

 NORDVIK

Ortuflaten 2

2 soverom | 67 kvm | Andelsleilighet





Velkommen til

Ortuflaten 2

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
15	Om boligen
23	Nabolagsprofil
25	Egenerklæringsskjema
32	Vedlegg
50	Andre vedlegg
161	Kontaktinfo
164	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
167	Forbrukerinformasjon om budgivning
168	Budskjema



Nøkkelinformasjon

Flott 3-roms med 12m² vestvendt balkong! Nytt bad i 2023.

Varmtvann/oppvarming mm. inkl. 1 min til buss

Prisantydning	3 390 000,-
Omkostninger	9 149,-
Totalpris	3 942 311,-
Fellesgjeld	543 162,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 428,-
BRA-i	67 kvm
Soverom	2
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	1969
Eierform	Andel

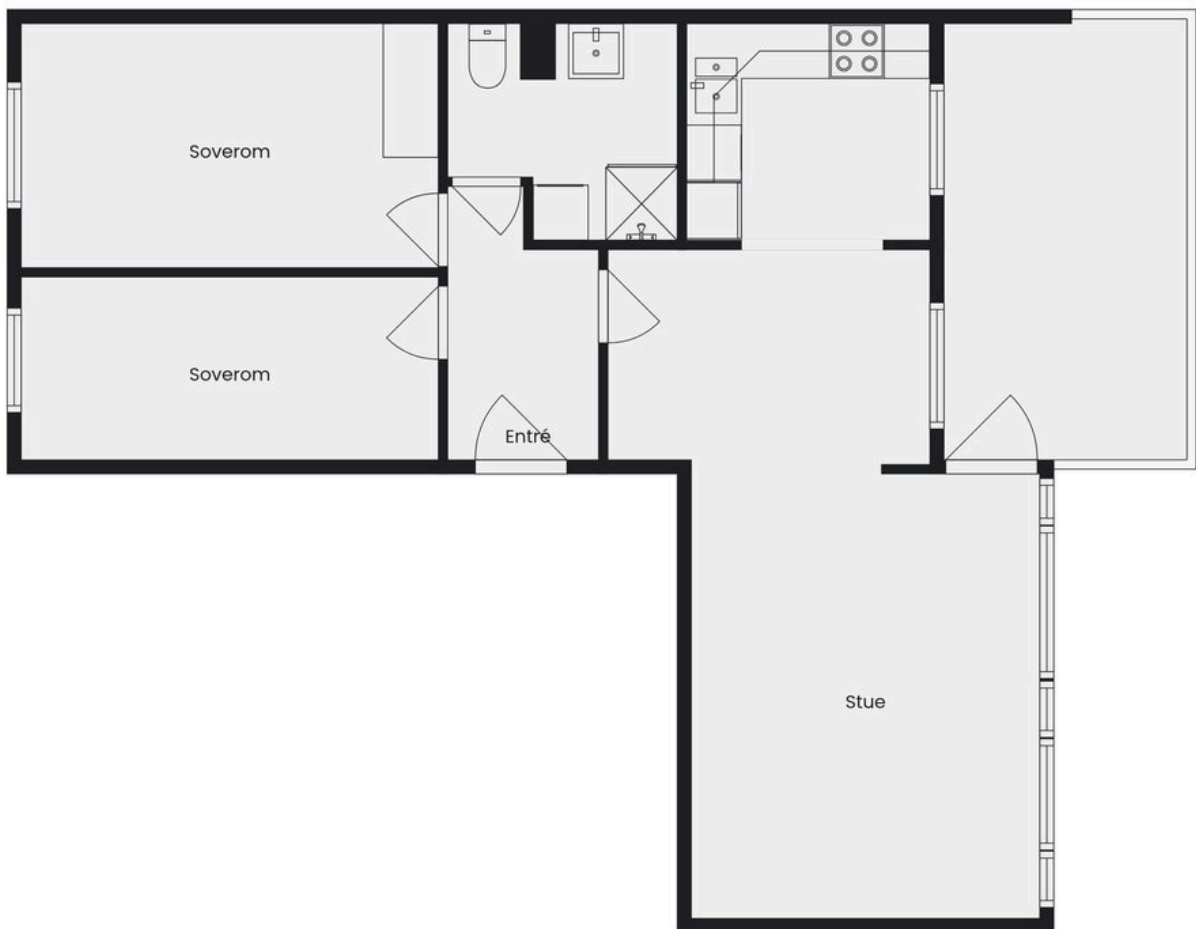
Kort fortalt

Nordvik Bolig v/ Robert Nigardsøy Ljønsne presenter en strøken 3-roms i et ettertraktet, sentralt borettslag i Fyllingsdalen. Du har under 11 minutters gange til Bybane og Oasen kjøpesenter.

