følgende stilte til valg:

Madeleine Elsafadi

Erika Orrebakken

## **12. 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 signert digitalt av følgende:

Møteleder: Trond Bertelsen /s

Protokollvitne: Kay Andre Berentsen /s

Protokollvitne: Toril Simonsen /s

# 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 (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

(4) 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) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. 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 oppsteking 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 uødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

## **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 tvangsfullbyrdelseslovens 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) Stemmelikhet 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.

# 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, lypæreskift 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.

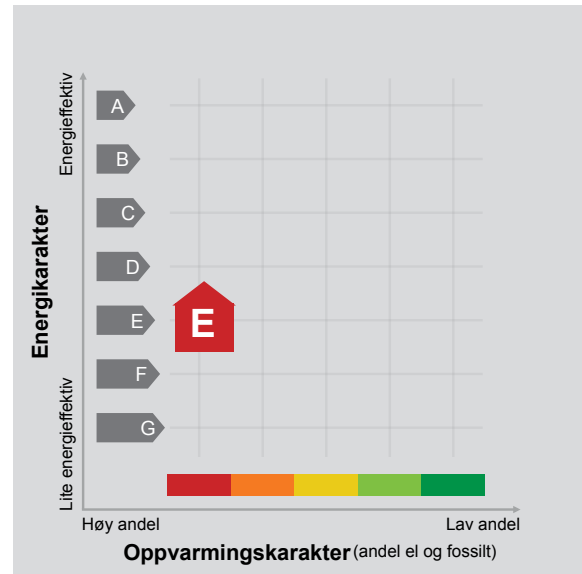
----

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 for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester BORETTSLAGET ETTERSTAD I
Antall registrerte enheter	4
Postnummer	5172
Sted	LODDEFJORD
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	124
Bruksnummer	233
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139729641
Merkenummer	Energiattest-2025-203919
Dato	10.12.2025
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](http://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:** 78  
**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](http://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](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).



## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende enheter (4)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Lyngfaret 70A	139729641	H0301	0	0	10
Lyngfaret 70B	139729641	H0301	0	0	24
Lyngfaret 70B	139729641	H0303	0	0	26
Lyngfaret 70C	139729641	H0303	0	0	41

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	23 m <sup>2</sup>
Areal tak	0 m <sup>2</sup>
Areal gulv	0 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	78 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	78 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	195 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,46 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,77 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	174,3 Wh/(m <sup>2</sup> ·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/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)

Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,41 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	89 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m <sup>2</sup>
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/m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,62
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,83
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	0,78
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	28.11.2018
--------------------	------------

Henvvisning 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	82,8 kWh/år
---------------	-------------

Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
-------------------	------------

Varmtvann	29,8 kWh/år
-----------	-------------

Vifter	8,6 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
---------------------	------------

Totalt NettoEnergibehov	150,1 kWh/år
-------------------------	--------------

Beregnet levert energi ved normalisert klima	14 121 kWh/år
--	---------------

Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	181,04 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
--	---------------------------------

Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	11 197 kWh/år
--	---------------

Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	164,14 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
---	---------------------------------

Beregnet levert energi ved lokalt klima	12 803 kWh/år
---	---------------

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

Elektrisitet	0 kWh/år
--------------	----------

Olje	0 liter/år
------	------------

Gass	0,0 Sm <sup>3</sup> /år
------	-------------------------

Fjernvarme	0 kWh/år
------------	----------

Biobrensel	0 kg/år
------------	---------

Annen energivare	0 kWh/år
------------------	----------

Totalt	0 kWh/år
--------	----------

##### Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	14 121 kWh/år
--------------	---------------

Olje	0 kWh/år
------	----------

Gass	0 kWh/år
------	----------

Fjernvarme	0 kWh/år
------------	----------

Biobrensel	0 kWh/år
------------	----------

Annen energivare	0 kWh/år
------------------	----------

Totalt	14 121 kWh/år
--------	---------------

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

BERGBY EIENDOMSMEGLING AS  
BERGBY&PARTNERS v/Amalie Sørensen Dale  
Fabrikkgaten 5, 5059 BERGEN  
E-post: ad@partners.no

Deres ref.: 84260197 .

Vår ref.: 6127-1-010

Dato: 13.05.2026

## Megleropplysninger

Boligselskap: Lyngfaret Borettslag  
Organisasjonsnr: 950670983  
Andelseier: Bøgeberg, Solfrid Loven  
Medeier: Kronheim, Gitle Andreas  
Leilighetsnummer: 010  
Adresse: Lyngfaret 70 A, 5172 LODDEFJORD  
Andelsnummer: 10  
Gnr. 124  
Bnr. 233

Borettsinnskudd: Kr. 0,00 ,–

## Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 82848141.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Søknad om godkjenning av ny andelseier sendes til styret@lyngfaret.no torkjell.ovsthus@gmail.com Melding om eierskifte sendes til forkjop@obos.no Det er inngått en 10 års fastrenteavtale, med 3 mnd. NIBORrente og rentebytteavtale. Avtalt rente er 4,235 + bankens margin på 0,90 Avdeling eierskifte har ansvar for bruksoverlating, eierskifte på garasjer/p-plasser/andre objekter, benytt vennlig send også meldingom salg til eierskifte@obos.no

## Selskapets totale lån og vilkår:

<b>Bank:</b>	<b>Danske Bank</b>
Lånenr.:	85802067548
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	4,24%
Restsaldo	52 665 400,00
Innfrielsesdato:	30.06.2083
Type rente:	Fastrente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Nei

