NORDVIK

Ortustranden 18

2 soverom | 68 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Ortustranden 18

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
29	Om boligen
38	Nabolagsprofil
39	Tilstandsrapport
61	Egenerklæringsskjema
67	Andre vedlegg
137	Vedlegg
159	Kontaktinfo
162	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
165	Forbrukerinformasjon om budgivning
166	Budskjema

Salgsoppgave produsert 17.08.2026

Nøkkelinformasjon



Innbydende 3-roms m/attraktiv beliggenhet. Solrik vestvendt balkong, nytt bad fra 2023. Sentralvarme og varmtvann inkl.

Prisantydning	**3 590 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**4 138 925,-**
Fellesgjeld	**539 429,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 428,-**
BRA-i	**68 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1966**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

En lys og innbydende 3-roms hjørneleilighet med en attraktiv og usjenert beliggenhet i populære Ortuvann borettslag. Her får du en god planløsning, to soverom, åpen stue- og kjøkkenløsning og en romslig vestvendt balkong hvor utsikten og solforholdene virkelig kan nytes.

- To gode soverom med plass til dobbeltseng og garderobe
- Gode parkeringsmuligheter på borettslagets felles parkeringsplasser
- Åpen og sosial stue- og kjøkkenløsning
- Vestvendt balkong på 13 m² m/svært gode solforhold

Området:

- Rolig og barnevennlig område m/opparbeidede grøntarealer
- Under 10 min. gange til Oasen m/butikker, servicetilbud og gode kollektivforbindelser
- Gangavstand til sykkeltunnel, skoler, barnehager og fritidstilbud
- 4 min. gange til buss
- 2 min. til nytt treningssenter

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 68 kvm
Total BRA: 68 kvm

IMOTIV.NO



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.




























SIEMENS

























Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
48-0107/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Ortustranden 18, 5143 FYLLINGSDALEN
Gnr 22, bnr 246 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 118 i Ortuvann Borettslag, org.nr. 953459272

Selger
Vibeke Mjaatvedt

Kjøpesum og omkostninger
3 590 000,- (Prisantydning)
539 429,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 129 429,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 138 925,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 148 425,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1966

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 68 kvm
Totalt BRA: 68 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 68 kvm. Entré/gang 4,6 m², bad 4,5 m², soverom 12,3 m², soverom 2 9,5 m²,
stue 18,5 m², kjøkken 15,2 m²
Total BRA: 68 kvm.
TBA: 12 kvm. Balkong 12 m²

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Leiligheten disponerer to eksterne boder i underetasje på 2,9 m² og 4,2 m².
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne andelen ligger på borettslagets fellesareal. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i andelens BRA-e og totalt BRA.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Parkering
Alle andelseiere som eier bil får mulighet til å leie parkeringsplass for kr. 125,- for bil nr. 1 og kr. 375,- for eventuell bil nr. 2. som blir trukket i felleskostnadene. Borettslaget har pt. ledige plasser med og uten e-billading. For el-billading betaler man ca. kr. 350,- for ladeabonnement, i tillegg til at man blir fakturert for forbruk.

Borettslaget tilbyr i tillegg gjesteparkering som fungerer ved gjesteoblat. Hver andel for utdelt fire oblat for gjesteparkering. Gjester har også mulighet til å så over lengre tid mot betaling.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser følgende moderniseringer og påkostninger:
2024:
- Ny radiator

2023:
- Pusset opp bad
- Nye rør
- Nytt sikringsskap

Sammendrag selgers egenerklæring
Utdrag fra selgers egenerklæring:
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Unik Hele badet og rør inn til leiligheten er renovert i 2023

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Unik

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Unik

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Nytt sikringsskap leiligheten. Dokumentasjon i boligmappa

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Jeg vet ikke hvem som har utført arbeidet. Jeg leier el-bil lader hos Elaway

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Unik. Dokumentasjon i boligmappa

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
- Ja
Beskriv:
- Ny sentralfyr. SOL fyrsentral 2023

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Alt er nytt i 2023

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Vi har sentralvarme/radiator

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Nyt sikringsskap i leiligheten i 2023

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Nye rør inn til boligen i 2023

Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Ny fyrsentral i 2023

Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Dette er en blokkleilighet

Vet du om sameiet/ borettslaget/ selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Ingen uenigheter

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Husleien er ikke planlagt å øke

Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Det er det ikke

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i

boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Trond Bertelsen

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmur/fundamenter av betong
- Gulv mot grunn i betong
- Trebjelkelag i deler av underetasje
- Krypkjeller under deler av underetasje
- Bærevegger/skillevegger i plasstøpte konstruksjoner
- Yttervegger av bindingsverk
- Ytterkledning av fasadeplater
- Stående trekledning v/altan
- Flat takkonstruksjon
- Taktekking med takbelegg

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2 (TG 2):
- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
- Ytterdører
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
- Skadedyr og fuktkrevende insekter
- Innvendige vannledninger
- Avtrekk på kjøkken

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt (TG IU):
- Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv.)

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

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger:
- Oppvaskmaskin
- Stekeovn

Følgende hvitevarer medfølger ikke:
- Kjøleskap
- Vaskemaskin

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe over spisebordet

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er E
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på bad
- Radiatorovn i stue
- Varmtvann via fyrsentral

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

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1593 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 428,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
- Vedlikehold altaner kr. 250,- per mnd.
- Tv og internett kr. 505,- per mnd.
- Brensel kr. 947,- per mnd.
- Felleskostnader kr. 5 726,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 777 211,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 108 842,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i

skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Tv og internett er inkludert i felleskostnadene. Det er planlagt oppgradering til full fiber frem til hver leilighet, inklusiv «Telia Flex Pluss» ila. høsten 2026. Med denne løsningen på plass får hver husstand større fleksibilitet med å velge og endre sin egen innholdspakke fra Telia Play, og høyere hastighet med inntil 1.000 Mbit/sek.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 266 leiligheter fordelt på 6 lavblokker.

Borettslaget har felles vaskeri i Ortustranden 20, hvor vaktmesterkontor, styrelokale og festlokalet også ligger.

I tillegg til egne boder har hver oppgang felles bo i underetasjen for oppbevaring av sykler, barnevogner etc.

Les mer på borettslagets hjemmeside www.ortuvann.no

Forretningsfører
BOB BBL

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten lyses ut parallelt med salget, og avklares etter boligen er solgt.

Kontakt eiendomsmegler for mer informasjon.

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 539 429,-pr. 06.07.2026

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13529679
Lånebeskrivelse: Husbanken, ind.fin. altanlån
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,07%
Rentetype: Flytende rente
Andel av saldo: kr. 2 626,35,-
Total saldo lån: kr. 656 252,-
Innfrielsesdato: 31.12.2030

Bank: Fana Sparebank
Lånenr.: 3411.71.01616
Lånebeskrivelse: FSB refinansiert låneramme
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,79%
Rentetype: Flytende rente
Andel av saldo: kr. 536 803,06,-
Total saldo lån: kr. 134 133 212,-
Innfrielsesdato: 30.12.2058

Total fellesgjeld for Ortuvann Borettslag pr. 10.04.2026 kr. 134 789 464,-

Borettslaget er dekket av Klare Finans AS, www.klarefinans.no. Laget er sikret mot tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, etter gjeldende vilkår. Avtalen om sikring er gyldig til den sies opp av en av partene.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Borettslaget hadde et positivt årsresultat på kr. 1 767 407,- i 2024.

Vedtekter og husordensregler
Borettslagets vedtekter er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboerne forplikter seg til enhver tid å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dyrehold
Det er et generelt forbud om dyrehold i borettslaget. jfr. vedtektene 4-1 pkt. 6 om styrets samtykke til dyrehold på visse betingelser. Det skal alltid klareres med beboere i oppgangen og innhentes samtykke med underskrift før søknad sendes til styret.

Andelseier skal sørge for at dyrehold ikke er til sjenanse for de andre andelseierne. Hunder skal alltid holdes i bånd i borettslaget. Hunder skal ikke luftes på plenene utenfor inngangene.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP0003235229

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 39 087 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer

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

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

Ved fellesvisninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Ortustranden 18!
Hvorfor bosette seg i Fyllingsdalen?
Fyllingsdalen er et etablert boligområde og har vært under stor utvikling i de senere år. I Fyllingsdalen har du alt du trenger for å bo godt nær bykjernen. Oasen kjøpesenter sørger for å tilby alle daglige servicetilbud. Området er meget sentralt, med ca. 8 minutters kjøring med bil og 10 minutter med buss til Bergen sentrum.

Servicetilbud:
Fyllingsdalen har et bredt utvalg av servicetilbud, og på Oasen kjøpesenter får du et bredt utvalg av butikker, Kaféer og tjenester som apotek, frisør og helsetilbud. Oasen er lett tilgjengelig med både gange, bil, sykkel og kollektivtransport. Senteret har gode parkeringsmuligheter og buss- og bybanestopp rett utenfor. Fyllingsdalen byr også på et lokalt kulturtilbud gjennom Fyllingsdalen teater, som er kjent for sine familievennlige forestillinger.

Turmuligheter:
Fyllingsdalen byr på flotte turmuligheter for alle som måtte ønske å utforske naturen. Her finner vi både lett tilgjengelige stier og mer krevende ruter. Kanadaskogen er en av de mer populære områdene i området. Det er en stor skog med merkede stier, som passer for familier og turgåere i alle aldre. Skogen har idylliske vann som Tennebekktjørna, hvor det er mulig å bade eller fiske.

Kollektivtransport:
Fyllingsdalen har gode kollektivtransport forbindelser som gjør det enkelt å komme seg til både Bergen Sentrum og andre byområder. Bare 4 minutts gange fra boligen så er du på busstoppet Ortustranden som tar deg direkte til bykjernen i Bergen. 10 minutters gange unna finner man også bybanen og flere busstilbud.

For barna:
Fyllingsdalen byr på flere barnehager som Lyshovden og Lekeklossen Vestre barnehage. Av grunnskoler har vi Lyshovden Oppveksttun og Montessoriskolen i Bergen innen gangavstand fra boligen. Av ungdomsskoler har vi Lynghaug skole og Ortun skole. Fyllingsdalen videregående skole ligger sentralt til, og tilbyr flere utdanningstilbud. Når det gjelder idrett og fritid, er Varden idrettspark et populært sted, samtidig som det er kort vei til MOVA Ortuflaten blant annet. I tillegg har man Ortunparken kun 1 minutts gange unna leiligheten.

En kort prat med selger:
Hva kommer du til å savne med boligen og området?
- Kommer til å savne beliggenheten, det er supersentralt og et flott sted å bo. At leiligheten ligger i toppetasjen. Ingen boliger ligger foran min blokk. Å kunne gå rett ut i turterreng.

Beskriv naboene dine og nabolaget ditt.
- Det er veldig rolig i min oppgang, for det meste voksne folk som bor her. Ellers velstelt og fint i borettslaget.

Fortell litt om nærmiljøet generelt. Tekst er importert til Vitec
- Nærhet til natur, kort vei til butikk og handlesenter. God kollektivtransport, kort vei til Bergen sentrum. 5 forskjellige treningssentre i gangavstand.

Hva er dine favoritt-turer i nærområdet?
- Favoritturene er Ortuvannet, Løvstakken og selvsagt Kanadaskogen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 19.01.1968. Ferdigattesten gjelder for 3. etasjes boligblokk med beboelse i kjeller.
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 19.07.2000. Ferdigattesten gjelder for endring blokk/bygård/terrassehus.

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

Vei, vann og avløp
Vei: eiendommen har adkomst via privat vei.

Vann og avløp: eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er iht. reguleringsplan for Fyllingsdalen. Gnr 22, 23 og 24, Fyllingsdalen sentrale deler ikrafttrådt 02.11.2023 regulert til bolig- og blokkbebyggelse.

Kommuneplan:
- PlanID 65270000 - Kommuneplanens Arealdel 2018 - ikrafttrådt 19.06.2019

Eiendommen ligger i følgende hensynssoner:
- Flomfare - dekningsgrad 0,4%
- Vei støy - gul sone - dekningsgrad 7,9%
- Vei støy - rød sone - dekningsgrad 2,3%

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

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På borettslagets eiendom er det tinglyst tre servitutter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Disse omhandler bestemmelse om gjerde, bestemmelse om varmesentral og bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som

den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som

interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,40% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 49 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Gebyr utlegg faktura foto kr. 1 500,-
Gebyr utlegg faktura tilstandsrapport kr. 1 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar (alle inkludert) kr. 1 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 4 500,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 6 200,-

Samlet skal selger betale kr. 133 025,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 19. august 2026

Ansvarlig megler
Remie Schjelderup Henriksen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93086672

Meglerforetaket
Nordvik Bergen Sør
Nesttunvegen 100
5221 NESTTUN
Juridisk navn: Bergen Sør Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 936982581

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Ortustranden 18

Nabolaget Ortuflaten - vurdert av 94 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Ortun skole (8-10 kl.) 413 elever, 32 klasser	6 min 0.5 km
Lyshovden Oppveksttun (1-7 kl.... 227 elever, 17 klasser	8 min 0.6 km
Montessoriskolen i Bergen (1-1... 142 elever, 14 klasser	8 min 0.6 km
Sælen Oppveksttun (1-7 kl.) 263 elever, 19 klasser	10 min 0.9 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 399 elever, 33 klasser	4 min 2.3 km
Fyllingsdalen videregående sko... 588 elever, 28 klasser	10 min 0.8 km
Amalie Skram videregående skol... 1000 elever	13 min 8.1 km

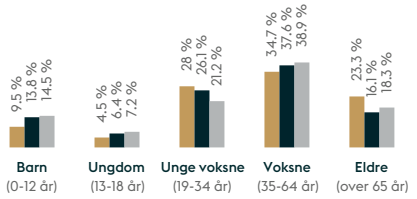
Offentlig transport

Ortustranden Linje 5, 48	4 min 0.2 km
Fyllingsdalen terminal Linje 2	10 min 0.9 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	14 min 8.4 km
Bergen Flesland	15 min

Barnehager

Lyshovden Oppveksttun barnehag... 88 barn	9 min 0.7 km
Lekeklossen Vestre barnehage (... 28 barn	10 min 0.8 km
Sælen Oppveksttun Avd barnehag... 77 barn	10 min 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ortuflaten	1 562	964
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Ortun park	1 min
Ortunparken	1 min
MOVA Ortuflaten	5 min
Sprek & Blid Sissel's	13 min

«Eg liker å bo i Lyshovden brl. fordi naboene er hyggelige, det er store friområder rundt blokkene og det er kort vei til Oasen og Bergen sentrum»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

Støynivået
Lite støynivå 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Leilighet i boligblokk
Ortustranden 18, 5143 FYLLINGSDALEN
BERGEN kommune
gnr. 22, bnr. 246
Andelsnummer 118

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 03.07.2026 **Rapportdato:** 16.07.2026 **Oppdragsnr.:** 20286-2736 **Eiendomsverdi ref nr:** WO1454

Autorisert foretak: Takstoppdrag AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Takstoppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømrer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømrer firmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstoppdrag AS består i dag av en takstmann, to sekretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstoppdrag AS har utført ca 9900 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstoppdrag AS en stor kundeportefølje.

Hos Takstoppdrag AS har vi en tydelig visjon: Vi ønsker å levere grundige og informative rapporter som gir økt innsikt til både selgere og kjøpere av fast eiendom. Våre rapporter er ikke bare en oversikt over tilstand, de fungerer også som et nyttig verktøy for å forstå boligen bedre.



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

Trond Bertelsen

trond@takstoppdrag.no

926 67 005

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk - Byggeår: 1969

UTVENDIG Gå til side

Utvendige beskrivelse av fellesdeler

Grunnmur:
Videre grunnforhold er ikke kjent. Grunnmur/fundamenter av betong. Gulv mot grunn i betong. Trebjelkelag i deler av u-etg. Krypkjeller under deler av u-etg.

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

Eksterne boder i u-etg i eldre bygninger er normalt sett ikke egnet til oppbevaring av klær, tøy etc ettersom det er høyere fuktighet i u-etg enn i etasjene som ligger over bakkenivå.

Veggkonstruksjon:
Lavblokken er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger/skillevegger. Ytterveggene er utført som bindingsverk. Ytterkledning av fasadeplater. Stående trekledning v/altan. Brls fasader ble rehabilitert i 1991. Stående kledning v/altan er av eldre årgang. Stående kledning og murvegger v/altan er malt i 2024. Fasadene er Brls ansvar.

Taktekking:
Flat takkonstruksjon. Tekket med takbelegg. Taket er ikke besiktiget. Ny taktekking i 2023. Taktekking er Brls ansvar.

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

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulv: Laminat.
Vegger: Malt tapet, malt platekledning, malt tynnpanel, malt tapet, malt teglsteinsforblending.
Himling: Malt betong.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.

Oppgraderinger:
- Hovedsoverom ble malt i 2024.

Annet:
- Innebygd garderobeskap på hovedsoverom (eldre skap).
- Garderobeskap med skyvedørsfronter på soverom 2.

Innvendige dører:
Formpressete profilerte dørblad.

Innerdørene er av nyere årgang.

VÅTROM Gå til side

Bad. Areal: 4,5 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, ett høyskap, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin, rør i rør skap.
Avtrekksventil i himling.

Badet ble renovert i 2023 i forbindelse med utskiftning av vann- og avløpsrør i Brl. Ferdigstilt i mars 2023. Arbeidet ble utført av Unik VVS AS m/samarbeidspartnere.

KJØKKEN Gå til side

Areal: 15,2 m². Ny kjøkkeninnredning i 2017.
Laminat på gulv, malt tapet på vegger, malt betong i himling.
IKEA kjøkkeninnredning med slette fronter. En front i frostet glass.
Laminat benkeplate, sort kvartskompositt vaskekum, ventilator.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn (Siemens). Fra 2021.
- Platetopp m/induksjon (Bosch).
- Oppvaskmaskin (IKEA).

Medfølgende hvitevarer:
- Kjøleskap/frys (LG). Fra 2019.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det er montert Aquastop og komfyrvakt på kjøkkenet. Nye overskap på kjøkkenet i 2020/2021.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Type rørsystem: Høiax. Rør i rør skap er plassert på bad. Stoppekran er plassert i rør i rør skap.
Avløpsrør av plast.

Nye vann- og avløpsrør i bygningen i 2023. Arbeidet ble utført av Unik VVS AS .

Sentralvarme:
Leiligheten har en radiatorovn i stue. Ny radiatorovn i 2024. Felles varmtvann via fyrsentral. Varmtvann inkl i felleskostnader.

El.anlegg:
Sikringsskap i entre/gang. Sikringsskap ble oppgradert i 2023.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater).
Lastbryter på 40 ampere.

Kurser.
25 ampere. 1 stk.
15 ampere. 2 stk.
10 ampere. 2 stk.

Strømmåler m/fjernavlesning er plassert i fellesarealer i Brl.

Beskrivelse av eiendommen

El. oppvarming:
Varmekabler på bad (fra 2023).

Norgespris:
Eier har pr. i dag ikke bestilt norgespris. For å bestille: Gå til Elhub.no og logg inn på «Elhub Min Side» med elektronisk ID. Binding gjelder ut 2026.