- Vestvendt balkong på 12,6m²
- Nytt bad i regi av borettslaget i 2023
- Praktisk og arealeffektiv planløsning
- Lekkert gulv fra 2023
- Mye inkl. i felleskostnadene, bla. tv/internett, sentralvarme, varmtvann, kommunale avgifter/eiendomsskatt mm.
- Ingen dok.avg. - lave omkostninger ved kjøp
- Gode parkeringsmuligheter

Område

- 1 min gange til buss
- 11 min gange til Oasen senter og bybane
- Bybanen fra Oasen tar deg på under 10 min til HVL, Haukeland sykehus og Haraldsplass
- 8 min gange til Bunnpris Smiberget
- Nærhet til flotte turmuligheter



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

F

Foto:

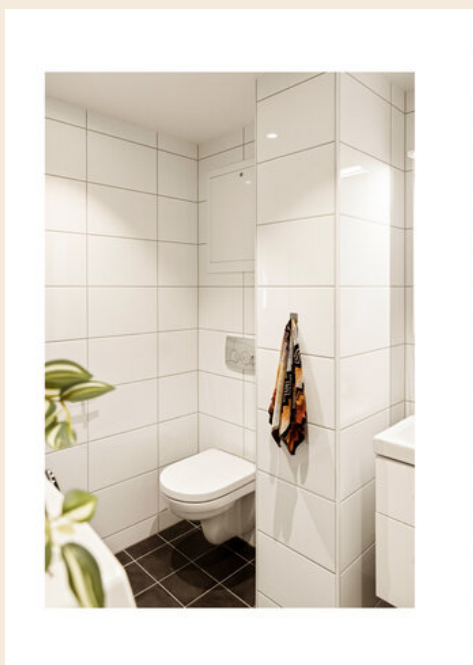








Badet er innredet med vegghengt toalett, dusj og servant møblelement med speil



Her får du gleden av et nyoppusset bad fra 2023 med varmekabler i gulv

Lys og romslig entré på 4,5 m² som gir et flott førsteinntrykk av boligen









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/nabolaget>



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
32-0098/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Ortuflaten 2, 5143 FYLLINGSDALEN
Gnr 22, bnr 246 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 261 i Ortuvann Borettslag, org.nr. 953459272

Selger
Vegard Hodneland Kjølén

Kjøpesum og omkostninger
3 390 000,- (Prisantydning)
543 162,- (Andel av fellesgjeld)

3 933 162,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 769,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

9 149,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 649,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

3 942 311,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 951 811,- (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
1969

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 67 kvm
Totalt BRA: 67 kvm
TBA: 13 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Gang, soverom, soverom 2, bad, stue, kjøkken
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 13 kvm.

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 byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Ikke målbare arealer:

Leiligheten disponerer 1 bod på 2 m² i underetasjen.

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.

Innhold

Leiligheten ligger i 2.etasje og inneholder følgende:

Stue, kjøkken, bad, gang og 2 stk soverom.

2 etasje:
- Gang 4,5 m²
- Soverom 9,5 m²
- Soverom 12,6 m²
- Bad 4,8 m²
- Stue 27,3 m²
- Kjøkken 6,4 m²

Parkering

Mulighet for å leie parkeringsplass etter søknad til styret. For de som ønsker å leie parkeringsplass så betaler man et lite beløp i måneden for det. Borettslaget har 196 parkeringsplasser fordelt på 4 områder, hvor 3 av disse har gjesteparkingsplasser (16 stk). Det er installert elbil-lader på flere av plassene som kan leies.

Modernisering og påkostninger

Badet ble renoveret i 2023 i forbindelse med utskiftning av vann- og avløpsrør i Brl. Ferdigstilt i 2023. Overflatene i leilighetene er ellers nytt fra 2023-2025

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Faglært arbeid utført av Unik og Monsen elektro.. Arbeidet ble ferdigstilt i 2023.