<b>Bank:</b>	<b>Nordea Eiendomskreditt</b>
Lånenr.:	85802067556
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	4,24%

Restsaldo 9 200 000,00  
Innfrielsesdato: 30.06.2083  
Type rente: Fastrente  
Terminer i året: 4  
IN-avtale: Nei

**Bank: Nordea Eiendoms kreditt**  
Lånenr.: 85802068862  
Lånetype: Serielån  
Rentesats: 4,24%  
Restsaldo 42 533 328,00  
Innfrielsesdato: 30.12.2082  
Type rente: Fastrente  
Terminer i året: 4  
IN-avtale: Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

#### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 9 054,00,-

#### Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Garasje	195,00	
Lån innglassing	1 744,00	
Lån rehabilitering	2 495,00	
Renhold	127,00	
Tv-anlegg	493,00	
Felleskostnader	4 000,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

#### Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 2 707,-  
Fradragsberettigede kostnader: 44 303,-  
Annen formue: 16 886,-  
Gjeld: 854 175,-

#### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

**Bank: Danske Bank**  
Lånenummer: 85802067548  
Restsaldo: 456 312,40  
Kapitalkostnader: 6 853,77  
IN-avtale: Nei

**Bank: Nordea Eiendoms kreditt**  
Lånenummer: 85802067556  
Restsaldo: 74 569,12  
Kapitalkostnader: 1 120,22  
IN-avtale: Nei

**Bank: Nordea Eiendoms kreditt**  
Lånenummer: 85802068862  
Restsaldo: 319 607,48  
Kapitalkostnader: 4 812,46  
IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 850 489,00,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

**Kapitalkostnader:**

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

**Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Thomas Tonheim pr. e-post: [thomas.tonheim@obos.no](mailto:thomas.tonheim@obos.no) eller telefon: 55 94 27 27.

**Annen informasjon:**

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

**Melding fra megler ved salg:**

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no)

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignumner og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelse etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Torkjell Øvsthus, e-post: [lyngfaret@styrerrommet.no](mailto:lyngfaret@styrerrommet.no)

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

**Elektronisk kommunikasjon:**

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr	kr	6.725,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,-

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem

i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

## **INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV**

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

### **2 modeller for avklaring av forkjøpsrett**

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

### **Noen viktige punkter:**

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

### **Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):**

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.

- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no). Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgs melding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

### **Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:**

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no). Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

### **Styregodkjenning**

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

### **Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett**

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no) med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no) godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.

- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

### Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

<u>Type gebyr</u>	<u>Beløp</u>	<u>Betales av:</u>
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten  (dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)	Kr 8406,- Selger/kjøper(avtalefrihet)	
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

**Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.**

Vår ref:

Dato:

## SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:	Leilighetens adresse:	
Medeier:		

For eier: \_\_\_\_\_ har oppdragsansvarlig:

\_\_\_\_\_ formidlet salg av ovennevnte bolig.

Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borettslaget til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse: \_\_\_\_\_

Kjøpers e-postadresse: \_\_\_\_\_

Husstanden består av ant. personer: \_\_\_\_\_

Husdyr: \_\_\_\_\_ Kjøretøy: \_\_\_\_\_

Avtalt overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Telefonnummer kjøper: \_\_\_\_\_

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: \_\_\_\_\_

Oppdragsansvarlig e-post: \_\_\_\_\_

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: \_\_\_\_\_, den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Borettslagets stempel og underskrift

Innhold

Kartlag

Tegntforklaring

- Enkelbilveg, Europaveg
- Kanaliserterveg, Europaveg
- Rundkjøring, Europaveg
- Rampe, Europaveg
- Enkelbilveg, Europaveg, bro
- Kanaliserterveg, Europaveg, bro
- Rampe, Europaveg, bro
- Enkelbilveg, Europaveg, tunnel
- Kanaliserterveg, Europaveg, tunnel
- Rampe, Europaveg, tunnel
- Enkelbilveg, Riksveg
- Kanaliserterveg, Riksveg
- Rundkjøring, Riksveg
- Rampe, Riksveg
- Enkelbilveg, Riksveg, bro
- Kanaliserterveg, Riksveg, bro
- Rampe, Riksveg, bro
- Enkelbilveg, Riksveg, tunnel
- Kanaliserterveg, Riksveg, tunnel
- Rampe, Riksveg, tunnel
- Enkelbilveg, Fylkesveg
- Kanaliserterveg, Fylkesveg
- Rundkjøring, Fylkesveg
- Rampe, Fylkesveg
- Enkelbilveg, Fylkesveg, bro
- Kanaliserterveg, Fylkesveg, bro
- Rampe, Fylkesveg, bro
- Enkelbilveg, Fylkesveg, tunnel
- Kanaliserterveg, Fylkesveg, tunnel
- Rampe, Fylkesveg, tunnel
- Enkelbilveg, Kommunalveg
- Kanaliserterveg, Kommunalveg
- Rundkjøring, Kommunalveg
- Enkelbilveg, Kommunalveg, bro
- Enkelbilveg, Kommunalveg, i bygning
- Enkelbilveg, Kommunalveg, tunnel
- Kanaliserterveg, Kommunalveg, tunnel
- Enkelbilveg, Privat
- Kanaliserterveg, Privat
- Rundkjøring, Privat
- Enkelbilveg, Privat, bro
- Kanaliserterveg, Privat, bro
- Enkelbilveg, Privat, i bygning
- Enkelbilveg, Privat, tunnel
- Enkelbilveg, Skogsveg