Norgespris er en statlig finansiert ordning, som gir deg forutsigbar strømpris gjennom året. Fra 1. oktober 2025 og ut 2026 er Norgesprisen 50 øre per kilowattime inklusiv merverdiavgift. Prisen vil justeres 1. januar 2027. Ordningen omfatter husholdningers boliger og fritidsboliger.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

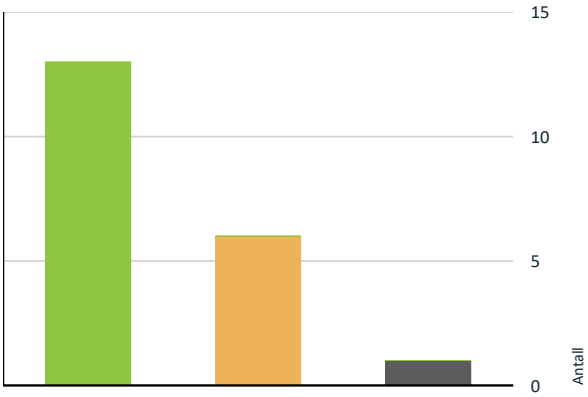
Leilighet i boligblokk

- Det foreligger ikke tegninger

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i boligblokk

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Kjøkken > 3-etg > Kjøkken (15,2 m²) > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Sammendrag av boligens tilstand

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Eier sier at sikringene kan løses ut. Det kan skje v/bruk av mange el.apparater på kjøkkenet samtidig.
- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el.arbeid som er utført i regi av tidligere eier.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBLOKK



Byggeår
1969

Kommentar
Oppgitt i boliginformasjon fra BOB

Anvendelse
Bolig

Standard
Takstobjektet:
3 roms andelsleilighet i 3-etg (toppetasje/endeleilighet). Ssb-nr: H0301.
Vestvendt altan på 12,4 m² med utgang fra stue, hvorav 7,3 m² er overbygd.
Leiligheten disponerer to boder i u-etg (inkludert i BRA-e).

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

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

Vedlikehold
Utvendig vedlikehold er borettslagets ansvar.

UTVENDIG

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Vestvendt altan på 12,4 m² med utgang fra stue, hvorav 7,3 m² er overbygd.
Altanen er oppført i betong/stålprofiler og belagt med terrassebord og pvc tremmer.
Rekkverk av stålprofiler og fasadeplater.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,94 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Altanene ble utvidet i 1991 i forbindelse med rehabilitering. Nye pvc tremmer ble montert i 2020.
Altanen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Altanene i Brl fremstår med eldre standard.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut i regi av Brl, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Overvåk tilstanden på altanen i regi av Brl, foreta utbedringer v/ behov. Tidspunkt for eventuell utskiftinger er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.



Altan med utgang fra stue.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdør: Hvit dørblad i B-30 kvalitet. Kikkhull. Dørtelefon i entre/gang.
Altandør: Hvit tredør med felt av isolerglass.

Ytterdør og altandør ble skiftet i 1991/1992.
Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.
Ytterdør og altandør er Brls ansvar.

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere dører.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for eventuell utskifting av dører er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc.

Tilstandsrapport



Dørtelefon i entre/gang.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Isolerglass i hvite trekarmer. Utv. beslag, unntatt på to vinduer.

Vinduene ble skiftet i 1991/1992.
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.
Vinduer er Brls ansvar.

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

Vurdering av avvik:

• Soveromsvinduer tar i karm og har trege håndtak. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak

• Soveromsvinduer bør justeres i regi av Brl, om mulig. Tidspunkt for eventuell utskifting av vinduer er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Gulv: Laminat.
Vegger: Malt tapet, malt platekledning, malt tynnpanel, malt tapet, malt teglsteinsforblending.
Himling: Malt betong.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.

Oppgraderinger:
- Hovedsoverom ble malt i 2024.

Annet:
- Innebygd garderobeskap på hovedsoverom (eldre skap).
- Garderobeskap med skyvedørsfronter på soverom 2.

Generelt.
Lyse og tidsriktige overflater.
Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrom og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.

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

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Generell info:
Boliger med forhøyet fuktnivå har økt risiko for forekomst av skadedyr og fuktkrevende insekter (f.eks. skjeggkre og sølvkre). Fukt kan skyldes mangelfull ventilasjon, kondens eller lekkasjer.

For å redusere risikoen anbefales det å opprettholde gode ventilasjonsforhold, samt kontrollere og utbedre eventuelle fuktkilder.

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser at det tidvis forekommer sølvkre på badet, med lange intervaller mellom observasjonene.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens: Sporadisk forekomst av sølvkre anses normalt sett ikke som helseskadelig, men kan oppleves som sjenerende. Tiltak: Ingen umiddelbare tiltak nødvendig; normal rengjøring og god ventilasjon anbefales, samt observasjon over tid for å avdekke eventuell økt aktivitet. Ved økt aktivitet bør skadefirma kontaktes slik at tiltak iverksettes.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Plasstøpt betong.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.
Ca 05 mm - 15 mm skjevheter registrert v/kontroll.

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

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

Det kan forekomme avvik i laserkontrollen på grunn av plassering av møbler, inventar eller andre fysiske hindringer. Det tas derfor forbehold om eventuelle unøyaktigheter som følge av dette.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressete profilerte dørblad.

Innerdørene er av nyere årgang.
Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

VÅTROM

3-ETG > BAD (4,5 M²)

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

FDV-dokumentasjon foreligger i boligmappa.no og utførende firma har sendt bilder av membran v/ gjennomføringer etc. Dokumentasjon er tilfredstillende.



Bilder av membran i forbindelse med renovering av badet.



Bilder av membran i forbindelse med renovering av badet.



Bilder av membran i forbindelse med renovering av badet.



Bilder av membran i forbindelse med renovering av badet.

3-ETG > BAD (4,5 M²)

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Avlang stålsluk i dusjsone, ny v/renovering.
Membran: Smøremembran/membranplater.

Tilstandsrapport



Avlang stålsluk i dusjsone.



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



Synlig membranplate på vegg v/ rør i rør skap.

3-ETG > BAD (4,5 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt på kjøkken. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 55,2 % ved en temperatur på 21,4 grader.

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

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



Måling av relativ luftfuktighet.



Synlig del av veggkonstruksjon etter hulltaking. Det er montert hvit blindlokk etter hulltaking.

3-ETG > BAD (4,5 M²)

Generell

Beskrivelse

Bad. Areal: 4,5 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, ett høyskap, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin, rør i rør skap.
Avtrekksventil i himling.

Badet ble renovert i 2023 i forbindelse med utskiftning av vann- og avløpsrør i Brl. Ferdigstilt i mars 2023. Arbeidet ble utført av Unik VVS AS m/samarbeidspartnere.

Tilstandsrapport

3-ETG > BAD (4,5 M²)

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Lokalt fall til sluk. Dvs 30 mm fall fra gulv v/dør til sluk. Gulv i dusjsone er nedsenket 14 mm i forhold til resten av badegulv.

3-ETG > BAD (4,5 M²)

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger, malt platekledning i himling.

3-ETG > BAD (4,5 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, ett høyskap, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin, rør i rør skap.



Røropplegg under servant.

3-ETG > BAD (4,5 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil i himling. Tilluft under dør.

KJØKKEN

3-ETG > KJØKKEN (15,2 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Areal: 15,2 m². Ny kjøkkeninnredning i 2017.
Laminat på gulv, malt tapet på vegger, malt betong i himling.
IKEA kjøkkeninnredning med slette fronter. En front i frostet glass.
Laminat benkeplate, sort kvartskompositt vaskekum, ventilator.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn (Siemens). Fra 2021.
- Platetopp m/induksjon (Bosch).
- Oppvaskmaskin (IKEA).

Medfølgende hvitevarer:
- Kjøleskap/frys (LG). Fra 2019.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det er montert Aquastop og komfyrvakt på kjøkkenet. Nye overskap på kjøkkenet i 2020/2021.
Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert v/ utsatte områder.



Røropplegg og aquastop under vask.

3-ETG > KJØKKEN (15,2 M²)

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter. Produsent: IKEA. Fra 2017.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator (uttak gjennom yttervegg).

Tilstandsrapport



Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Ingen åpenbare avvik registrert.

Branntekniske forhold eldre bygg:

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

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Nye avløpsrør ble montert i 2023. Arbeidet ble utført av Unik VVS AS. Felles avløpsrør er Brls ansvar.

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap i entre/gang. Sikringsskap ble oppgradert i 2023.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater).
Lastbryter på 40 ampere.

Kurser.
25 ampere. 1 stk.
15 ampere. 2 stk.
10 ampere. 2 stk.

Strømmåler m/fjernavlesning er plassert i fellesarealer i Brl.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad (fra 2023).

Norgespris:
Eier har pr. i dag ikke bestilt norgespris. For å bestille: Gå til Elhub.no og logg inn på «Elhub Min Side» med elektronisk ID. Binding gjelder ut 2026.

Norgespris er en statlig finansiert ordning, som gir deg forutsigbar strømpris gjennom året. Fra 1. oktober 2025 og ut 2026 er Norgesprisen 50 øre per kilowattime inklusiv merverdiavgift. Prisen vil justeres 1. januar 2027. Ordningen omfatter husholdningers boliger og fritidsboliger.

Vurdering av avvik:
• Eier sier at sikringene kan løses ut. Det kan skje v/bruk av mange el.apparater på kjøkkenet samtidig.
• Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el.arbeid som er utført i regi av tidligere eier.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens: Overbelastning av kurs kan føre til hyppig utkobling av sikringer og redusert driftssikkerhet, og tyder på utilstrekkelig kapasitet på kjøkkenkurs. Tiltak: Det anbefales kontroll av elektriker for vurdering av belastning og kursopplegg, med mulig behov for fordeling av last eller etablering av flere/egne kurser til større apparater.
• Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el.arbeid som er utført i regi av tidligere eier.

Vedr. manglende samsvarserklæring:
Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter. Dokumentasjonskravet gjelder kun for elektrisk arbeid utført etter 1. januar 1999. Manglende samsvarserklæring på et elektrisk anlegg kan innebære flere risikofaktorer. En samsvarserklæring dokumenterer at arbeidet på anlegget er utført i henhold til gjeldende lover og forskrifter, og uten dette dokumentet er det vanskelig å bekrefte at installasjonen er fagmessig og trygg. Manglende samsvarserklæring kan føre til økt fare for elektriske feil, som kortslutning, overbelastning etc.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Tilstandsrapport

Det er variabel alder på el.anlegg. Det må påregnes generell oppgradering/ev. utskiftning av eldre el.komponenter v/behov.

Det har ikke vært utført BKK el-kontroll de senere årene. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget.



Sikringsskap i entre/gang.

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Type rørsystem: Høiax. Rør i rør skap er plassert på bad. Stoppekran er plassert i rør i rør skap.

Nytt rør i rør system i 2023. Arbeidet ble utført av Unik VVS AS.
Felles vannrør er Brls ansvar.

Mrk.
Jeg har ikke funksjonstestet stoppekran. Det er ikke gitt opplysninger om feil eller manglende funksjon på stoppekran.

Vurdering av avvik:

• Vannledninger i plast (PEX) er merket med tusj i rør i rør skap. Merkingen kan medføre svekkelse av materialet og avviker fra anbefalt praksis.

Konsekvens/tiltak

• Tusj kan over tid påvirke plastmaterialet og øke risiko for redusert levetid. Tiltak: Det anbefales å fjerne tusjmerking med egnet rengjøringsmiddel og benytte godkjente merkelapper for merking av rør.





Pex rør i rør i rør skap er merket med tusj.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Felles mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad. Kjøkkenventilator har kullfilter. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i flere vinduer og enkelte ventiler i yttervegg, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og altandør.

Sørg for frisk luft og riktig møbelplassering:
Etter en natt søvn samler det seg fuktighet i luften på soverommet. Ved å la vinduet være i luftestilling eller lufte ut hver morgen reduserer du fuktigheten og forbedrer inneklimaet. Husk også å plassere senger og møbler minst 5 cm fra yttervegger for å sikre god luftsirkulasjon. Dette forhindrer kondens, som kan føre til mugg og sopp. Enkle tiltak som disse bidrar til et bedre inneklima.

Kommentar:
Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i eldre bygninger vil ikke tilfredsstille dagens forskrifter.

TG IU Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Sentralvarme:
Leiligheten har en radiatorovn i stue. Ny radiatorovn i 2024. Felles varmtvann via fyrsentral. Varmtvann inkl i felleskostnader.

Felles sentralvarmeanlegg ble renovert i regi av Brl i 2023/2024.
Arbeidet ble utført av Unik VVS AS.
Felles varmesentral er Brls ansvar og er ikke tilstandsvurdert.

Borettslaget er tilknyttet Sol varmesentral og alle betaler et tillegg brensel for oppvarming/varmt vann. SOL står for borettslagene Smiberget, Ortuvann og Lyshovden. Fyrsentralen SOL ligger på Smiberget og leverer varme og varmt vann til 1237 leiligheter. Fyrsentralen ledes av et forretningsutvalg oppnevnt av de tre borettslagene. Tidligere ble det brukt olje og strøm til å fyre med. Nå brukes propan som leveres av Progass. Fyrsentralen er i de seinere årene blitt oppgradert til et moderne og driftssikkert anlegg. Når fjernevarmenettet er utbygget til Fyllingsdalen vil Fyrsentralen bli tilkoblet dette.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

Tilstandsrapport

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Eier sier at sikringene kan løses ut. Det kan skje v/bruk av mange el.apparater på kjøkkenet samtidig.
• Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el.arbeid som er utført i regi av tidligere eier.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
• Konsekvens: Overbelastning av kurs kan føre til hyppig utkobling av sikringer og redusert driftssikkerhet, og tyder på utilstrekkelig kapasitet på kjøkkenkurs. Tiltak: Det anbefales kontroll av elektriker for vurdering av belastning og kursopplegg, med mulig behov for fordeling av last eller etablering av flere/egne kurser til større apparater.
• Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el.arbeid som er utført i regi av tidligere eier.

Vedr. manglende samsvarserklæring:
Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter. Dokumentasjonskravet gjelder kun for elektrisk arbeid utført etter 1. januar 1999. Manglende samsvarserklæring på et elektrisk anlegg kan innebære flere risikofaktorer. En samsvarserklæring dokumenterer at arbeidet på anlegget er utført i henhold til gjeldende lover og forskrifter, og uten dette dokumentet er det vanskelig å bekrefte at installasjonen er fagmessig og trygg. Manglende samsvarserklæring kan føre til økt fare for elektriske feil, som kortslutning, overbelastning etc.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i boligblokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U-etg		7		7	
3-etg	68			68	12
SUM	**68**	**7**			**12**
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
U-etg		Bod (4,2 m²), bod 2 (2,9 m²)	
3-etg	Entré/gang (4,6 m²), bad (4,5 m²), soverom (12,3 m²), soverom 2 (9,5 m²), stue (18,5 m²), kjøkken (15,2 m²)		

Kommentar

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

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

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

Takhøyde:
Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk. Boligen har ikke rom hvor takhøyden er under 2,20 m i hele rommet. Takhøyden i stue er 2,50 m.

Eksterne boder.
Leiligheten disponerer to boder i u-etg på 2,9 m² og 4,2 m² (inkludert i BRA-e). Boder er merket 8.3.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: TEGNINGER/LOVLIGHET:
Byggetegninger er ikke mottatt eller gjennomgått på dette oppdraget.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Opplysninger fra eier:
2023. Nytt bad i regi av Brl. Arbeidet ble utført av Unik VVS AS.
2023. Oppgradering av sikringsskap. Arbeidet ble utført av Monsen Elektro AS.
2024. Maling av hovedsoverom. Arbeidet ble utført i privat regi.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.7.2026	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Vibeke Mjaatvedt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	22	246	0	0	39087 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ortustranden 18

Hjemmelshaver
Ortuvann Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
118/Ortuvann Borettslag	953459272	118	Bergen Og Omegn Boligbyggelag. Tlf: 55 54 74 00. www.bob.no	Vibeke Mjaatvedt

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
118	100	15 925	*31.12.2025*	539 429	*06.07.2026*

Kommentar
Månedlig andel fellesutgifter: Kr 7428,-. Fellesutgiftene inkluderer: Kommunale avgifter, forsikring, sentralvarme/varmtvann (947,-), nedbetaling renter/avdrag andel fellesgjeld, kabel-tv/internett (grunnpakke) og div drift/vedlikehold av fellesarealer/utv bygningsmasse.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

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

Informasjon om Fyllingsdalen:
Fyllingsdalen er en bydel i Bergen. Den har 30 661 innbyggere 1. januar 2025. Arealet er 17,94 km² landareal og 1,29 km² ferskvann. Navnet har den fått etter gården Fyllingen. Opprinnelig tilhørte hele området Fana kommune, men da Bergen kommune var oppradd for byggeland, fikk den kjøpe mesteparten (12,5 km²) av Fyllingsdalen i 1955. Bergen betalte Fana kommune 1,5 millioner kroner i kompensasjon for avståelsen.

Adkomstvei

Adkomst eiendom direkte fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (11420000). Formål: Bolig.
Planid: 11420000.
Planens navn: FYLLINGSDALEN. REGULERINGSPLAN FOR BOLIGFELT VI.
Type plan: Eldre reguleringsplan.
Planstatus: Gjeldende plan.
Vedtak i kraft: 01.02.1965.

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

Om tomten

Tomt:
Tomtearealet er felles for borettslaget.
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med
div interne veier, lekeplasser, ballplass, grøntarealer og div prydbusker/beplantning.
Parkering på fellesområde. Parkeringsplasser tildeles av borettslaget.
Mulighet for el bil lading i brl. Zaptec ladestasjoner er installert.

Martrikkel/adresse:
Borettslaget tilhører gnr. 22 og bnr. 246 og har følgende adresser:
- Ortuflaten 2-12 (like nr).
- Ortustranden 4-47 (like og ulike nr).

Tinglyste/andre forhold

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

Informasjon om borettslaget

Informasjon om borettslaget:
Ortuvann borettslag består av 266 leiligheter fordelt på flere lavblokker.
Adkomst leiligheter via trappeoppgang.
Felles vaskeri i Ortustranden 20. Felles vaskeri ble oppgradert i 2024.
Felles bod i u-etg for oppbevaring av sykler, barnevogner etc.
Hver andelseier må være medlem av BOB. Hvis flere, må alle ha medlemskap.
Styreleder i brl: Henning Ommedal.
Borettslaget har forkjøpsrett.

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:
Organisasjonsnummer: 953 459 272.
Navn/foretaksnavn: Ortuvann Borettslag.
Organisasjonsform: Borettslag.
Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995.
Stiftelsesdato: 19.01.1965.
Næringskode(r): 68.201 Borettslag.

Sentralvarme:
Smiberget borettslag er sammen med Lyshovden og Ortuvann borettslag eier av Fyrsentralen SOL. Fyrsentralen ligger på Smiberget og leverer varme og varmt vann til 1290 leiligheter. Nå brukes propan som leveres av Progass. Fyrsentralen er i de seinere årene blitt oppgradert til et moderne og driftssikkert anlegg. Fjernevarmenettet ble utbygget til Fyllingsdalen i 2022/2023 og Fyrsentralen er tilkoblet dette.

Rør-rehab:
Det er på ekstraordinær generalforsamling 23.03.2021 vedtatt rør-rehab av stigeledninger og tilstøtende rør
m/nye bad og nye radiatorer. Arbeidet er ferdigstilt. Arbeidet ble utført av Unik VVS AS med samarbeidspartnere.