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

-Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja: Fremgår av dokumentasjon

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

- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Faglært arbeid utført av Unik og Monsen elektro.. Arbeidet ble ferdigstilt i 2023.

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: Ja: Fremgår av dokumentasjon for bad. Faglært arbeid utført av Monsen elektro. Arbeidet ble ferdigstilt i 2023 Uten samsvarserklæring, men montert av fagperson. Lampe på altan. Lampe under kjøkkenskap. Taklampe på begge soverom, stue og kjøkken. Stikkontakter og brytere på begge soverom og stue.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

- Ja, faglært, Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elaway satt opp lader på min parkering ved innflytting høsten 2023.

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: Ja: Nytt vann og avløp i forbindelse med rehabilitering av bad. Faglært arbeid utført av Unik As. Arbeidet ble ferdigstilt i 2023.

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

- Ja, beskriv: Det har vært tilfeller med lekkasje på altaner i borettslaget, men ikke i denne leiligheten.

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.

- Ja, beskriv: Rottekadaver funnet i en kjeller i nærliggende blokk. Gjennomgang av kjellere i Ortustranden nr. 22 - nr. 40 gjennomført.

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

- Ja, oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2023

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

- Ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport 2023

Samsvarserklæring:

Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

- Det er fremlagt samsvarserklæring på badet som er gjort i regi av BRL.

Bygningssakkyndig

Frode Støldal Edvardsen

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Utvendig > Vinduer
- Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Leiligheten har en radiatorovn i stue
- Gulvvarme på bad

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 428,- pr. mnd.
Inkluderer: Grunnpakke tv/internett, varmtvann, oppvarming, renter og avdrag på felles lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, dugnad, strøm i fellesareal, samt felles vedlikehold og driftskostnader.

Vedlikehold altaner: 250 kr
TV og internett 505 kr
Brensel: 947 kr
Felleskostnader: 5 726 kr

Borettslaget er tilknyttet Sol varmesentral og alle betaler et tillegg brensel for oppvarming/varmt vann

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 841 618,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 366 472,- pr. 2024

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke tv/internett fra Telia er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 266 leiligheter fordelt på 6 lavblokker.

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

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

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.

Styregodkjenning

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjenning, 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 styregodkjenningen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 543 162,-pr. 10.04.2026

Spesifikasjon av lån

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13529679
Lånebeskrivelse: Husbanken, ind.fin. altanlån
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,08%
Rentetype: Flytende rente
Andel av saldo: 2 890,33
Total saldo lån: 722 220,00
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: 540 271,94
Total saldo lån: 135 000 000,00
Innfrielsesdato: 30.12.2058

Total fellesgjeld for Ortuvann Borettslag pr. 10.04.2026:
135 722 220,00

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 513 781,- 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

Dyrehold må søkes om til styret, og det må foreligge samtykke fra samtlige i oppgangen.

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP0003235229

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 39 087 kvm (Eiertomt)

Felles eiet tomt for borettslaget. Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med div. interne veier, lekeplasser, ballplass, grøntarealer og div prydbusker/beplantning.

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 annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Ortuflaten 2!

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 bare 8-10 minutters kjøring med bil og under 15 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, frisører og helsetilbud. I andre etasje finner vi også Fyllingsdalen bibliotek. Oasen er lett tilgjengelig med bil, sykkel og kollektivtransport. Det 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 ønsker å utforske naturen. Her finner vi både lett tilgjengelige stier og mer krevende ruter. Et av de mest populære områdene er Kanadaskogen, 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. For de som ønsker en litt mer utfordrende tur, er Løvstakken et godt valg. Løvstakken er et av Bergens syv fjell, og gir en fantastisk utsikt over både Fyllingsdalen, Bergen sentrum og fjordene rundt.

Kollektivtransport:

Fyllingsdalen har gode kollektivtransportforbindelser som gjør det enkelt å komme seg til både Bergen sentrum og andre byområder. Kun 1 minuttsgang fra leiligheten finner man nærmeste busstopp hvor linje 5 og 48 går. Fra Fyllingsdalen terminal kan man på 12 min komme seg direkte inn til Bergen sentrum med buss 4 og 50E. På 15 min kommer man seg også inn til sentrum med bybanen fra Oasen.