Forsikring:
Borettslagets bygningsmasse er forsikret i If Skadeforsikring NUF med polisenr SP0003235229.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Boliginfo fra forretningsfører		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Tidligere salgsannonse		Lagret	Innhentet		Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
El. spørsmål til eier		Besvart under befaringen	Innhentet		Nei
Boligmappa.no		Eier har vist innhold/dokumenter i boligmappa.no	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Vibeke Mjaatvedt	9578-5999-4-1871096	2026-07-01 19:25:43

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
1. juli 2026

Oppdragsnummer
48-0107/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ortustranden 18, 5143 FYLLINGSDALEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen Sør

Selgere
Vibeke Mjaatvedt

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. september 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP0003235229
Forsikret i: If skadeforsikring NUF

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Unik Hele badet og rør inn til leiligheten er renovert i 2023

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Unik

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Unik

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringsskap leiligheten. Dokumentasjon i boligmappa

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg vet ikke hvem som har utført arbeidet. Jeg leier el- bil lader hos Elaway

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Unik. Dokumentasjon i boligmappa

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Ny sentralfyr. SOL fyrsentral 2023

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Alt er nytt i 2023

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi har sentralvarme/radiator

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Nyt sikringsskap i leiligheten i 2023

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Nye rør inn til boligen i 2023

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Ny fyrsentral i 2023

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

Eventuell kommentar: Dette er en blokkleilighet

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen uenigheter

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Husleien er ikke planlagt å øke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er det ikke

---

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 48-0107/26

enova

Energiattest



Adresse **Ortustranden 18, 5143 FYLLINGSDALEN**	
Dato for energimerking **27.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-317255**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139736338**
Gårdsnummer **22**	Bruksnummer **246**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1968**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **68,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **68,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **218,35 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **209,89 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **28 530 kWh**



Ortustranden 18, 5143 FYLLINGSDALEN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Ortustranden 18, 5143 FYLLINGSDALEN

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 22: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

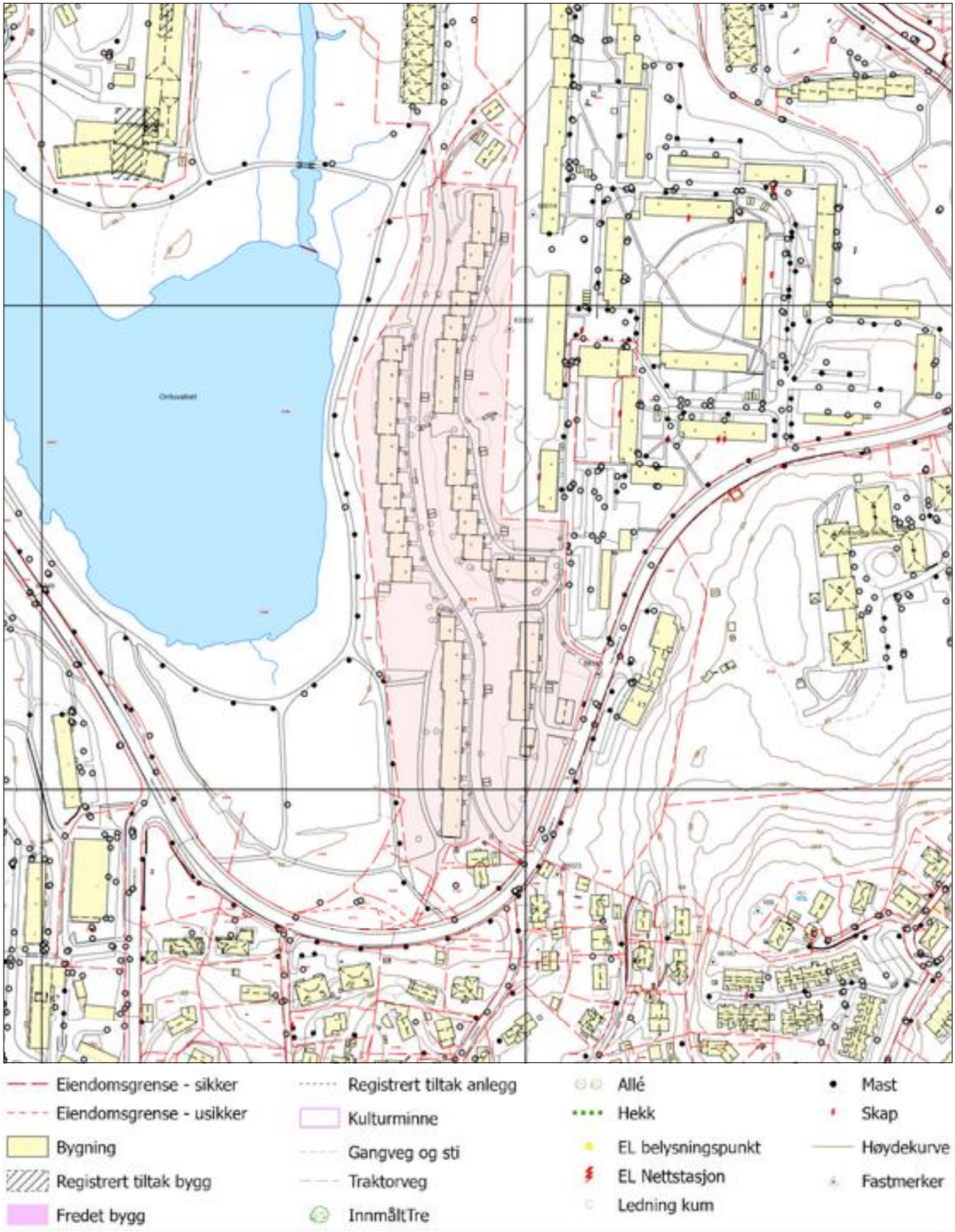
Basiskart

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 06.07.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 22/246/0/0
Adresse: Ortustranden 18, 5143 FYLLINGSDALEN m.fl.

Kartet er produsert i en målestokk som ikke viser viktige detaljer. Ordren vil innen få arbeidsdager bli oppdatert med et mer detaljert kart.



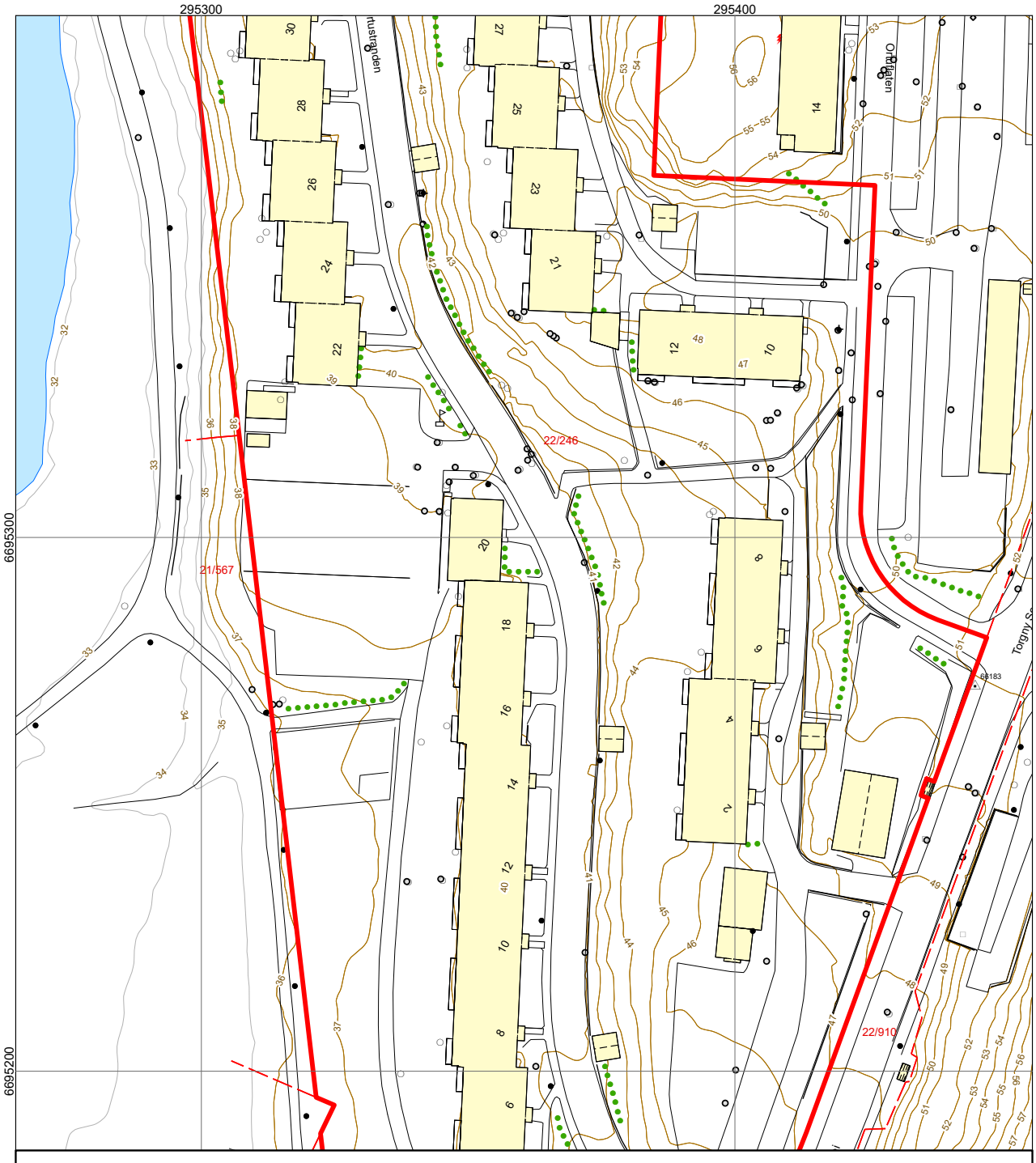
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 06.07.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 22/246/0/0
Adresse: Ortustranden 18 m.fl.

N



Bygning	Mur, frittstående	Stitrapp	Hydrant	Arkeologisk minne
Byggemeldt tiltak	Kraftledning	Høydekurve	Kum	Kulturminne
Kulturminne	Hekk	Innmålt tre	Sluk	
Eiendomsgrense	Sti	Flaggstang	Gatesluk	
Eiendomsgrense - usikker	Traktorveg	Mast	Fastmerker	

BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 06.07.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 22/246/0/0
Adresse: Ortustranden 18, 5143 FYLLINGSDALEN

N



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

Vedtekter

for Ortuvann borettslag org nr 953 459 272, tilknyttet
Bergen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 19. januar 1965,endret generalforsamling 7. mars 1988, 22. april 1993, 12. april 1994, 3. april 1997, 29.11 2005, 14.04.2011,12.04.2012, 25.05.2016 og sist endret 26.04.2022 med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Ortuvann borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.
(2) Bergen og Omegn Boligbyggelag er for tiden forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen
Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(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) Styret i borettslaget 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.

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
(5) Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta i mot meldinger fra laget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør , sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater.
Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.
Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme.
Andelseier har også ansvaret for ringe- og Tv-ledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.
Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.
(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første

hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar. Slik modernisering/oppussing skal meldes skriftlig til borettslaget.
(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.
(4) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntregning av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom innsekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.
(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.
(6) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr også 2-4.
(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
(8) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/ utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (5) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.
(9) Andelseiere som etter eget ønske, og etter søknad har fått godkjenning av styret til å utbedre/foreta endringer i fasaden mot altanen, har fremtidig vedlikeholdsplikt for arbeid knyttet til disse endringene.
(10) 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) Felles rør, ledninger, kanaler, radiatorer inklusiv kraner og rør, og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.
(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine.

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 ordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

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. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instrukser og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.
(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 besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Gjeldende fra 2016.
(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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.

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
Lederen (nestlederen) og et 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 skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest fire uker før generalforsamlingen.
(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
- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- 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.
Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av 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. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
(3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken 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 framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.
(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

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. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

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.

12. Dugnadsarbeid og parkering

12- 1 Dugnadsarbeid
Med dugnadsarbeid forståes her arbeid som andelseierne gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. Slikt arbeid kan være:

a. Opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom og lignende.
b. Vedlikehold av de samme anlegg.
c. Organisering og forvaltning av bomiljøtiltak.

Borettslagets styre har rett og plikt til å igangsette arbeid/tiltak som nevnt foran, jf brl § 8-8.

Andelseiere som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse/refusjon av felleskostnadene som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det utførte arbeidet. Andelseiere som ikke deltar i slikt arbeid, kan av styret pålegges å betale et beløp som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det ikke utførte arbeidet. Unnlatelse av å betale utlignet beløp, har samme virkning som manglende betaling av felleskostnader.

12 – 2 Parkering

Borettslagets styre fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøyer innenfor lagets eiendom. I den utstrekning det er nødvendig å få politiets eller andre myndigheters tillatelse til regulering, sørger styret for å innhente tillatelse. Styret skal også sørge for de nødvendige skilter og materiell til regulering.

Ingen må foreta parkering eller bruke motorkjøretøyer innenfor borettslagets område på en slik måte at det virker sjenerende eller volder ulemper for eksempel ved sperring av adkomstveier, støy og motorlarm eller eksos. Motorkjøretøyer som er feilparkert eller parkert slik at de volder ulempe, kan fjernes ved beslutning fra styret eller den som styret bemyndiger.

Andelseierne plikter nøye å følge de regler som er fastsatt av styret for parkering og bruk av motorkjøretøyer innenfor borettslagets område. Brudd på disse regler av andelseierne eller deres husstandsmedlemmer får samme virkning som brudd på ordensreglene for øvrig.

Ortuvann Borettslag

Ortustranden 20, 5143 Fyllingsdalen
Vaktmester : **452 96 117**
Styreleder : **466 32 312**
Parkering : **458 33 585**
Utleie lokale : 930 00 154
E-post : **styret@ortuvann.no**

INNKALLING TIL 58. ORDINÆRE GENERALFORSAMLING

2026 ORTUVANN BORETTSLAG

---

onsdag 22. april 2026, kl. 18.00

Sted: Aulaen, Lyshovden Oppveksttun - skole

Vi ønsker vel møtt

Fyllingsdalen, den

Henning Ommedal
Styreleder

På generalforsamlingen kan andelseiere og ektefeller/samboer møte, men det er bare EN stemme pr. andel. Stemme kan også avgis ved fullmakt, begrenset til en fullmakt pr. fremmøtt.

Legitimasjon kan bli krevd. Kun vedlagte adgangstegn/fullmakt godkjennes. Forhåndsstemmer godkjennes ikke.

Adgangstegn/fullmakt finnes på siste side i innkallingen.

Ortuvann Borettslag

Ortustranden 20, 5143 Fyllingsdalen
Vaktmester : **452 96 117**
Styreleder : **466 32 312**
Parkering : **458 33 585**
Utleie lokale : 930 00154
E-post : **styret@ortuvann.no**

SAKSLISTE

1 Godkjenning av innkalling/saksliste

2 Informasjon fra styret

3 Konstituering
3.1 Valg av møteleder og referent
3.2 Valg av protokoll-underskrivere
3.3 Valg av tellekorps

4 Styrets årsrapport 2025
5 SOL Årsrapport – Årsregnskap 2025
6 Årsregnskap Ortuvann Borettslag 2025

7 Innkomne forslag
7.1 Forslag om stenging av varmen i 3 mnd. for å redusere
7.2 kostnader
7.3 Serviceavtaler alternativ til fast ansatt vaktmester
7.4 Forslag gjesteparkering

8 Valg
8.1 Valg av styreleder - velges for 2 år
8.2 Valg av 2 styremedlemmer – velges for 2 år
8.3 Valg av 2 vararepresentanter – velges for 1 år
8.4 Valg av valgkomite – 3 medlemmer

9 Fastsettelse av honorar
9.1 Fastsettelse av styrehonorar kr. 280 000,-
9.2 Fastsettelse av honorar til valgkomiteen kr. 4.800,-

1

2

Ortuvann Borettslag
Ortustranden 20
5143 Fyllingsdalen
styret@ortuvann.no

ÅRSRAPPORT 2025 FOR ORTUVANN BORETTSLAG

1. Lagets virksomhet

Ortuvann Borettslag er i lovens forstand ett andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom. Borettslaget kan også drive virksomhet som henger sammen med boretten.
Laget holder til i Bergen kommune og adressen er: Ortustranden 20, 5143 Fyllingsdalen.

2.1 Styret og styrets arbeid

Styret har bestått av:

Styreleder:	Henning Ommedal
Nestleder:	Ragnhild Solheim
Styremedlem:	Sverre Strømmen
Styremedlem:	Kari Anne Kvalvåg
Styremedlem:	Gitte Knudsen
1- Vara-medlem:	Ivo Amengual
2- Vara-medlem:	Tonje T. Onstad

2.2 Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret i perioden avholdt 14 styremøter hvor i alt 63 protokollerte saker har vært behandlet. I tillegg har styret v/styreleder avholdt møter med ulike firmaer i forbindelse med montering av automatisk døråpner og utskifting av dørpumper i borettslaget og innhenting av anbud på planlagt arbeid med mur på parkeringsplass N.

Det har vært gjennomført møter med enkelte beboere når dette har vært nødvendig.
Varamedlemmene har deltatt på styremøter på lik linje med styremedlemmer.

Gitte Knudsen har vært styrets representant i fyrsentralen SOL.
Styret har deltatt i møter i samarbeidsutvalget for Lyshovden, Ortuvann, Smiberget, Vestre Sælemyr og Østre Sælemyr borettslag, og Samarbeidsutvalget. Vi har også hatt et godt samarbeid med de nærliggende borettslag i saker av felles interesse
Kari Anne Kvalvåg har representert styret i arrangementskomiteen Bålfesten.

Styret har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige drift av laget.

3

Ortuvann Borettslag
Ortustranden 20
5143 Fyllingsdalen
styret@ortuvann.no

2.3 Saker som har vært behandlet

Hovedsaker som har vært behandlet, er følgende:

- Ordinært vedlikehold av bygningsmasse.
- Nye dører, lås og håndtak montert på alle bosshusene,
- Maling av bosshusene og garasjene utført sommeren 2025.
- Maling av samtlige endevegger på blokkene, trappehalser, kjellerinnganger (fra bakside) og mur langs blomsterbed/plener (betongveggene).
- Oppgradering av låssystem i borettslaget/automatisk døråpner.
  Lagt opp strøm for automatikken.
  Utskifting av sikringene i el-skapet.
- Nye utelamper m/led-lys over inngangsdør.
- Samarbeid med nærliggende borettslag i forbindelse med bomiljøtiltak.
- Innkjøp av traktor/hjullaster.
- Innkjøp av saltsilo.
- Vedlikehold av grøntanlegg og uteområdet. Rydding og beskjæring av trær og busker.

2.4 Saker under arbeid og planlegging

Foruten alminnelig drift og vedlikeholdsarbeid, vil planlagt vedlikeholdsarbeid fortsette. Av fremtidige vedlikeholdsoppgaver kan nevnes:

- Mur på parkeringsplass N (foran Ortustranden nr.31- nr.47) planlagt, oppstart april 2026 og ferdigstilles sommeren 2026. Varmekablene i gangsti skiftes ut, Arbeidet ferdigstilles i 2026.
- Sikring av inntakskablene (elektriske) i salverommet i borettslaget. Pålegg om utbedring i 2026.
- Utskifting av alle brannslukningsapparatene.
- Altanene – vi har en gjennomgang av tilstand og utbedring under planlegging.
- Isolering av garasjene under arbeid.
- Maling av oppgangene og utskifting av lysarmatur i trappeoppgangene (led-lys med detektor).
- Nye lysarmaturer i kjellerhalser, kjellerinnganger på baksiden av byggene.
- Utskifting av bekkalokk pga nedsig.
- Utebelysning i borettslaget.

Ortuvann Borettslag
Ortustranden 20
5143 Fyllingsdalen
styret@ortuvann.no

2.5 Drift

Borettslaget har avtaler med:

- Telia for levering av TV- og bredbåndstjenester.
  - Grunnpakken inneholder:
    - Kollektiv Flex Premium 200.
    - Kollektiv Telia box.
    - Oppgradering av ny teknologiplattform, Docsis 23.1.
    - Telia Personlig Service Full Pakke.
- Serviceavtale med Cytox for bekjempelse av skadedyr.
- Avtale med NOKAS for innlåsing.
- Renholdsavtale med Øygarden Service for vask av oppgangene, og kjellere etter behov.
- Avtale med parkeringsselskapet VestPark.
- Serviceavtale med Unik VVS – undersentraler.
- Serviceavtale med Fløysand – tak.
- Serviceavtale med Norengros - vaskemaskiner, tørketromler i fellesvaskeriet.

Styret har benyttet seg av BOB`s juridiske avdeling i saker der dette har vært nødvendig.

2.6 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av BOB Boligbyggelag.
Borettslagets revisor er KPMG AS.

Borettslagets eiendomsmasse og forsikring:

Borettslaget består av i alt 266 andeler.

Ant. leiligheter	Ant. rom
38	2 rom underetg.
38	2 rom 1. etg.
152	3 rom 2. og 3. etg
38	4 rom 1. etg
Totalt 266	

Borettslagets eiendommer var fullverdiforsikret med bygningskasko i If i 2025.

5

Ortuvann Borettslag
Ortustranden 20
5143 Fyllingsdalen
styret@ortuvann.no

Fra 01.01.2021 er borettslagets eiendommer fullverdiforsikret i If, polisenr: SP000323529. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning i rom i boligen innenfor opprinnelig byggevolum bekostet av eier, samt skader på glassruter i rom som brukes. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.
I forsikringen inngår også skade på traktor.

Egenandel ved skader i 2025 er kr. 15.000,-

Årspremien If forsikring var i 2025 kr. 531 214,-.

Dersom borettslagets forsikring skal benyttes, må andelseierne straks ta kontakt med forsikringsansvarlig i styret slik at skademelding kan bli sendt BOB.

Styret henstiller alle beboere om å ha egen innbo- og løsøreforsikring.

2.7 Solgte andeler i 2025 - 12 andeler

1 bruksoverlating og juridiske andelseiere			
Antall rom	***Laveste pris***	***Høyeste***	***Snitt pris***
2 rom u.etasje - 2	2.670.000	2.800.000	2.735.000
2 rom - 2	2.850.000	2.890.000	2.870,000
3 rom - 6	2.790.000	3.850.000	3.282.000
4.rom - 2	3.010.000	4.200.000	3.605.000

Boligene er ikke underlagt offentlig takstplikt og omsettes derfor til markedspris. Det finnes ikke generelle takster for boligen verken hos styret eller forretningsfører.

Brukeroverlating av boliger

Det foreligger 2 brukeroverlating (fremleie) av boliger pr. 31.12.2025.

Bergen kommune eier 26 av boligene. (Juridiske andelseiere er i hovedsak alle eiere som ikke er privatpersoner, f.eks. stat og kommune).

2.8 Økonomi

Lån og lånevilkår:

- *Husbanken annuitetslån – restgjeld kr.722.200,-, 4,73 % rente pr. 31.12.2025, restgjeld beregnet innfridd 01.03.2026.*
- *Fana Sparebank – lånesaldo pr. 31.12.2025 kr. 118.81758, rente pr 31.12.2025 er 4.73 %.*

Ortuvann Borettslag
Ortustranden 20
5143 Fyllingsdalen
styret@ortuvann.no

2.9 Vedlikehold

Det er foretatt vanlig vedlikehold i borettslaget. Styret anser at dette er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene, og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

2.10 Kommentarer til resultatregnskapet for 2025

Regnskapet for Ortuvann borettslag pr. 31. desember 2025 er gjort opp med et positivt resultat på kr. 3.049.902, - mot et budsjettert positivt resultat på kr. 1.701.000.-. Avviket i forhold til budsjett, bl.a. p.g.a. økte inntekter (felleskostnader). høyere brenselsoverskudd fra SOL. Borettslaget har pr. 31.12.25 disponible midler på kr. 1.881,762.-. Laget har pr. 31.12.2025 negativ egenkapital på kr. 91.133.867, pr. 31.12.24 kr. 95 424 976,-.

Sameiet fyrsentralen SOL har i 2025 et overskudd på kr. 1.767.407,-. Ortuvann borettslags andel av overskuddet er kr. 420 432,- etter vedtatt fordelingsbrøk, og er oppgjort.

Styreleder og rådgiver i BOB har undertegnet fullstendighetserklæring Målsettingen med fullstendighetserklæring er at den skal sikre at alle relevante opplysninger er tatt med i årsregnskapet.

3. Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid

Det har i 2025 vært arrangert Bålfest i samarbeid med Lyshovden, Smiberget, Vestre og Østre Sælemyr Borettslag. Bosshusene var også i julen 2025 pyntet med lys.

Styret er glad for dugnadsinnsatsen av unge og eldre i borettslaget i 2025.

4. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp

Det har ikke inntrådt noen andre vesentlige forhold etter regnskapsåret utløp som bør nevnes særskilt.

5. Forutsetning om fortsatt drift

Det er ingen forhold som skulle tilsi at forutsetning for fortsatt drift ikke er til stede, verken økonomisk, miljømessig eller annet.

6. Arbeidsmiljø

Borettslaget har i 2025 hatt fast ansatt vaktmester i 100 % stilling og assistent ansatt i 40 % stilling. De har gjort en god jobb. Nødvendige sikkerhetsrutiner overholdes i arbeidsforholdet. Det har ikke vært registrert noen skader eller ulykker på ansatte. Branntilløp på traktor førte til at

7

Ortuvann Borettslag
Ortustranden 20
5143 Fyllingsdalen
styret@ortuvann.no

denne ble kondemnert. Innkjøp av saltsiloen i borettslaget har gjort at salting vinterstid er blitt lettere for de ansatte.

Salting og brøyting i tillegg til det som utføres av vaktmester og assistent, blir utført på dugnad.

7. HMS

Styret har oppfylt kravet til systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten.

Likestilling

Styret har bestått av 4 kvinner og 3 menn inkludert varamedlemmene.

8. Forurensning av det ytre miljø

Det er ikke registrert tilfeller som har forurenset det ytre miljø.
Avfallshåndteringen er forsvarlig og blir håndtert gjennom godkjente kanaler.

9. Styrets sluttkommentar

Styret vil benytte anledningen til å takke for mange positive tilbakemeldinger og et godt samarbeid med alle som har kontaktet oss.

Ortuvann Borettslag er et godt sted å bo.

Fyllingsdalen, den 24.03.2026

Henning Ommedal - Styreleder

Ragnhild Solheim - Nestleder

Sverre Strømmen - Styremedlem

Kari Anne Kvalvåg - Styremedlem

Gitte Knudsen - Styremedlem

8

SAMEIET FYRSENTRALEN SOL

ÅRSRAPPORT FRA STYRET 2025

For Sameiet Fyrsentralen SOL.

Smiberget – Ortuvann – Lyshovden borettslag.
(SOL)

Årsrapporten gjelder for perioden 01.01.2025 – 31.12.2025.

1. Formål.

Fyrsentralen SOL ble etablert av BOB Boligbyggelag ved utbyggingen av Smiberget borettslag. Dette med formål å levere vannbåren varme og varmt tappevann til beboerne i Smiberget, Ortuvann – og Lyshovden borettslag.

Ledelse og drift av Fyrsentralen SOL ble i 2015 omgjort fra et forretningsutvalg til et sameie. Dette etter krav fra Brønnøysundregistrene.

Styret i Sameiet Fyrsentralen SOL er valgt av Fyrsentralen SOL sine eierlag, Smiberget, Ortuvann og Lyshovden borettslag.

Fyrsentralen SOL er Norges største fjernvarmeanlegg til boliger - og har som formål å produsere vannbåret energi for levering til de 1237 boenhetene i de tre eier-borettslagene.

Fyrsentralen SOL har beliggenhet i Fyllingsdalen bydel, i Bergen Kommune - på Smiberget borettslag – i Ture Nermansvei 9,.5143 Fyllingsdalen.

Organisasjonsnummer: 915 627 145.

9

2. Styrets sammensetning og møtevirksomhet.

Fyrsentralen SOLs eierlag, Smiberget, Ortuvann og Lyshovden borettslag har inngått avtale om styrtes sammensetning.

Styret for Sameiet Fyrsentralen SOL, har i perioden hatt følgende sammensetning:
Leder: Sverre Strømmen – Smiberget borettslag.
Medlem: Arve Carlsen – Smiberget borettslag.
Medlem: Gitte Knudsen – Ortuvann borettslag.
Medlem: Raymond Steffensen – Lyshovden borettslag.

Styret har i perioden avholdt 9 ordinære styremøter.
I tillegg har styret utvekslet digital dialog.
Styret avholdt felles styremøte med eierlagene sin styrer den 21.11.2025.
Møtet drøftet energi – energipriser – fremtidig drift og styring av Fyrsentralen SOL – og status økonomi,samt kostnadsreduserende prosjekter.

I tillegg har styret avholdt møter med ulike levrandører og samarbeidspartnere.

I tillegg har styret avholdt møter med forretningsføreren BOB.

Varmemester Tom Reigstad deltok på ett møte den 24.01.2025.Øvrige styremøter har Tom Reigstads etterfølger – Kay Morten Heldal deltatt på.

3. Betjening av fyrsentralen.

Sameiet Fyrsentralen SOL har ansatt Kay Morten Heldal som ny varmeester fra 03.02.2025. Dette med årsak i at Tom Reigstad pensjonerte seg.

Kay Morten Heldal har arbeidsinstruks vedr. drift / vedlikehold av fyrhuset og fjernvarmeanlegget.
Underfyrsentralene som har beliggenhet i de tre eierlagene er eierlagne sitt ansvar hva gjelder drift – og vedlikehold.

Styret i Sameiet Fyrsentralen SOL har vært svært fornøyd med Kay Morten Heldal sin utførelse av varmemesterstllingen.Kay Morten Heldal har utøvet denne svært godt.

Sameiet Fyrsentralen SOL har inngått avtale med Smiberget borettslag v/ driftsleder Georg Nonaas om at hann skal fungere som vikar for Kay Morten Heldal.
Avtalen har fungert tilfredsstillende.

4. Naturgass.

Bruk av naturgass har i 2025 ikke vært benyttet.

Avtalen mellom Sameiet Fyrsentralen SOL og Gasnor AS ad. levering av naturgass ble oppsagt – og siste levering av naturgass fant sted den 10.05.2020.

5. Fjernvarme til Fyrsentralen SOL.

Styret har i samråd med eierlagene sine styrer besluttet å inngå avtale med BKK Varme AS (Eviny Termo AS) om å tilknytte seg fjernvarme som BKK Varme AS (Eviny Termo AS) har bygget under gulvet gjennom sykkeltraseen ved siden av traseen til Bybanen som er bygget fra Kristianborg på Minde til Fyllingsdalen, ved krysset Dag Hammarskjøldsvei / Torgny Segerstedtsvei / Hjalmar Brantingsvei.

Fjernvarmen produseres i Bergensområdets Interkommunale Renovasjonsselskap (BIR) sitt forbrenningsanlegg i Rådalen.
Det er brennbart boss fra innbyggerne i Bergen kommune som brennes her.
Fjernvarme er også et ledd i kampen mot klimaendringene og lokal forurensing.
Det er et nasjonalt mål å øke energigjenvinningen fra avfall som erstatning for fyringsolje - og som gir et betydelig bidrag til renere luft i Bergen, og særlig i Smiberget borettslag som i mange år har blitt forurenset gjennom utslipp fra Fyrsentralen SOL sin skorstein.

Fjernvarme fra BKK Fjernvarme AS (Eviny Termo AS) er varmt vann som blir varmet opp i et fjernvarmeanlegg og blir fraktet gjennom isolerte rør frem til boligblokkene som skal varmes opp. Vannet går i et lukket system. Når det avkjølte vannet retunerer til fjernvarmeanlegget, blir vannet varmet opp igjen og brukt på nytt.

BKK Varme AS (Eviny Termo AS) startet i 2021 bygging av fjernvarmerør fra Bybanens utløp i Fyllingsdalen og frem til Fyrsentralen SOL – og til BKK Varme AS (Eviny Termo AS) sin varmesentral. Arbeidet ble sluttført i august 2022, og Fyrsentralen SOL ble tilkoblet fjernvarmen den 12.08.2022. Fjernvarmen har fungert tilfredstillende.

6. Propangassanlegg.

Styret har sagt opp avtale med Flogas Norge AS ad. levering av propangass til Fyrsentralen SOL.

11

7. Energiforbruk 2025.

Elektrokjelene har ikke vært tilkoblet i 2025.
Det har ikke vært benyttet fyringsolje.
Det har ikke vært benyttet naturgass i 2025,

I 2025 har det 100 % vært benyttet fjernvarme.

Totalforbruket av energi var i 2022 14361362 Kwh.
I 2023 var totaalforbruket 13456265 Kwh.
I 2024 var totalforbruket 13085426 Kwh.
I 2025 var totalforbruket 11387137 Kwh.

I følge organisasjonen Norsk Fjernvarme AS var såvel fjernvarme som prisnivået på fjernvarme økende, men unntaket er Fyrsentralen SOL Dette har selvfølgelig også fin forklaing at vær og lufttemeratur er forskjellig ulike deler av Norge.
Styret i Fyrsentralen SOL vil under alle omstendigheter, og like måter og metoder søke å redusere forbruket av energi,men samtidig sørge for at beboerne får tilfredstillende tilførsel av varmt vann og varme.

8. Prisutvikling på fjernvarme.

Prisene på fjernvarme har også steget - og har bl.a. sin årsak i politiske vedtak i Norge - .og krigen i Ukraina.

Styret har inngått god prisavtale med Eviny Termo AS.

Styret har valgt å etablere seg på Nogespris på fjernvarmen. Dette har gitt oss en besparelse fra den 01.oktober 2025 når Regjeringen innførte Norgespris på hele kr. 1 520 352,-..Det er mye penger på 3 mnd. i 2025.Andelseierne i de tre borettslagene sine penger – og som vil påvirke eierlagene sine felleskostnader (huslein) positivt) – og som er styrets viktigste oppgave å prioritere positivt i forhold til styrets viktigste oppgave, levere tilfredstillende varmt vann og varme til de 1273 andelseierne med deres både små og store beboere – ca. 3000 mennesker.
God bolig,med godt bomiljø – varmt vann og varne er det viktigste i mennesker sitt liv, riktignok er menneskene de viktigste,

12

9. Vedlikehold – Drift.

Bortsett fra ordinært og nødvendig drift og vedlikeholdsarbeid har styret startet et stort energi – og kostnadsreduserende prosjekt.
Dette i samarbeid med BOB Eiendomstjenester AS.
Prosjektet har gitt oss en energibesparelse på kr. 88 845,- på ca. 3 mnd. i 2025..
Besparelse i 2025 på grunn av vær og strømpris – kr. 785 453,-.
Strømprisen måles i dette regnestykket opp mot strømprisen i 2024.

Prosjektet vil videreføres i 2026. Dette med flere viktige tiltak som planlegges i fyrhuset, samt isolere bedre i samtlige undersentraler i alle borettslagene sine undersentraler – og som er en kostnad som de enkelte borettslag selv må ta,,men som vil gi positive resultater. Kostnadene med forbedret isolasjon i fyrhuset er det Fyrsentralen SOL som dekker.

Arbeidsmessig har 2025 vært et svært krevende år for styret i Fyrsentralen SO;L – og i 2026 vil det bil svært krevende for styret,men styret er optimistisk.

10. Helse – Miljø – Sikkerhet.

Sameiet Fyrsentralen SOL er lovpålagt Helse – Miljø – og Sikkerhetsarbeid gjennom «Forskrift om systematisk helse, miljø – og sikkerhetsarbeid i virksomheten» (også kalt internkontrollforskriften).
Fyrsentralen SOL oppfyller kravene i internforskriften..

11. Undersentraler, interne stigeledninger og radiatorer.

Tilstand og drift på undersentraler, interne stigeledninger og radiatorer i eierlagenes leiligheter har vært drøftet.
Drift – vedlikehold- og utbedring av dette er de enkelte borettslag sitt ansvar.

Lyshovden - Smiberget og Ortuvann borettslag har alle foretatt omfattende fornyelser av sine underfyrsentraler.
Dette bl.a. for å forbedre varmt vann og varmetilførselen, samt å redusere vedlikeholds – og energikostnadene.

13

12. Honorar.

Honoraret til styret i Fyrsentralen SOL for 2025 ble fastsatt til kr.100.000,-.

13. Økonomi.

Årsregnskapet for Sameiet Fyrsentralen SOL 2025 er gjort opp med et positivt resultat (overskudd) på kr.1.767 407,-.

Hovedårsaken til årsregnskapets positive resultat er betydelig lavere kostnader som følge av foran nevnte kostnadsreduserende prosjekt – og til avtale om Norgespris på fjernvarme.

Årsregnskapets overskudd er i henhold til avtalefestet fordelingsnøkkel fordelt som følger;

Smiberget borettslag – overskudd – kr. 465 378,-.
Ortuvann borettslag – overskudd – kr. 420 432,-
Lyshovden borettslag – overskudd – kr. 881 597,-
Totalt kr. 1.767 407,-.

Overskuddet er er via BOB Boligbyggelag utbetalt til eierlagene.

Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et rettvisende bilde av resultat og økonomisk stilling pr. 31. desember 2025.

Styrets leder har signert fullstendighetserklæring til revisor KPMG AS.
Fullstendighetserklæring bekrefter at styret ikke er kjent med noen uregelmessigheter i årsregnskapet – og for å sikre og bekrefte at alle relevante opplysninger som styret for Sameiet Fyrsentralen SOL kjenner til, er tatt med i årsregnskapet - og styrets årsrapport for 2025.

14. Forretningsførsel – Revisor.

Forretningsførsel for Sameiet Fyrsentralen SOL er i henhold til kontrakt utført av BOB Boligbyggelag.
Nygårdsgaten 13 - 15,5015 Bergen.
BOB`s rådgiver for Fyrsentralen SOL har vært Marianne Pedersen.
Styret i Fyrsentralen SOL har hatt et godt samarbeid med BOB Boligbyggelag.

14

Fyrsentralen SOL's revisor har vært KPMG AS – Kanalveien 11,5068 Bergen - og som er identisk med BOB Boligbyggelag sin revisor.

.

15. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp.

Det har ikke inntrådt forhold av betydning etter regnskapsperiodens utløp den 31.12..2025.
Det finnes ingen forhold som kan være til hinder for fortsatt drift.

16. Arbeidsmiljø.

Arbeidsmiljøet i Fyrsentralen SOL er godt.
Samarbeid og dialog med varmemester Tom Reigstad og Kay Morten Heldal har vært godt – og styret i Fyrsentralen SOL takker de begge for et godt utført arbeid.
Det har ikke vært skader eller sykefravær.
Det finnes ikke behov for ytterligere arbeidsmiljøtiltak.

17. Forurensing av det ytre miljø.

Det forekommer ikke unormal forurensing av det ytre miljø.

Når Fyrsentralen SOL ble koblet på fjernvarme fra Eviny Termo AS var det et stort positivt miljøprosjekt for både Bergen, Fyllingsdalen og eierlagene til Fyrsentralen SOL,herunder spesielt Smiberget borettslag som i mange år har fått svært mye forurenset utslipp over borettslaget

Fyllingsdalen den 19.02.2026.