For barna:

Nærområdet byr på flere barnehager som Lyshovden oppveksttun barnehage, Lekeklossen Vestre barnehage og Sælen oppveksttun avd. barnehage.

Av grunnskoler har vi Lyshovden skole, Varden skole og Sælen oppveksttun skole. 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, med sine seks fotballbaner.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 14.08.1968. Denne gjelder for 3 etasjes boligblokk i betong.

Øvrige ferdigattester på eiendommen:

- Ferdigattest for endring blokk/bygård/terrassehus, datert 19.07.2000.
- Ferdigattest for utskifting av radiatorer med tilhørende rør, oppussing av bad med tilhørende vann- og

avløpsledninger datert 11.12.2023.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei med private veier internt på tomten

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplik

Regulerings- og arealplaner

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

Hensynssoner (reguleringsplaner på grunnen):

- Flomfare - berøringsgrad 0,4%

Hensynssoner i kommuneplanen:

- Støysone - veistøy, gul sone - berøringsgrad 7,9%

- Støysone - veistøy, rød sone - berøringsgrad 2,3%

Planer i nærheten av eiendommen:

- PlanID: 71740000 - Kommuneplanens arealdel KPA 2027.

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 tomt er det tinglyst tre servitutter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny eier. Disse omhandler bestemmelse om gjerde, bestemmelse om varmesentral samt bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg, og antas å ikke ha noen betydning for ny eier.

Legalpant

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

andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at borettslaget har økt lånet i Fana Sparebank med 16,9 mill i starten av januar 2026 til vedlikehold av altanene, bygge mur, dørautomatikk, male og skifte lamper. Dette utgjør i snitt kr. 63.500 pr. leilighet.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget 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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgssoppgaven.

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 kontakinformasjon, 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 eiendomsmedling § 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 deknings salg 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: 1,18% av salgssum

Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-

Grunnpakke Leilighet kr. 11 900,-

Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 8 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 725,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 950,-

Samlet skal selger betale kr. 130 914,- 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 17. april 2026

Ansvarlig megler

Kaisa Kvamme, Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 47670630

Megler

Robert Nigardsøy Ljøsne, Eiendomsmeglerfullmektig

Tlf. 94801788

Meglerforetaket

Nordvik Bergen Vest

Kjøkkelvikkbrekkene 20

5178 LODDEFJORD

Juridisk navn: Bergen Vest Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 829235722

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).

Ortuflaten 2

Nabolaget Ortuflaten - vurdert av 94 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Lyshovden Oppveksttun (1-7 kl.... 227 elever, 17 klasser	7 min	0.5 km
Ortun skole (8-10 kl.) 413 elever, 32 klasser	7 min	0.6 km
Montessoriskolen i Bergen (1-1... 142 elever, 14 klasser	10 min	0.8 km
Sælen Oppveksttun (1-7 kl.) 263 elever, 19 klasser	12 min	1 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 399 elever, 33 klasser	4 min	2.2 km
Fyllingsdalen videregående sko... 588 elever, 28 klasser	11 min	0.9 km
Amalie Skram videregående skol... 1000 elever	13 min	8 km

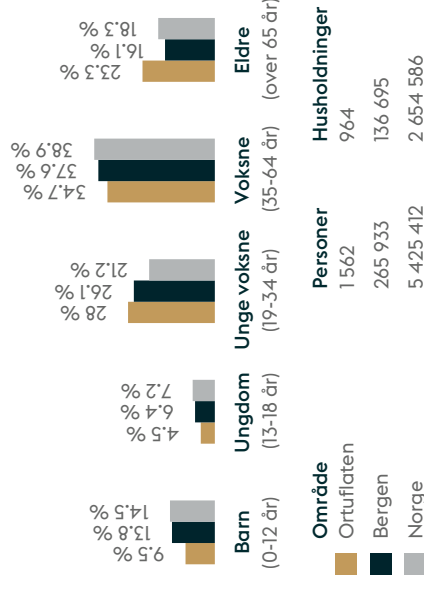
Offentlig transport

Ortustranden Linje 5, 48	1 min	0.1 km
Fyllingsdalen terminal Linje 2	11 min	0.9 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	14 min	8.4 km
Bergen Flesland	15 min	