STYRET I SAMEIET FYRSENTRALEN SOL

Sverre W. Strømmen

Gitte Knudsen

Arve Carlsen

Raymond Steffensen

15

16

Sameiet Fyrsentralen Sol

2025

Dokumentet er elektronisk signert

17

Resultatregnskap 2025

Sameiet Fyrsentralen Sol
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Andre inntekter	2	15 810 996	16 344 008	15 811 000	14 385 500
Sum inntekter		**15 810 996**	**16 344 008**	**15 811 000**	**14 385 500**
Driftskostnader					
Lønnskostnader	3	186 562	209 933	215 000	225 000
Styrehonorar	4	100 000	100 000	100 000	100 000
Arbeidsgiveravgift		40 405	43 487	44 500	46 000
Andre kostnader fellesanlegg		1 020 677	689 750	0	400 000
Fjernvarmekostnader		12 365 785	14 491 090	14 500 000	13 500 000
Felles strøm og varme		177 401	174 126	200 000	110 000
Andre driftskostnader	5	103 709	111 308	100 000	0
Vedlikehold	6	176 735	139 209	150 000	1 000 000
Forretningsførsel		23 655	40 142	30 000	30 000
Revisjonshonorar		15 150	14 600	17 500	16 000
Sum driftskostnader		**14 210 080**	**16 013 645**	**15 357 000**	**15 427 000**
Driftsresultat		**1 600 916**	**330 363**	**454 000**	**-1 041 500**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		168 470	183 418	0	0
Sum finansinntekter		**168 470**	**183 418**	**0**	**0**
Andre rentekostnader		1 978	0	0	0
Sum finanskostnader		**1 978**	**0**	**0**	**0**
Resultat av finansposter		**166 491**	**183 418**	**0**	**0**
Resultat		**1 767 407**	**513 781**	**454 000**	**-1 041 500**
Til/fra annen EK		1 767 407	513 781	0	0
Sum disponeringer		1 767 407	513 781	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

18

Balanse pr. 31.12.2025

Sameiet Fyrsentralen Sol
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	34 600
Forskuddsbetalte kostnader		0	27 664
Sum fordringer		**0**	**62 264**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		4 884 700	3 965 484
Skattetrekk		9 067	11 041
Sum bankinnsk. og kontanter		**4 893 767**	**3 976 525**
Sum omløpsmidler		**4 893 767**	**4 038 789**
SUM EIENDELER		**4 893 767**	**4 038 789**

Dokumentet er elektronisk signert

19

Balanse pr. 31.12.2025

Sameiet Fyrsentralen Sol
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital		0	0
Annen egenkapital		0	0
Sum opptjent egenkapital		0	0
SUM EGENKAPITAL			
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld		1 227 398	1 667 117
Leverandørgjeld		29 981	33 609
Skyldige off. myndigheter		119 817	125 550
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		3 516 572	2 212 514
Annen kortsiktig gjeld		4 893 767	4 038 789
Sum kortsiktig gjeld			
SUM GJELD		4 893 767	4 038 789
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 893 767	4 038 789

Bergen,
Styret for Sameiet Fyrsentralen Sol

09.02.2026

Sverre Strømmen
Styrets leder

Arve Carlsen
Styremedlem

Raymond Steffensen
Styremedlem

Gitte Knudsen
Styremedlem

Note 1 – Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov. Det er benyttet vurderingsregler i samsvar med norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk. Forøvrig har selskapet lagt til grunn unntaksreglene for små foretak i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Selskapets Virksomhet
Selskapet virksomhet er boligselskap og virksomheten drives ut i fra selskapets lokalisering i Bergen.

Inntektsføring
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Andre inntekter

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3849	Diverse inntekter	0	36 800	0	0
3860	Brenselinnkreving eierlagene	15 810 996	16 307 208	15 811 000	14 385 500
Sum andre inntekter		**15 810 996**	**16 344 008**	**15 811 000**	**14 385 500**

Note 3 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	3
Gjennomsnittlig antall årsverk:	0,30

Note 4 - Styrehonorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330	Styrehonorar	100 000	100 000	100 000	100 000
Sum styrehonorar		**100 000**	**100 000**	**100 000**	**100 000**

Dokumentet er elektronisk signert

21

Note 5 - Driftskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5510	Styredisposisjoner	46 052	30 273	0	0
5901	Gaver ansatte	10 030	1 010	0	0
5902	Gaver til styremedlemmer	3 076	5 534	0	0
6376	Vaktmestertjenester	0	9 265	0	0
6390	Andre driftskostnader	0	0	100 000	0
6391	Diverse serviceavtaler	7 500	0	0	0
6400	Leie maskiner og utstyr	27 664	55 329	0	0
6800	Kontorkostnader	1 336	2 035	0	0
6860	Kursutgifter	7 700	7 550	0	0
7740	Øreavrunding	3	-1	0	0
7779	Andre gebyr	348	313	0	0
Sum driftskostnader		**103 709**	**111 308**	**100 000**	**0**

Note 6 - Vedlikehold

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6602	Vedlikehold rør og sanitær	92 985	139 209	150 000	1 000 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	83 750	0	0	0
Sum vedlikehold		**176 735**	**139 209**	**150 000**	**1 000 000**

Note 7 - Disponible midler

Disponible midler 31.12.24	Kr	-
Periodens resultat	Kr	1 767 407
Andre poster	Kr	- 1 767 407
Disponible midler 31.12.25	Kr	-

Note 8 - Egenkapital

	Annen egenkapital	Smiberget	Ortuvann	Lyshovden	Total
Årets resultat	1 767 407				
Disponert resultat -	1 767 407	465 378	420 432	881 597	
Pr. 31.12		**465 378**	**420 432**	**881 597**	**1 767 407**

Dokumentet er elektronisk signert

22

KPMG AS
Kanalveien 11
P.O. Box 4 Kristianborg
N-5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Fyrsentralen SOL

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Fyrsentralen SOL som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap 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 rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. 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 ellers 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Hamar, Molde, Stavanger, Trondheim, Tynset

23

Penneo Dokumentnøkkel: L8C9O-HC271-JSH67-FFYHP-6E1NG-MY2Y7

KPMG

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 beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Bergen
KPMG AS

Velaug A. Erdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: L8C9O-HC2T1-JSH67-FFVHP-6E1NG-MY2Y7

24

PENNEO

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

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

Velaug Annette Erdal
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2568420
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-02-23 19:08:06 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: L8C9O-HC271-ISH67-FFYHP-6E1NG-MY2Y7

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

25

26

Ortuvann Borettslag

2025

Dokumentet er elektronisk signert

27

Resultatregnskap 2025

Ortuvann Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	20 774 777	19 608 537	20 681 468	22 878 408
Andre inntekter	3	1 466 658	1 371 002	908 000	120 000
Gevinst avgang driftsmidler		30 000	17 000	0	0
Sum inntekter		**22 271 435**	**20 996 539**	**21 589 468**	**22 998 408**
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	777 079	713 590	900 000	900 000
Dugnad		136 675	60 890	0	75 000
Styrehonorar	5	280 000	150 000	280 000	280 000
Andre honorarer	6	4 500	4 500	5 000	5 000
Arbeidsgiveravgift		172 317	135 895	168 000	178 000
Avskrivninger	7	383 076	314 174	304 000	360 000
Felles strøm og varme		367 416	366 455	382 768	350 000
Brensel fyrsentral SOL		3 373 488	3 549 504	3 370 296	2 969 016
Kommunale avg. og eiendomsskatt		3 100 214	2 778 096	3 050 000	3 426 000
Andre driftskostnader	8	2 256 072	1 980 156	2 130 688	2 822 460
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	212 288	151 144	133 000	363 000
Vedlikehold	10	1 096 461	1 795 867	1 546 916	3 122 936
Forretningsførsel		422 198	421 572	409 000	418 000
Revisjonshonorar		34 400	38 850	40 000	40 000
Andre konsulenthonorarer		0	48 368	20 000	20 000
Kontingent		92 956	83 059	79 800	119 000
Forsikring		563 511	531 214	540 000	600 000
Sikringsfond		21 472	20 379	21 000	22 000
Sum driftskostnader		**13 294 119**	**13 143 713**	**13 380 468**	**16 070 412**
Driftsresultat		**8 977 315**	**7 852 827**	**8 209 000**	**6 927 996**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		135 411	81 548	0	0
Andre renteinntekter		218	143	0	0
Andre finansinntekter		7 895	18 992	0	0
Sum finansinntekter		**143 523**	**100 683**	**0**	**0**
Rentekostnader lån		6 070 851	6 684 710	6 508 000	6 435 000
Andre rentekostnader		86	995	0	0
Sum finanskostnader		**6 070 937**	**6 685 705**	**6 508 000**	**6 435 000**
Resultat av finansposter		**-5 927 413**	**-6 585 022**	**-6 508 000**	**-6 435 000**
Resultat		**3 049 902**	**1 267 805**	**1 701 000**	**492 996**
Til/fra udekket tap		3 049 902	1 267 805	0	0
Sum disponeringer		3 049 902	1 267 805	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

28

Balanse pr. 31.12.2025

Ortuvann Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11, 12	26 048 432	26 048 432
Garasjer	11, 12	72 570	72 570
Tomt	11, 12	358 094	358 094
Andre driftsmidler	7	2 096 857	1 383 871
Sum varige driftsmidler		**28 575 952**	**27 862 967**
Sum anleggsmidler		**28 575 952**	**27 862 967**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		1 015 845	913 251
Andre fordringer		682 555	673 584
Sum fordringer		**1 698 400**	**1 586 835**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		2 379 420	805 522
Skattetrekk		22 096	28 884
Sum bankinnsk. og kontanter		**2 401 516**	**834 406**
Sum omløpsmidler		**4 099 916**	**2 421 241**
SUM EIENDELER		**32 675 868**	**30 284 208**

Dokumentet er elektronisk signert

29

Balanse pr. 31.12.2025

Ortuvann Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		26 600	26 600
Sum innskutt egenkapital		**26 600**	**26 600**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-91 133 867	-94 183 769
Sum opptjent egenkapital		**-91 133 867**	**-94 183 769**
SUM EGENKAPITAL	13	**-91 107 267**	**-94 157 169**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 14	118 817 581	120 261 159
Borettsinnskudd	12	2 747 400	2 747 400
Sum langsiktig gjeld		**121 564 981**	**123 008 559**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		251 018	257 118
Leverandørgjeld		1 387 113	639 418
Skyldige off. myndigheter		86 716	97 871
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		360 831	365 556
Påløpne renter		30 996	34 127
Annen kortsiktig gjeld		101 480	38 727
Sum kortsiktig gjeld		**2 218 154**	**1 432 818**
SUM GJELD		**123 783 135**	**124 441 377**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**32 675 868**	**30 284 208**

Bergen,
Styret for Ortuvann Borettslag

Henning Ommedal Styrets leder	Gitte Knudsen Styremedlem	Kari Anne Kvalvåg Styremedlem
Sverre Strømmen Styremedlem	Ragnhild Johanne Solheim Styremedlem	

Dokumentet er elektronisk signert

30

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov. Det er benyttet vurderingsregler i samsvar med norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk. For øvrig har selskapet lagt til grunn unntaksreglene for små foretak i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Selskapets virksomhet
Selskapet virksomhet er boligselskap og virksomheten drives ut ifra selskapets lokalisering i Bergen.

Inntektsføring
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3800	Andel felleskostnader	15 747 779	14 582 424	15 748 234	17 168 755
3810	Utleie lokaler	38 473	17 508	40 000	40 000
3812	Utleie parkeringsplasser	289 627	249 333	281 250	291 024
3814	Brenselsinntekter	3 372 479	3 549 504	3 370 296	2 968 669
3816	TV/Internett	1 326 419	1 209 768	1 241 688	1 611 960
3830	Vedlikehold altaner	0	0	0	798 000
Sum felleskostnader		**20 774 777**	**19 608 537**	**20 681 468**	**22 878 408**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3825	Leieinntekter El-bil	142 334	123 836	100 000	100 000
3849	Tilleggsleie altaner	797 750	798 000	798 000	0
3855	Vaskeripenger	20 953	19 499	10 000	20 000
3858	Forsikring (skadeoppgjør)	59 985	0	0	0
3860	Brenseloverskudd	420 432	428 055	0	0
3883	Tilskudd fra BOB	7 304	0	0	0
3885	Andre inntekter	17 900	1 612	0	0
Sum andre inntekter		**1 466 658**	**1 371 002**	**908 000**	**120 000**

Note 4 – Lønnskostnader

Antall ansatte:	3
Gjennomsnittlig antall årsverk:	1,40

Dokumentet er elektronisk signert

31

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330	Styrehonorar	280 000	280 000	280 000	280 000
5331	Avsetning styrehonorar	0	-130 000	0	0
Sum styrehonorar		**280 000**	**150 000**	**280 000**	**280 000**

Note 6 - Andre honorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5360	Andre honorarer	4 500	4 500	0	0
5390	Honorar andre utvalg	0	0	5 000	5 000
Sum andre honorar		**4 500**	**4 500**	**5 000**	**5 000**

Note 7 - Andre eiendeler

	Toyota Hilux	Kostemaskin	Vegbom	Parkeringsplass 2012
Anskaffelseskost pr.01.01	220 000	612 129	51 519	25 000
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	220 000	612 129	51 519	25 000
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	220 000	612 129	51 519	25 000
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2008	2013	2012	2012
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Vaskemaskin 2010	Vaskemaskin 2011	Betalingssystem vaskeriet	Lekeplass
Anskaffelseskost pr.01.01	40 000	36 585	61 625	284 119
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	40 000	36 585	61 625	284 119
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	40 000	36 585	61 625	284 119
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2010	2011	2013	2014
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

32

	Klatrestativ	Opprustning lekeplass 2013	Snøfreser	Storskjerm
Anskaffelseskost pr.01.01	31 340	220 725	18 389	18 283
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	31 340	220 725	18 389	18 283
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	31 340	220 725	11 339	18 283
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2010	2013	2016	2016
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Huskestativ	Gressklipper (2019)	Tilhenger (2021)	Ladeanlegg elbil (2021)
Anskaffelseskost pr.01.01	84 780	148 430	25 105	789 125
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	84 780	148 430	25 105	789 125
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	3 586	157 824
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	84 780	148 430	17 035	631 299
Bokført verdi pr.31.12	0	0	8 069	157 825
Anskaffelsesår	2016	2019	2021	2021
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	3	1

	Ladeanlegg elbil del 2	2 stk vaskemaskin WH 6-7	Varmekabler gangvei	Oppvaskmaskin S-ELX 400204
Anskaffelseskost pr.01.01	130 525	227 944	282 783	38 125
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	130 525	227 944	282 783	38 125
Årets av- og nedskr. pr.31.12	26 105	45 588	40 397	7 625
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	89 192	98 776	84 161	13 343
Bokført verdi pr.31.12	41 332	129 168	198 621	24 781
Anskaffelsesår	2022	2023	2023	2024
Antatt rest levetid (i antall år)	2	3	5	4

Dokumentet er elektronisk signert

33

	Isuzu D-max 2021	Brøyteutstyr til Isuzu	John Deere traktor	Ny dørautomatikk
Anskaffelseskost pr.01.01	405 000	158 053	0	0
Årets tilgang	0	0	238 760	857 301
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	405 000	158 053	238 760	857 301
Årets av- og nedskr. pr.31.12	57 857	22 579	4 236	17 275
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	72 321	28 223	4 236	17 275
Bokført verdi pr.31.12	332 678	129 829	234 523	840 025
Anskaffelsesår	2024	2024	2025	2025
Antatt rest levetid (i antall år)	6	6	10	5

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Driftskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5510	Styredisposisjoner	5 709	16 629	1 000	1 000
5901	Gaver ansatte	8 104	2 270	0	1 500
5902	Gaver til styremedlemmer	0	0	2 000	2 000
5920	Yrkesskadeforsikring	1 828	1 875	0	0
5945	Pensjonsforsikring for ansatte	24 605	14 724	20 000	20 000
5965	Arbeidstøy og verneutstyr	34 556	5 818	10 000	15 000
5995	Andre sosiale kostnader	0	19 384	0	15 000
6300	Møtekostnader	500	1 328	1 000	1 000
6325	Renovasjon Boligselskap	3 320	6 120	5 000	5 000
6326	Snømåking og salting	149 709	0	30 000	30 000
6335	Containerleie/ -tømming	17 907	83 485	60 000	80 000
6336	HMS	19 999	20 000	25 000	25 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	17 241	40 324	30 000	30 000
6360	Renhold og matteleie	175 220	236 980	240 000	200 000
6362	Maskiner og utstyr	12 256	0	50 000	30 000
6365	Kostnader parkeringsplasser	24 818	24 818	30 000	20 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	30 744	102 787	50 000	30 000
6370	Garasjer	1 740	0	10 000	10 000
6371	Grendahus/miljøkafe	0	0	1 000	1 000
6374	Ventilasjon	0	0	50 000	50 000
6375	TV/Internett	1 265 504	1 255 169	1 241 688	1 611 960
6377	Vakthold	11 933	11 503	8 000	11 000
6390	Andre driftskostnader	0	16 796	10 000	10 000
6391	Diverse serviceavtaler	58 177	10 406	70 000	100 000
6400	Leie maskiner og utstyr	225 666	0	5 000	320 000
6630	Egenandel ved skade	20 000	0	10 000	40 000
6800	Kontorkostnader	15 624	3 609	40 000	40 000
6845	Kopiering	12 000	14 188	15 000	15 000
6860	Kursutgifter	20 685	0	3 000	10 000
6900	Telefonutgifter	26 738	24 695	25 000	30 000
6940	Porto	1 350	1 694	0	0
7000	Drivstoff	13 583	13 901	30 000	30 000
7020	Vedlikehold bil og traktor	25 646	21 737	50 000	30 000
7120	Utlegg bompenger,parkering mm	3 725	1 787	5 000	5 000
7130	Reise og oppholdskostnader	0	3 792	0	0
7740	Øreavrunding	17	19	0	0
7770	Bankgebyr	4 762	3 584	0	0
7779	Andre gebyr	2 235	2 906	0	0
7782	Kostnader bomiljø	20 171	17 829	3 000	3 000
7791	Øredifferanser	0	0	0	0
Sum driftskostnader		**2 256 072**	**1 980 156**	**2 130 688**	**2 822 460**

Dokumentet er elektronisk signert

35

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6500	IT utstyr	18 638	3 624	20 000	20 000
6502	Brannvernutstyr	1 518	0	10 000	250 000
6503	Annet driftsmateriell	39 055	14 646	5 000	5 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	3 711	29 643	25 000	25 000
6506	Porttelefoni	10 976	35 951	40 000	30 000
6510	Verktøy og redskap	128 855	16 127	10 000	10 000
6540	Inventar	2 187	40 971	10 000	10 000
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	4 363	0	10 000	10 000
6553	Abonnement og lisenser	2 985	10 183	3 000	3 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**212 288**	**151 144**	**133 000**	**363 000**

Note 10 - Vedlikehold

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	48 288	728 570	30 698	30 698
6602	Vedlikehold rør og sanitær	20 250	257 754	20 000	50 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	484 922	12 797	50 000	400 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	26 492	57 933	100 000	1 359 900
6605	Vedlikehold bygninger innvendig	0	109 414	10 000	10 000
6607	Vedlikehold vaskeri og fellesanlegg	1 219	3 051	10 000	10 000
6608	Vedlikehold garasjer	14 745	0	10 000	20 000
6610	Vedlikehold ventilasjon	5 728	71 428	10 000	50 000
6611	Vedlikehold utleielokaler	0	405 157	0	0
6612	Vedlikehold styre/vaktmesterkontor	0	48 125	0	0
6614	Vedlikehold maling	53 985	18 886	15 000	15 000
6615	Vedlikehold låssystemer	159 773	24 092	1 237 218	1 098 338
6616	Vedlikehold tak	36 946	37 413	29 000	29 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	229 284	21 248	25 000	50 000
6623	Drift/vedlh. maskiner & utstyr	14 829	0	0	0
Sum vedlikehold		**1 096 461**	**1 795 867**	**1 546 916**	**3 122 936**

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

Dokumentet er elektronisk signert

36

Note 11 - Bygninger

	Bygninger	Tomt/Eiendom	Garasjer
Anskaffelseskost pr.01.01	26 048 431	358 094	72 570
Anskaffelseskost pr.31.12	26 048 431	358 094	72 570
Bokført verdi pr.31.12	26 048 431	358 094	72 570
Anskaffelsesår	1967	1967	1995

Note 12 - Pantstillelser

	2025	2024
Pantstillelser	121 564 981	123 008 559
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	26 479 096	26 479 096

Note 13 – Egenkapital

	Andelskapital	Udekket tap	Sum Egenkapital
IB EK	26 000	-94 183 769	-94 157 169
Årets resultat	0	3 049 902	3 049 902
UB EK	26 000	-91 133 867	-91 107 267

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. På grunn av betydelige merverdier i bygningsmassen anser vi det imidlertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen.

Dokumentet er elektronisk signert

37

Note 14 - Langsiktig gjeld

Husbanken		
Renter 31.12.25: 4,08%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2000	13 300 000	
Nedbetalt tidligere	12 451 489	
Nedbetalt i år	126 291	
Lånesaldo 31.12		722 220
Beregnet innfrielsesdato: 31.12.2030		
Fana Sparebank		
Renter 31.12.25: 4,73%, løpetid 35 år		
Opprinnelig 2024	120 000 000	
Nedbetalt tidligere	587 352	
Nedbetalt i år	1 317 287	
Lånesaldo 31.12		118 095 361
Beregnet innfrielsesdato: 31.12.2058		
Sum langsiktig gjeld		**118 817 581**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2025**
Gjeld til kredittinstitusjoner	109 935 340

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Lån Husbanken 13529679	38	3 296	125 248
	152	2 890	439 280
	38	2 294	87 172
	38	1 856	70 528
Lån Fana Sparebank 3411.86.61747	38	538 734	20 471 892
	152	472 620	71 838 240
	38	375 184	14 256 992
	37	303 374	11 224 838
	1	303 373	303 373

38

Dokumentet er elektronisk signert

Note 15 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	**988 423**	**270 966**
Periodens resultat	3 049 902	1 267 805
Årets avskrivninger	383 076	314 174
Årets investeringer	-1 096 061	-601 179
Opptak lån	0	120 000 000
Avdrag lån	-1 443 578	-120 263 343
Endring i disponible midler	**893 339**	**717 457**
Disponible midler 31.12.	**1 881 762**	**988 423**

Dokumentet er elektronisk signert

39

12-0240 - Årsop...

Name	Date	Name	Date
Kvalvåg, Kari Anne	**2026-03-18**	**Knudsen, Gitte**	**2026-03-20**
Identification		Identification	
Kvalvåg, Kari Anne		Knudsen, Gitte	
Ommedal, Henning	**2026-03-18**	**Solheim, Ragnhild Johanne**	**2026-03-20**
Identification		Identification	
Ommedal, Henning		Solheim, Ragnhild Johanne	
Strømmen, Sverre Waldemar	**2026-03-18**		
Identification			
Strømmen, Sverre Waldemar			

Signicat

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

40

KPMG AS
Kanalveien 11
P.O. Box 4 Kristianborg
N-5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Ortuvann Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ortuvann Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. 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 ellers 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Hamar, Molde, Stavanger, Trondheim, Tynset

Penneo Dokumentnøkkel: OT0M2-V27I2-R5S9A-NBQNS-D8SYS-1IXTY

41

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 beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Bergen
KPMG AS

Velaug A. Erdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: O10M2-V2712-R5S9A-NBQNS-D8SYS-HXTY

42

PENNEO

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

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

Velaug Annette Erdal
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2568420
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-26 21:05:33 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: O10M2-V27I2-R5S9A-NBQNS-D8SYS-1IXTY

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

6/3

44

SAK 7. 1 Forslag om stenging av varmen i 3 mnd. for å redusere kostnader.

Forslagsstiller: Linda Knag

Hei, Vi bruker mye på oppvarming, så hørte jeg at radiator varmen i noen borettslag blir slått av om sommeren 3 mnd. Kan det vær ett alternativ for oss?

Forslag til vedtak:

Borettslaget har tinglyst sameie med tilstøtende borettslag (Smiberget og Lyshovden borettslag). Oppvarming av leilighetene blir regulert etter utetemperaturen.

Vi viser her til årsmeldingen for 2025 fra SOL.

Generalforsamlingen avviser forslag fra andelseier.

SAK 7.2 Forslag om å erstatte vaktmester med firma som tilbyr vaktmestertjenester.

Forslagstiller: Linda Knag

Trenger vi 1 ½ vaktmester? Hva er arbeidsoppgavene på daglig basis? Arbeid som skal utføres av fagfolk må jo tilkalles. Finnes flere gode firma som har vaktmester tjenester å gjøre avtale med. Kan det bli rimeligere?

Vi trenger vel å spare inn der vi kan.

Forslag til vedtak.

Saken avvises. I henhold til Borettslagslovens § 8-8 er styret gitt ansvar for forvaltning av borettslaget som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organ. Ansettelse av vaktmester er styrets ansvar.

Generalforsamlingen avviser forslag fra andelseier.

45

Sak 7.3 Oppdatering av parkeringsregler (gjesteparkering)

Forslagsstiller: Ann Linn Tystad

Forslag til behandling på generalforsamling – oppdatering av parkeringsreglement (gjesteparkering) og digital løsning.

Jeg ønsker at Ortuvann Borettslag behandler en oppdatering av parkeringsreglementet på generalforsamlingen) med særlig fokus på gjesteparkering.

Dagens 24 timers grense med etterfølgende karantenetid oppleves lite praktisk ved f.eks. helgebesøk eller besøk som varer mer enn to dager. Flere borettslag i Fyllingsdalen har i de senere år tatt i bruk app-baserte parkeringsløsninger som gir beboere mulighet til å registrere både egne kjøretøy og gjester, med fleksible ordning som tidsbank og kvoter. Dette gir mer forutsigbarhet for beboere og reduserer administrasjonen for styret.

Primærforslag (A):

- Generalforsamlingen ber styret innhente tilbud på og innføre en digital parkeringsløsning for beboer og gjesteparkering (f.eks. app-basert).
- I forbindelse med innføringen fastsetter styret oppdatert reglement for gjesteparkering basert på tidsbruk (f.eks. 200 timer på gjestebil pr. mnd.) og uten karantenetid.
- Intensjonen med en digital parkeringsløsning er ikke å innføre betalingsordning fra første time. Målet er å få en mer fleksibel og moderne ordning der beboerne disponerer en romslig gratis tidsbank for gjesteparkering (f.eks. 200 timer pr gjestebil pr. mnd. Dersom en beboer skulle overstige denne kvoten, er det uproblematisk at eventuell ekstra tid kan være betalingspliktig. Dette gir frihet og forutsigbarhet for vanlige besøk, samtidig som ordningen fortsatt kan reguleres mot misbruk

  Formålet er en mer brukervennlig, rettferdig og moderne ordning for beboere og gjester.

46

Sekundærforslag (B):

- Generalforsamlingen vedtar å endre gjesteparkeringen til en mer praktisk ordning uten app, f.eks.
    - Øke sammenhengende parkeringstid fra 24 til 48 timer (evt. 72),
    - Fjerne karantenetid, og heller regler med tydeligere misbruksbestemmelser.

Målet er å sikre at beboere faktisk kan ha gjester over helg uten å bryte reglene, samtidig som vi ivaretar rettferdig fordeling.

Med vennlig hilsen

Anne Linn Tystad

Forslag til vedtak:

I henhold til borettslagets vedtekter pkt. 12.2 er det styret som fastsetter regler for parkering.

Styret stiller seg positiv til at det blir gjort en utredning om gjesteparkeringen, herunder app-løsning, og hvordan gjesteparkeringen i borettslaget kan ivareta alle i borettslaget.

47

Ortuvann Borettslag
Ortustranden 20
5143 Fyllingsdalen

Fyllingsdalen April 2026

TIL DEN 58. ORDINÆRE GENERALFORSAMLING I ORTUVANN BORETTSLAG 22. APRIL 2026

.....

Valgkomiteens forslag til nytt styre i Ortuvann borettslag:

Styreleder :	Henning Ommedal	Ortustranden 43	Velges for 2 år
Styremedlem :	Joakim Heen	Ortustranden 37	Velges for 2 år
Styremedlem :	Owe Østrem	Ortustranden 27	Velges for 2 år
Styremedlem :	Gitte Knutsen	Ortustranden 10	Ikke på valg
Styremedlem :	Kari Anne Kvalvåg	Ortustranden 27	Ikke på valg
Varamedlem :	Tonje Onstad	Ortuflaten 2	Velges for 1 år
Varamedlem :	Åse Rosendahl	Ortustranden 45	Velges for 1 år

Fastsettelse av honorar til styret 2026-2027
Valgkommiteen foreslår 280000,-

Fastsettelse av honorar til valgkomiteen 2026-2027
Valgkomiteens forslag: 1500,- pr.medlem , som utgjør totalt 4500,-

Valgkomiteen har bestått av:

Siri M. Akse Nilsen

Vibeke Mjaatvedt

Jan Eirik Eliassen

49

Ortuvann Borettslag

Ortustranden 20, 5143 Fyllingsdalen
Vaktmester : **452 96 117**
Styreleder : **466 32 312**
Parkering : **458 33 585**
Utleie lokale : 930 00 164
E-post : **styret@ortuvann.no**

ADGANGSTEGN ORDINÆR GENERALFORSAMLING 22. APRIL 2026.

Andelseiers navn: _____

Ortustranden nr.: _____

Ortuflaten nr.: _____

Klipp her.....

FULLMAKT TIL GENERALFORSAMLINGEN DEN 22. APRIL 2026

Jeg gir herved fullmakt til

Navn: _____

til å avgi stemme for meg på generalforsamlingen i Ortuvann Borettslag den 22. april 2026.

Andelseiers navn: _____

Ortustranden nr.: _____

Ortuflaten nr.: _____

Andelseiers underskrift: _____

PROTOKOLL FRA DEN 57. ORDINÆRE GENERALFORSAMLING I ORTUVANN BORETTSLAG ONSDAG 08. APRIL 2025, KL. 18.00 STED: AULAEN, LYSHOVDEN OPPVEKST-TUN.

ÅPNING.

Styreleder Henning Ommedal ønsket alle velkommen til generalforsamlingen.

Til stede:

Leder :	Henning Ommedal
Nestleder :	Ragnhild Solheim
Styremedlem:	Sverre Strømmen
Styremedlem:	Gitte Knudsen
Styremedlem:	Kari Anne Kvalvåg
1.Varamedlem:	Ivo Amengual
2.Varamedlem:	Tonje T. Onstad

SAK 1. GODKJENNING AV INNKALLING – SAKSLISTE.

Vedtak: Innkalling – Saksliste godkjent.

SAK 2. INFORMASJON FRA STYRET.

Styreleder Henning Ommedal informerte om konteinerne for matavfall og glass/metall som er plassert på Østre parkeringsplass, og viktigheten av at vi sorterer avfall. Videre informerte han om at ny driftsleder/vaktmester etter kort tid har kommet godt i gang med arbeidet i borettslaget.

SAK 3. KONSTITUERING.

3.1 Valg av møteleder og referent.

Valg av møteleder: Styrets Forslag: _Torgny Gjesdal

Det var ingen motkanditat.

Vedtak: Torgny Gjesdal valgt.

Valg av referent: Forslag: Ragnhild Solheim

Vedtak: **Valgt.**

3.2 Valg av to protokoll-underskrivere.

Forslag: Marit Baugstø og Jørgen Stabell Hansen

Vedtak: **Valgt.**

3.3. Valg av tellekorps

Forslag: Owe Østrem og Kari-Annette Arnestad Olsen

Vedtak: **Valgt.**

Godkjenning av antall stemmeberettige:

fremmøtte 37 + 8 fullmakter = 45 stemmeberettigede.

Vedtak: **Godkjent.**

SAK 4. STYRETS ÅRSRAPPORT 2024.

Møteleder Torgny Gjesdal forslag om at rapporten gjennom gjennomgås punktvis.

Vedtak: Årsrapport ble gjennomgått og tatt til orientering.

SAK 5. SOL RAPPORT OG ÅRSREGNSKAP FOR 2024 TIL ORIENTERING.

Vedtak: Tatt til orientering.

SAK 6. ÅRSREGNSKAP FOR ORTUVANN BORETTSLAG 2024.

Roald Amundsen fra BOB gjennomgikk årsregnskapet for 2024.

Følgende hadde ordet: _61__

Vedtak: Årsregnskap 2024 godkjent.

SAK 7. INNKOMNE FORSLAG.

7.1. Regnskap for rehabiliteringen i borettslaget 2021-2023.

Forslagstiller: Grethe Walvik

Jeg ønsker følgende behandlet i ordinær generalforsamling 2025 for Ortuvannn Borettslag.

Styret i Ortuvann borettslag fikk tillatelse fra generalforsamlingen til å ta opp et lån på kr 130.000.000.

Jeg foreslår at styret sender ut til hver andelseier prosjekt regnskap på 2 store prosjekter som styret har hatt etter at lånet ble tatt opp:

- Ett regnskap på rehabiliteringen av badene. (gjennomgangen i november 2023 som Unik hadde viste ikke regnskap.)
- Et regnskap på nr. 20-vaskeribygningen.

Ifølge BOB årsoppave 2021 hadde min 2 roms leilighet andel av gjeld i boligselskap på

- kr 90.341.

I 2024 var min andel av gjeld i boligselskapet økt til

- kr 382.006.

3 og 4 rommene har vesentlig høyere gjeld til boligselskapet fordi de har større leilighet.

Prosjektregnskap med kontinuerlig oppdatering til kundene er helt vanlig i det private næringsliv når det gjelder mye mindre summer en kr. 130.000.000. Også der jeg jobber.

Andelseierne er kundene til styret i Ortuvann Borettslag, og mye mer økonomisk sårbare enn større firma. Det er viktig at styrets økonomistyring er transparent mot andelseierne.

Styrets opplysninger til saken:

Rørrehabiliteringsprosjektet ble vedtatt på GF 2020 med en låneramme på kr. 130 millioner. Styret er svært fornøyd med å ha holdt oss langt under lånerammen. Etter å ha innhentet anbud, ble Unik VVS valgt som entreprenør. Oppstart av rørrehabiliteringsprosjektet vår/sommer 2021. Regnskapene for 2022 og 2023 ang. rørrehabiliteringen og vedlikehold er fremlagt og godkjent på Generalforsamlingen i 2023 og 2024. Regnskap for 2024 blir fremlagt nå i 2025.
Kort oppsummert etter at prosjektet er avsluttet – banklån kr. 120 000 000.
I tillegg har vi brukt egenkapital/bankinnskudd kr. 2 200 000.

Totalpris for rørrehabiliteringen, takene og vedlikehold av Ortustranden 20 er kr. 122 200 000.

- Anbud og ekstra arbeid fra entreprenør, herunder utskifting av 5 undersentraler, røropplegg og utskifting av alle radiatorene i borettslaget herunder fellesbygget Ortustranden 20
- Prosjektledelse – BOB
- Kommunale gebyrer
- Uavhengig kontroll
- Tekking av takene kr. 7400 000 (vedtak GF 2023)
- Vedlikehold Ortustranden 20 - areal for felleslokale, kontor og vaskeri - Kr. 1 650 000
- Fjerning av asbest og skadedyr
- Styrets ekstraarbeid med prosjektet (fra 20.09.2020 – 01.03.2024) er kr. 320 000 – vedtak GF 2022 og 2023.

Vedlikeholdsplikten i et borettslag er styrets ansvar og bygninger og eiendommen skal holdes i forsvarlig stand. Vedlikehold innbefatter også nødvendig arbeid for å ta igjen årelangt akkumulert vedlikeholdsbehov slik at standard samsvarer med dagens krav.

Fellesgjelden er pr. 31.12.2024 – Rehabiliteringslån kr. 119 412 648, Husbanklån (altanlån) kr. 848 511 til sammen kr. 120 261 159 og er fordelt forholdsvis på andelseier slik:

- Underetasje kr. 308 939,-
- 2roms kr. 382 066,-
- 3roms kr. 481 287,-
- 4roms kr. 548 616,-

Styrets forslag til vedtak:

Saken avvises. Regnskap for 2022 og 2023 er fremlagt og godkjent av Generalforsamlingen i 2023 og 2024. Regnskap for 2024 fremlegges på Generalforsamlingen i 2025.

Styrets forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Saken avvises. Regnskap for 2022 og 2023 er fremlagt og godkjent av Generalforsamlingen i 2023 og 2024. Regnskap for 2024 fremlegges på Generalforsamlingen i 2025.

SAK 7.2. Forslag om oppbevaring av kajakk.

Forslagsstiller: Merete Kvalsund

Hei. Jeg har et sterkt ønske om å få kunne lagre egen kajakk hjemme (Ortustranden). Kajakken må være innelåst og beskyttet mot både sol og vær, men også fra å bli stjålet.

Vennlig hilsen Merete

Styrets forslag til vedtak:

Forslag om oppbevaring av kajakk i borettslaget avvises. Begrunnelsen er at det ikke er tilgjengelig areal innendørs som dette krever.

Styrets forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Forslag om oppbevaring av kajakk i borettslaget avvises. Begrunnelsen er at det ikke er tilgjengelig areal innendørs som dette krever.

SAK 8. VALG

8.1. VALG AV 2 styremedlemmer for 2 ÅR.

Forslag fra valgkomiteen:

Gitte Knudsen velges for 2 år.
Kari Anne Kvalvåg velges for 2 år.

Vedtak:

Gitte Knudsen valgt som styremedlem for 2 år.

Kari Anne Kvalvåg valgt som styremedlem for 2 år.

8.2 Valg av 2 varamedlemmer.

1.varamedlem:
Forslag fra valgkomiteen: Ivo Amengual velges for 1 år.

Vedtak: Ivo Amengual ble enstemmig valgt for 1 år

2. varamedlem:
Forslag fra valgkomiteen: Tonje Onstad velges for 1 år.

Vedtak: Tonje Onstad ble enstemmig valgt for 1 år.

Styret har fått følgende sammensetning for perioden 2024-2025.

Leder:	Hennning Ommedal
Styremedlem:	Ragnhild Solheim
Styremedlem:	Sverre Strømmen
Styremedlem:	Gitte Knudsen
Styremedlem:	Kari Anne Kvalvåg
1. varamedlem:	Ivo Amengual
2. varamedlem:	Tonje Onstad

8.3. VALG AV VALGKOMITE - 3 MEDLEMMER.

Forslag fra valgkomiteen: Siri M. Akse Nilsen, Vibeke Mjåtvedt og Jan-Eirik Eliassen.

Forslag fra styret: Siri M. Akse Nilsen, Vibeke Mjåtvedt og Jan-Eirik Eliassen.

Vedtak:

Siri M. Akse Nilsen, Vibeke Mjåtvedt og Jan-Eirik Eliassen ble enstemmig valgt for 1 år.

SAK 9. FASTSETTELSE AV HONORARER 2024-2025.

9.1. Fastsettelse av styrehonorar 2024-2025.

Forslag fra valgkomiteen: kr. 280 000,-..

Vedtak: Honorar kr. 280 000,- enstemmig vedtatt.

9.2. Møtegodtgjørelse til valgkomiteens medlemmer 2024 - 2025.

Styrets forslag: Kr. 1500 pr. medlem i valgkomiteen som er 3 personer, og utgjør kr. 4500,-.

Vedtak: Forslaget godkjent.

Møte hevet kl. 19.10

Bergen, den 22.04.2025

Torgny Gjesdal
Møteleder

Ragnhild Solheim
Referent

Kari-Annette Arnestad Olsen
Protokoll-underskriver

Jørgen Stabell Hansen
Protokoll-underskriver

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 22/246/0/0
Utlistet 06. juli 2026

Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Eiendomsregisteret hos kartverket.