Barnehager

Lyshovden Oppveksttun barnehag... 89 barn	8 min	0.6 km
Lekeklossen Vestre barnehage (... 27 barn	9 min	0.7 km
Sælen Oppveksttun Avd barnehag... 76 barn	12 min	1 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

🚶‍♂️ Ortniparken	3 min ⚡
🚶‍♂️ Ortun park	3 min ⚡
🚶‍♂️ MOVA Ortuflaten	4 min ⚡
🚶‍♂️ Sprek & Blid Sissel's	13 min ⚡

«Eg liker å bo i Lyshovden blr. 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

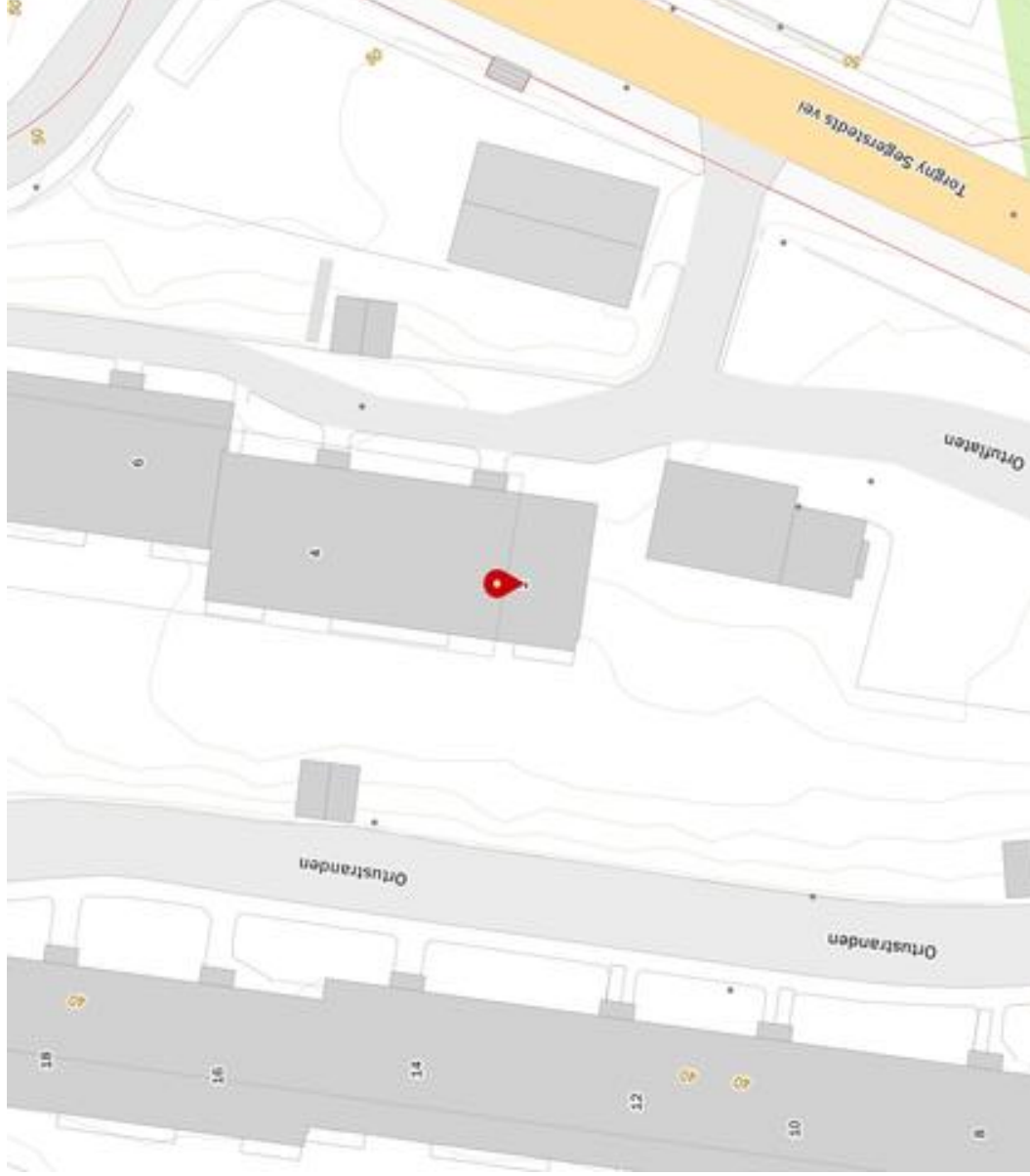
Nærhet til skog og mark 93/100

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





Signing Information Side 1/1

 **Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

Vegard Hodneland Kjølen

9578-5999-4-3194338

2026-04-10 21:06:41



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
10. apr. 2026

Oppdragsnummer
32-0098/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Ortuflaten 2, 5143 FYLLINGSDALEN	Meglerfirma Nordvik Bergen Vest
Selgere Vegard Hodneland Kjølén	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 26. juni 2023	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	