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
258938048	Grunneiendom	0	Ja	39 089,8 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

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

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
63860000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	96,8 %
63860000	2001 - Samf.anl. og teknisk infrastr.	1,6 %
63860000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	0,9 %
63860000	2011 - Kjøreveg	0,4 %
63860000	2010 - Veg	0,2 %
63860000	2012 - Gate med fortau	0,1 %
63860000	3050 - Park	< 0,1 % (5,5 m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
63860000	320 - Flomfare	0,4 %

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
63860000	2 - Vilkår, bruk	< 0,1 % (10,3 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	99,7 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	0,3 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	7,9 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	2,3 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
11770200	30	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 405 OG 567, LILLEHATTEN 1 OG 3, TORGNY SEGERSTEDTS VEI	3	200207225
11770000	30	FYLLINGSDALEN. SENTRALE DELER, GRAVLUND, SKOLETOMT	3	-

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 06. juli 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

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

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

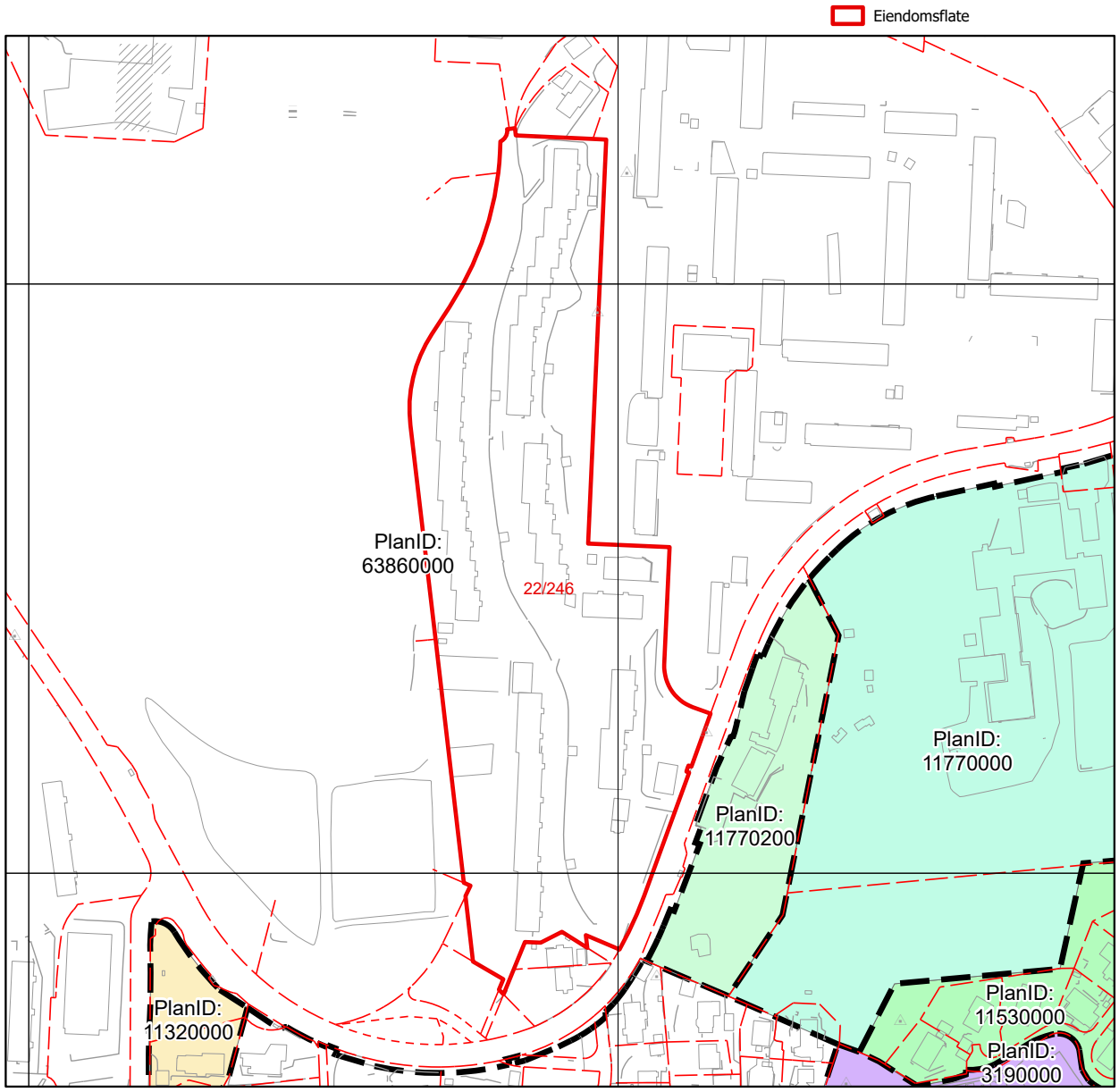
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 22/246
Dato: 06.07.2026 Adresse: Ortustranden 18 m.fl.

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 63860000



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

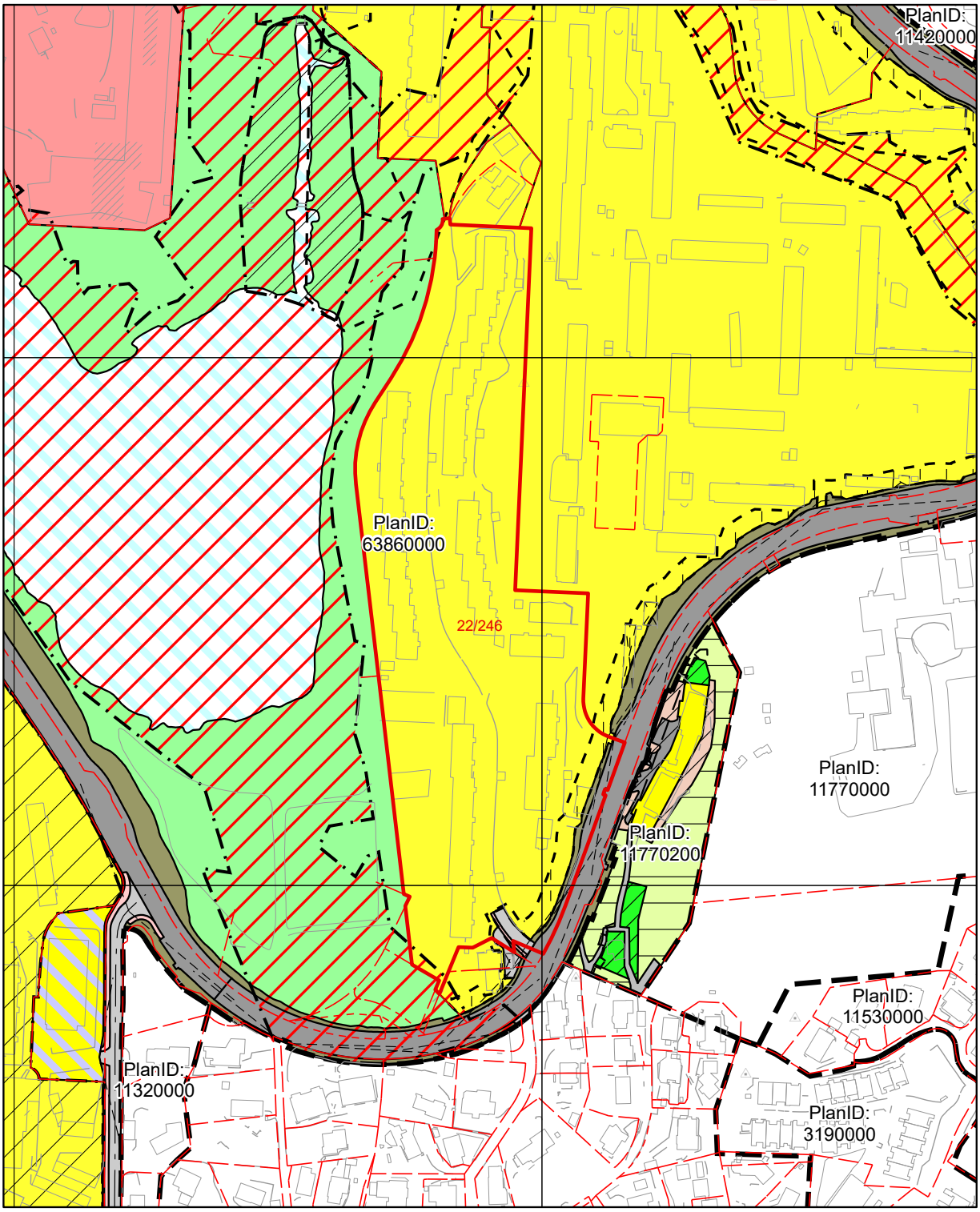
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 06.07.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 22/246
Adresse: Ortustranden 18 m.fl.

PlanID(er): 63860000

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje

1211 - Byggegrense

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1227 - Regulert støyskjerm

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense

Midlertidig bygg og anlegg grense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Faresone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Blokkbebyggelse

Gangveg

Friluftsområde (på land)

Felles avkjørsel

Felles parkeringsplass

Felles lekeareal for barn

Annet fellesareal for flere eiendommer

Arealformål PBL §12-5

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

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1162 - Undervisning

1801 - Bolig, forretning

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

2001 - Samf.anl. og teknisk infrastr.

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3050 - Park

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

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

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

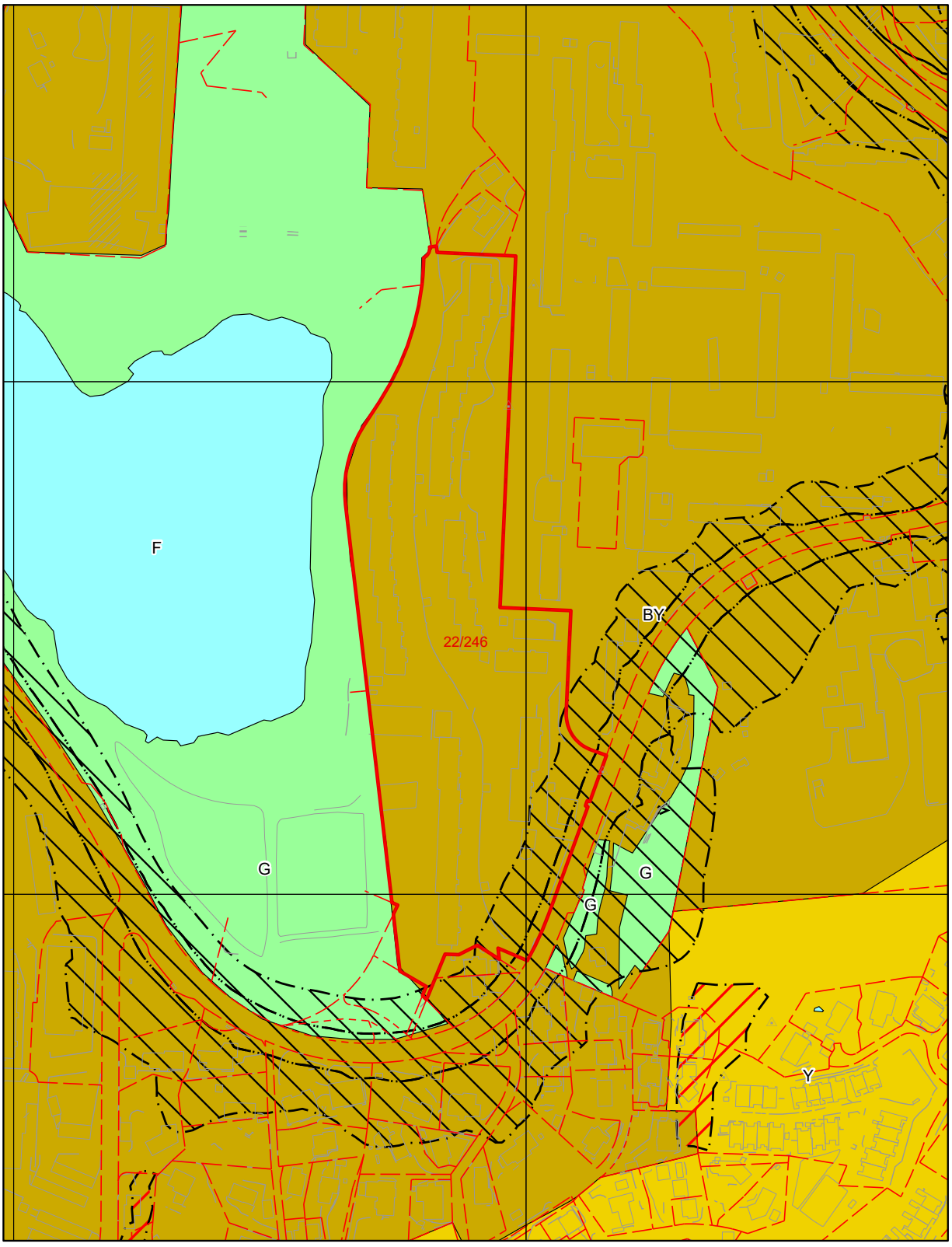
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 06.07.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 22/246
Adresse: Ortustranden 18 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Faresone

Støysone gul

Støysone rød

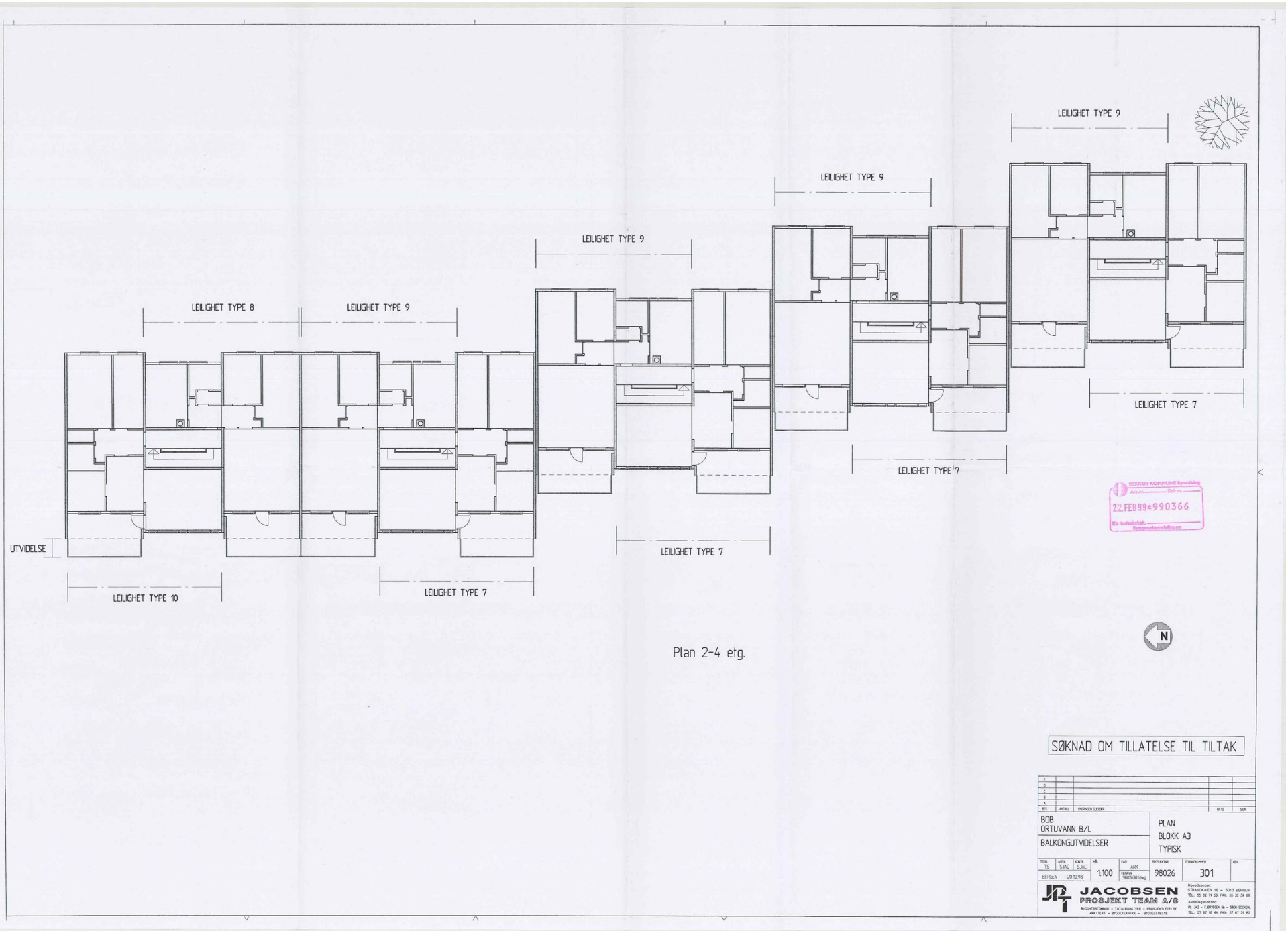
KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

Friluftsområder



Plan 2-4 etg.

BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr. Dok.nr.
22.FEB99*990366
Ka-innskrivsb. Byggesaksavdelingen

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK

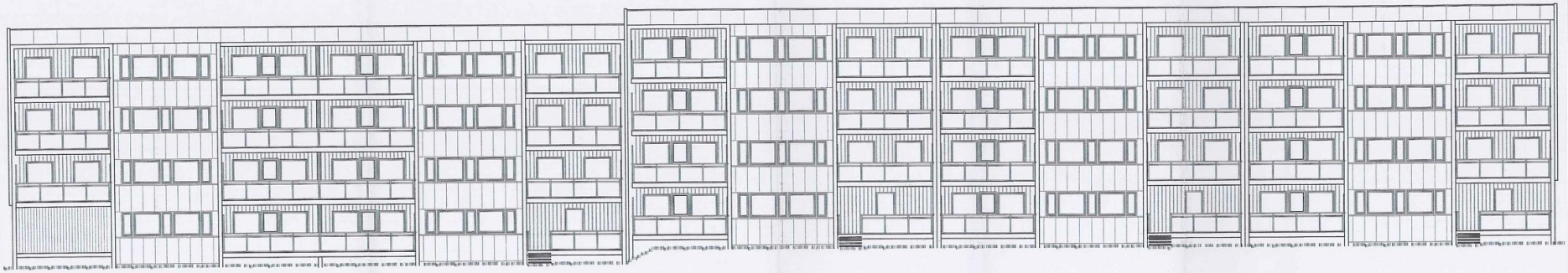
REV.	ANTALL	ENDRINGEN GJELDER	DATO	SIGN.
E				
D				
C				
B				
A				

BOB
ORTUVANN B/L
BALKONGUTVIDELSER

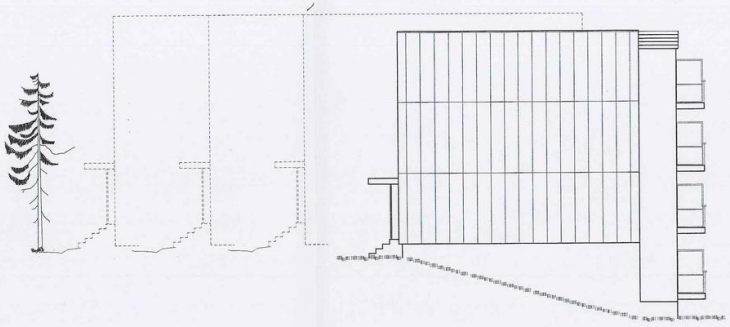
PLAN
BLOKK A3
TYPISK

TEGN.	ANSV.	KONTR.	MÅL	FAG	PROSJEKTNR.	TEGNINGSNR.	REV.
TS	SJAC	SJAC	1:100	ARK	98026	301	
BERGEN 20.10.98				FILNAVN 98026301dwg			

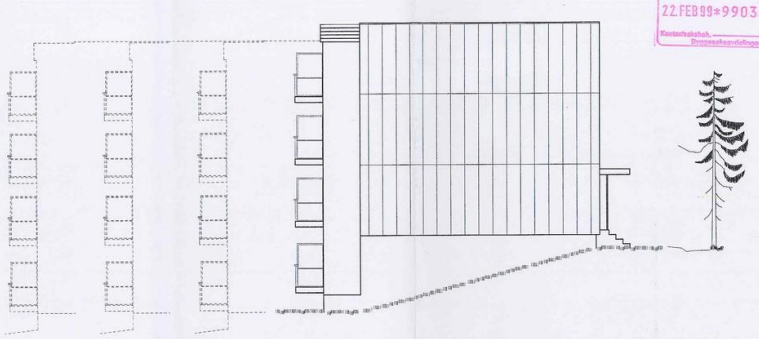
JACOBSEN PROSJEKT TEAM A/S
RÅDGIVENDE INGENIØRER – TOTALRÅDGIVER – PROSJEKTLEDELSE
ARKITEKT – BYGGETEKNIKK – BYGGELEDELSE
Hovedkontor: STRANDKAIEN 16 – 5013 BERGEN TEL.: 55 32 71 50, FAX: 55 32 39 68
Avdelingskontor: Pb. 242 – FJØRSGEN 3b – 5900 SOGNDAL TEL.: 57 67 16 44, FAX: 57 67 29 80



Fasade mot Vest



Fasade mot Nord



Fasade mot Syd

BERGEN KOMMUNE Byarkivet
Ark.nr. Dok.nr.
22.FEB99*990366
Kontorhåndbok, Byggesaksavdelingen

09.02.1999
09.07.1999
16-02-99
16-02-99
17-02-99

BYSHOLDEN BORETTSLAG
BYGG OG EIENDOMSSERVICE AS
ALLEGATEN 2
TLF 55 59 59 60, FAX 55 58 58 61

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK

REV	ANTALL	ENDRINGEN GJELDER	DATO	SIGN
A				
B				
C				
D				
E				

BOB
ORTUVANN B/L

BALKONGUTVIDELSER

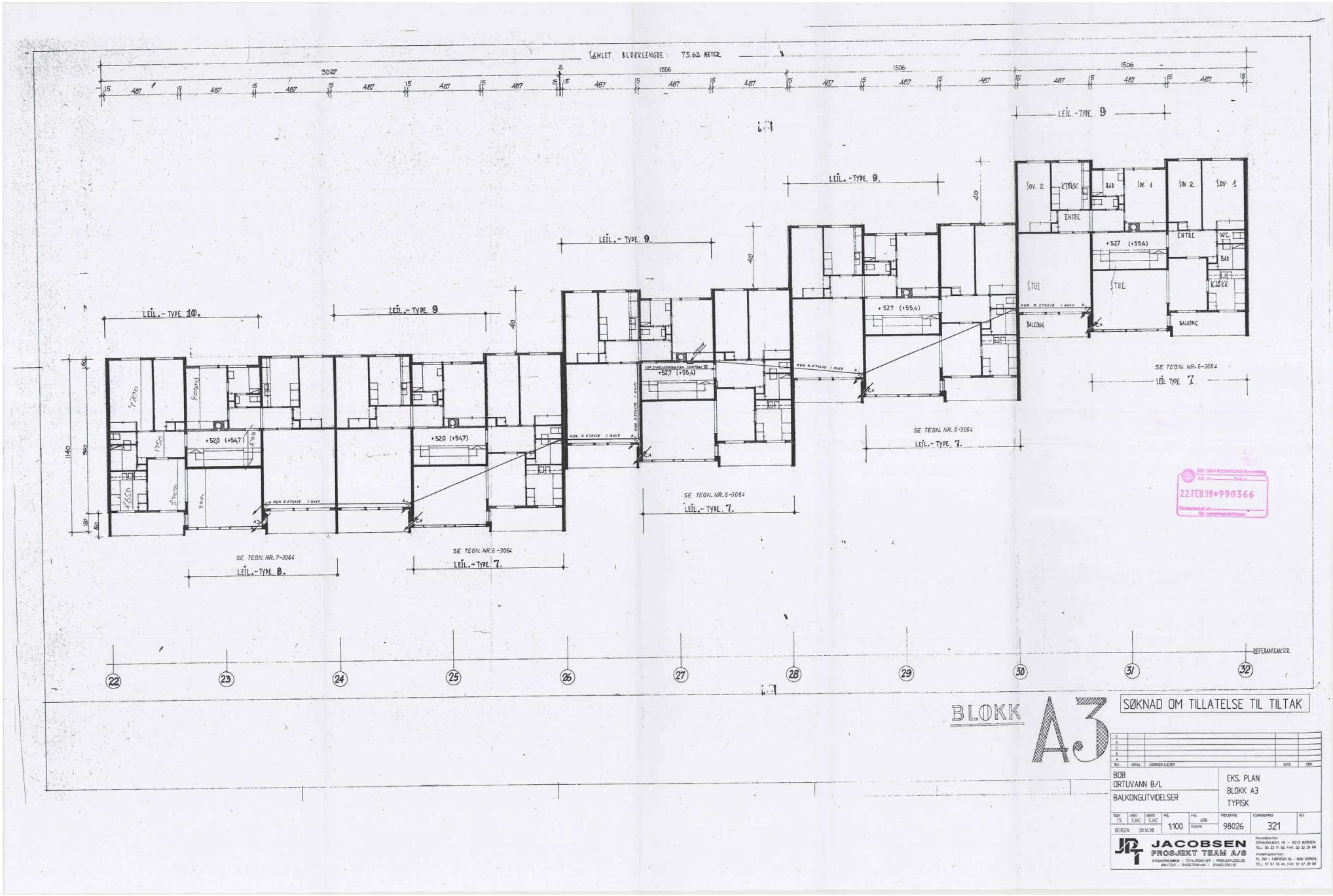
FASADER
BLOKK A3
TYPISK

TEGN	ANSV	KONTR	MÅL	FAG	PROSJEKTNR	TEGNINGSNUMMER	REV.
TS	SJAC	SJAC	1:100	ARK	98026	302	
BERGEN 20.10.98				FILNAVN 98026302.dwg			

JACOBSEN PROSJEKT TEAM A/S
BYGGHERREMEKLER - TOTALRÅDGIVER - PROSJEKTLEDELSE
ARKITEKT - BYGGETEKNIKK - BYGGELEDELSE

Hovedkontor:
STRANDGATEN 16 – 5013 BERGEN
TEL.: 55 32 71 55, FAX: 55 32 39 68

Avdelingskontor:
Pb. 342 – FJØSANGER 3b – 5800 SOGNDAL
TEL.: 57 67 16 44, FAX: 57 67 29 80



BLOKK A3

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK

REV	ANTALL	ENDRINGEN GJELDER	DATO	SIGN
E				
D				
C				
B				
A				

BOB ORTUVANN B/L

BALKONGUTVIDELSER

EKS. PLAN
BLOKK A3
TYPISK

TEGN.	ANSV.	KONTR.	MÅL	FAG	PROSJEKTNR.	TEGNINGSNUMMER	REV.
TS	SJAC	SJAC	1:100	ARK	98026	321	

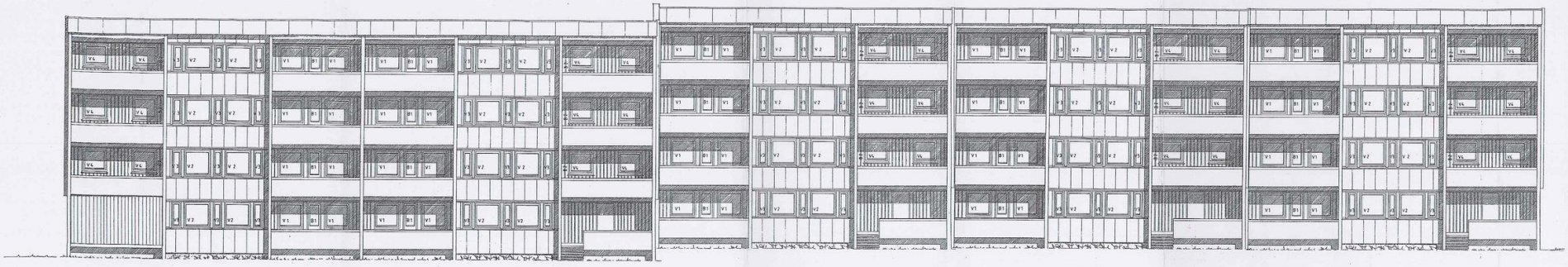
BERGEN 20.10.98

JACOBSEN PROSJEKT TEAM A/S
BYGGEINGENIØR – TOTALRÅDGIVER – PROSJEKTLEDELSE
ARKITEKT – BYGGETEKNIKK – BYGGELEDELSE

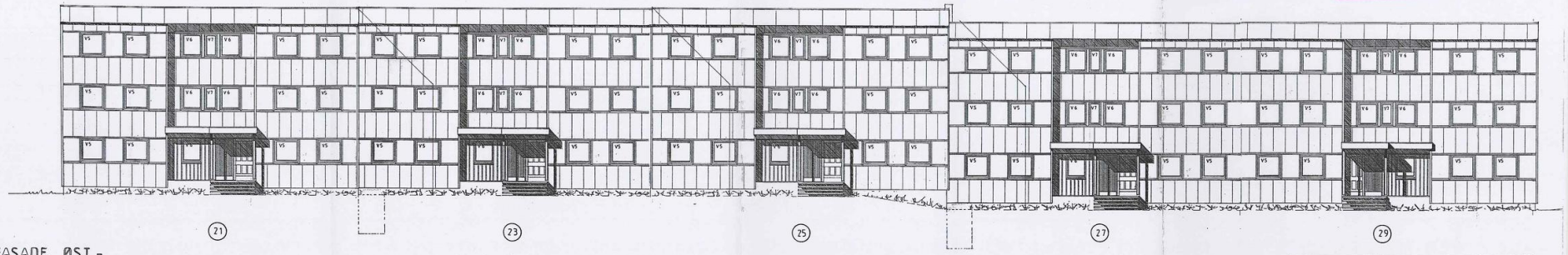
Hovedkontor: STRANDGATEN 16 – 5013 BERGEN
TEL.: 55 32 71 50, FAX: 55 32 39 68

Avdelingskontor: Pb. 342 – FJØSANGEREN 9b – 5800 SOGNDAL
TEL.: 57 67 16 44, FAX: 57 67 29 80

SET SOM KOPI TIL Byrådet
Arkiv nr. Dok.nr.
22.FEB 99*990366
Kontoretikett ark. – By- utviklingsavdelingen



PPRISS FASADE VEST

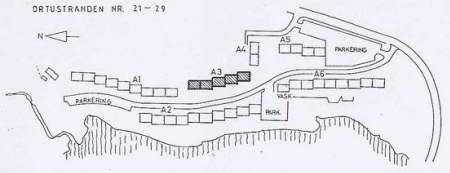


PPRISS FASADE ØST -
INGANGSSIDE

BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Arkiv: Dok.nr.
22.FEB89*990366
Kontorvirksomhet
Byg.saksbehandlingen

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK

ORTUSTRANDEN NR. 21 – 29



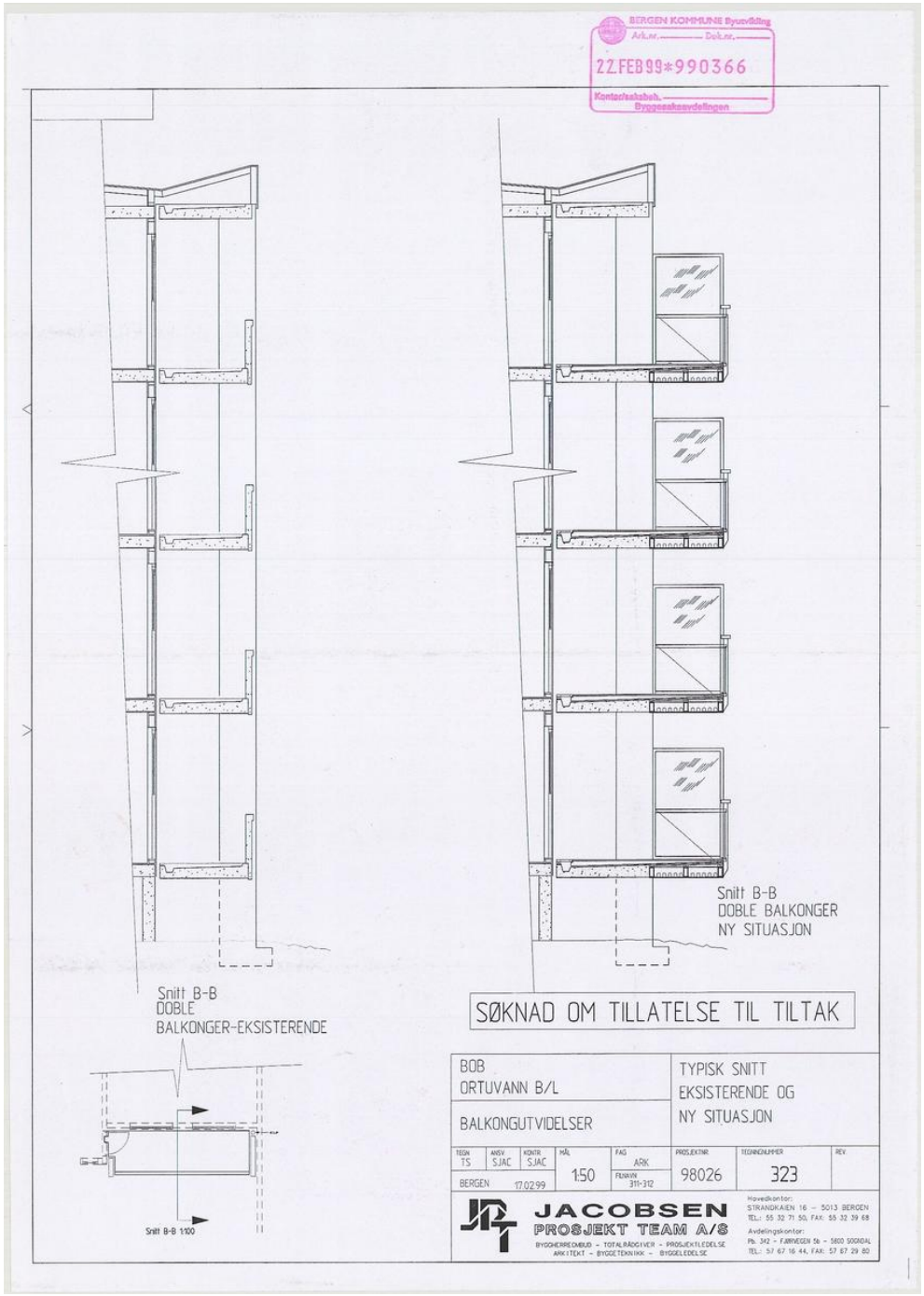
REV.	ANT.ALL	ENDRINGEN GJELDER	DATO	SIGN
C				
B				
A				

BOB
ORTUVANN B/L
BALKONGUTVIDELSER

EKS. FASADER
BLOKK A3
TYPISK

TEGN	ARKIV	KONTR	MÅL	FAG	PROSJEKTNR.	TEGNINGSNUMMER	REV.
TS	SJAC	SJAC	1:100	ARK	98026	322	
BERGEN	20.10.98			FILNAVN			

JACOBSEN PROSJEKT TEAM A/S
BYGGHISTORIEBOLIG – TOTALRÅDGIVER – PROSJEKTLEDELSE
ARKITEKT – BYGGETEKNIKK – BYGGELEDELSE
Hovedkontor: STRANDKAIEN 16 – 5013 BERGEN
TLF.: 55 32 71 50, FAX: 55 32 29 68
Avdelingskontor: Ph. 342 – TURVEGEN 5a – 5600 SOGNDAL
TLF.: 57 67 18 44, FAX: 57 67 29 80


BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr. Dok.nr.
22.FEB99*990366
Kontorsekretær, Byggesaksavdelingen
Snitt B-B
DOBLE BALKONGER
NY SITUASJON
Snitt B-B
DOBLE
BALKONGER-EKSISTERENDE
Snitt B-B 1:100
SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK
BOB
ORTUVANN B/L
BALKONGUTVIDELSER
TYPISK SNITT
EKSISTERENDE OG
NY SITUASJON
TEGN TS
ANSV SJAC
KONTR SJAC
MÅL 1:50
FAG ARK
FILNAVN 311-312
BERGEN 17.02.99
PROSJEKTNR 98026
TEGNINGSNUMMER 323
REV
JACOBSEN
PROSJEKT TEAM A/S
BYGGHERREOMBUD - TOTALRÅDGIVER - PROSJEKTLEDELSE
ARKITEKT - BYGGETEKNIKK - BYGGELEDELSE
Hovedkontor:
STRANDKAIEN 16 - 5013 BERGEN
TEL.: 55 32 71 50, FAX: 55 32 39 68
Avdelingskontor:
Pb. 342 - FJØRVEGEN 5A - 5800 SOGNDAL
TEL.: 57 67 16 44, FAX: 57 67 29 80

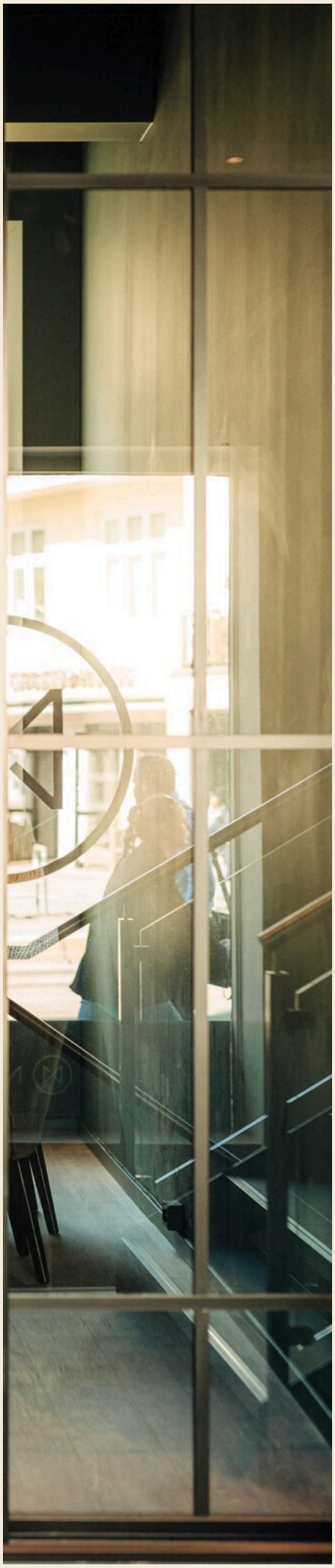
Velkommen til

Nordvik Bergen Sør

Nordvik Bolig avd. Bergen Sør er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi kjenner Bergen Sør, Os, Askøy og Øygarden svært godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene vektlegger når de skal velge sitt nye hjem. Vi er et solid team med engasjerte meglere som brenner for yrket. Vi vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom en eksklusiv boligpresentasjon og digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig, på helt nye måter.

Ta gjerne kontakt med oss for gode råd i forbindelse med både kjøp og salg av bolig, og be oss om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

Ønsker du å bli en del av vårt team? Send din søknad og CV til kn@nordvikbolig.no.



Nesttunvegen 100, 5221 NESTTUN
bergensor@nordvikbolig.no
55 18 01 01

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 48-0107/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ortustranden 18 5143 FYLLINGSDALEN
Matrikkel: Gnr 22, bnr 246 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Remie Schjelderup Henriksen

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bergen Sør
r.henriksen@nordvikbolig.no
930 86 672