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: Faglært arbeid utført av Unik og Monsen elektro.. Arbeidet ble ferdigstilt i 2023.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja: Fremgår av dokumentasjon

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Faglært arbeid utført av Unik og Monsen elektro.. Arbeidet ble ferdigstilt i 2023.

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: Ja: Fremgår av dokumentasjon for bad. Faglært arbeid utført av Monsen elektro. Arbeidet ble ferdigstilt i 2023 Uten samsvarserklæring, men montert av fagperson. Lampe på altan. Lampe under kjøkkenskap. Taklampe på begge soverom, stue og kjøkken. Stikkontakter og brytere på begge soverom og stue.

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: Elaway satt opp lader på min parkering ved innflytting høsten 2023.

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: Ja: Nytt vann og avløp i forbindelse med rehabilitering av bad. Faglært arbeid utført av Unik As. Arbeidet ble ferdigstilt i 2023.

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?

Nei

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

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det har vært tilfeller med lekkasje på altaner i borettslaget, men ikke i denne leiligheten.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Rottekadaver funnet i en kjeller i nærliggende blokk. Gjennomgang av kjellere i Ortustranden nr. 22 - nr. 40 gjennomført.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2023

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport 2023

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 endringer 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

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

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 32-0098/26

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Navn

Vegard Hodneland Kjølen

Dato

2026-04-10

Identifikasjon








Vegard Hodneland Kjølen



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

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Ortuflaten 2, 5143 FYLLINGSDALEN
-  BERGEN kommune
-  # gnr. 22, bnr. 246
-  # Andelsnummer 261

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 09.04.2026

Rapportdato: 15.04.2026

Oppdragsnr.: 10147-1715

Eiendomsverdi ref nr: PG1750

Autorisert foretak: Edvardsen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Frode Støldal Edvardsen



EDVARDESEN
TAKST



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.

Edvardsen Takst AS

Edvardsen Takst AS er et uavhengig firma drevet av Frode Edvardsen.

Foretaket er stiftet i 2012 og er godkjent medlemsbedrift av Norsk Takst, og er følgelig underlagt NT's etiske regelverk. Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk.

Alle NT's medlemmer gjennomgår årlig obligatorisk etterutdanning i regi av Norsk Takst.

Selskapet tilbyr tjenester innen bolig og eiendom i Bergen og omegn.

- Tilstandsrapport.
- Verdi- og lånetakst.
- Uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet.
- Trykktest av nybygg.
- Reklamasjon- og skadetakst.
- Byggelånskontroll, rådgivning mm.

Edvardsen er utdannet, tømrer, byggmester og takstmann.

Med flere års erfaring fra ulike roller i bygg- og anleggsbransjen som byggeleder og prosjektleder, har undertegnede bred erfaring og et godt grunnlag for kvalitetsbevisst arbeid for både private og profesjonelle aktører.

Medlem av



Rapportansvarlig

Frode Støldal Edvardsen

frode@edwardsentakst.no

401 00 642



EDVARSDEN
TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling 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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om 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

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



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 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

TAKSTOBJEKTET:

3-roms andelsleilighet beliggende i 2 etasje.
Adkomst via felles trappegang.

Leilighet med flere gode kvaliteter, funksjonell planløsning og med normal standard.

REFERANSENIVÅ

Blokken er oppført i 1967.

Bygningen skal derfor være oppført i henhold til bygningsloven fra 1965 med byggeforskrifter fra 1949. (referansenivået for bygningen)

EGENSKAPER

En rekke egenskaper som f.eks varmeisolasjon, tetthet og ventilasjon er dårligere for bygninger bygget etter byggeforskrifter fra 1949 enn bygninger oppført etter dagens krav.

For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler og boligens tilstand henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunn og fundamenter:

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell og har en grunnmur av betong.

Yttervegger:

Yttervegger oppført i bindingsverk med utvendig bekledding av fasadeplater. Skillevegger er oppført i betongkonstruksjoner. Liggende dobbelfalset kledning på terrassevegger.

Takkonstruksjon:

Bygget har flat takkonstruksjon som er utvendig tekket med folie el.I membrantekking.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmen fra 1991.

Hvit profilert entredør fra Swedoor i utførelsen B-30 og Db-40. (Brann og lyd krav).

Balkongdør med isolerglass i malt trekarm fra 1991.

Vestvendt balkong på 13 m² med adkomst fra stuen.
Terrassebord mot dekket.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvene i leiligheten er bekledd med:

- Laminat.

Veggene i leiligheten er bekledd med:

- Malte plater.

Takene i leiligheten er bekledd med:

- Malte plater og malt betong.

Bygningen har etasjeskille av betong.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Det foreligger dokumentert utførelse.
Oppusset av Unik VVS med underleverandører.

Bad med fliser på gulv og vegger.

Varmekabler i gulv.

Innredet med vegghengt toalett, dusj og servant møblement med speil.

Opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekkventil.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, nedfelt stålvask, profilerte fronter og opplegg for oppvaskmaskin.

Flislagt vegg over benkeplate.

Ventilator med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plastrør (rør i rør) med fordelerskap.

Stoppekran er lokalisert og funksjonstestet.

Leiligheten har interne avløpsrør av plast.

Avløp fra 2023 ifb. med oppussing av våtrom.

Boligen har naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinduer og ventiler i vegger.

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Felles varmtvannstank i bygget.

Elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

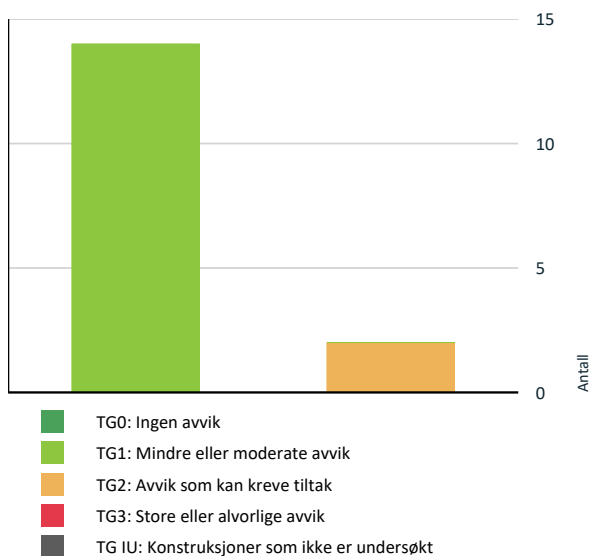
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Stemplede byggemeldte tegninger er ikke fremvist takstmann, er dermed ikke kontrollert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om utført arbeid/oppgraderinger er gitt av eier/rekvirent, utover dette er det antagelser fra undertegnende, og kan avvike med faktiske forhold. Varme, statikk og lydisolering er angitt iht. byggeårets krav. Overflater er enkelt kontrollert visuelt, uten bruk av destruktive inngrep. Vurderingen er basert på det som er synlig på befaringstidspunktet. Beskrivelse av type overflater, materialbruk og benyttede produkter er basert på faglig skjønn og antagelser. Det ofte kan være vanskelig å fastslå eksakt produkttype eller oppbygning uten nærmere undersøkelser eller dokumentasjon. Opplysningene må derfor anses som veiledende og ikke nødvendigvis eksakt.

Selger plikter å lese nøye gjennom denne rapporten og gi beskjed om det er opplysninger som avviker fra virkeligheten. Rapporten må leses i sammenheng med forutsetninger – ansvarsbegrensning og mandatavgrensning. Bruk av rapporten innebærer aksept av de forutsetninger og ansvarsbegrensninger som fremgår. I denne rapporten er ikke vurdering av felles eiet bygningsmasse/fellesareal medtatt, bare enkelt beskrevet.

Dette på grunn av manglende tilkomst til store deler av bygningsmassen. Rapporten omhandler selve leiligheten. For tilstandsupplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiet.

Dette i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

102 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1967

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Leiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort flere oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

Vedlikehold

Bygget/leiligheten er jevnlig vedlikeholdt. Felles bygningsmasse inngår i borettslagets vedlikeholdsansvar.

Tilbygg / modernisering

2023 Modernisering Bad

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer fra 1991.

Kommentar:

Det ble foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukke mekanismer. Funksjon: Ok.
Det ble ved befaringen ikke observert punkterte vindu, men på grunn av alder kan det ikke utelukkes punkteringer. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vinduer på slutten av forventet levetid.

Det er stedvis innvendig kondensmerker i enkelte karmer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pga. alder/slitasje må det påregnes løpende vedlikehold av vinduer.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Hvit profilert entredør fra Swedoor i utførelsen B-30 og Db-40. (Brann og lyd krav).
Balkongdør med isolerglass i malt trekarm fra 1991.

Kommentar:

Det ble foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukke mekanismer. Funksjon: Ok.
Dører har normal slitasje, alder tatt i betraktning.
Merk at balkongdøren er eldre og løpende vedlikeholdsbehov.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Vestvendt balkong på 13 m² med adkomst fra stuen.
Terrassebord mot dekket.

INNVEDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvene i leiligheten er bekledd med:
-Laminat

Veggene i leiligheten er bekledd med:
- Malte plater.

Takene i leiligheten er bekledd med:
- Malte plater og malt betong.

Leilighetens overflater er i hovedsak oppusset i perioden 2023-2025.
Det er nytt gulv og veggoverflater med nye gipsplater.

Merk:

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert ut fra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, misfarging på gulv etter tepper og lignende må forventes i en brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tunge møbler etc.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Bygningen har etasjeskille av betong.

Ingen store merkbare skjevheter/retningsavvik ble registrert på befaringen.

MRK: Kontroll er utført på tilfeldig valgte punkter samt boligen var møblert på befaring, dvs. at det kan være noe avvik i målingen.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Det foreligger dokumentert utførelse.
Oppusset av Unik VVS med underleverandører.

Bad med fliser på gulv og vegger.
Varmekabler i gulv.
Innredet med vegghengt toalett, dusj og servant møblement med speil.
Opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekkventil.

Årstall: 2023

Kilde: Info fra sameie/borettslag

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Bad med fliser på vegger og malte plater i himling.

Kommentar:

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal brukslitasje.

2 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Kommentar:

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser.

2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt toalett, dusj og servant møblelement med speil.
Opplegg for vaskemaskin.

2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk og tilluft under dør.

2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, nedfelt stålvaske, profilerte fronter og opplegg for oppvaskmaskin.

Tilstandsrapport

Flislagt vegg over benkeplate.

Det er ikke registrert skader, fuktskoder eller knirk i gulv på kjøkken.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i gulv ved kjøleskap, oppvaskmaskin eller andre utsatte steder på kjøkkenet på befaringsdagen.

Avrenning fra kjøkkenbatteri er kontrollert og funnet tilfredsstillende.

Det er montert fuktsensor under skapinnredning v/servant.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut ifra alder og stedvis høy slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikeholdsbehov og noe behov for oppgradering.

2 ETASJE > KJØKKEN

1 TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TO 1 Vannledninger

Beskrivelse

Plastrør (rør i rør) med fordelskap.

Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten.

Felles rør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert.

Stoppekran er lokalisert og funksjonstestet.



1 TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Leiligheten har interne avløpsrør av plast.

Avløp fra 2023 ifb. med oppussing av våtrom.

1 TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinduer og ventiler i vegger.

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Boligen tilfredsstillende ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende. For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Felles varmtvannstank i bygget.
Er dermed ikke kontrollert av takstmann.

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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

Elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Arbeid utført i regi av brl. ifm. bad er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Monsen Elektro i forbindelse med oppussing av bad.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæring for arbeid utført på bad.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannutløst eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Pga. det ikke foreligger eltilsynsrapport de siste 5 år eller samsvarserklæring for hele elanlegget anbefales en elkontroll.

Generell kommentar

Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til en forenklet visuell kontroll og informasjon innhentet fra eier, i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Det er ikke foretatt inngrep eller teknisk måling av anlegget, og vurderingen er derfor ikke sammenlignbar med en kontroll gjennomført av det lokale eltilsyn (DLE) eller autorisert elektrovirksomhet.

Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse og har dermed ikke forutsetninger for å vurdere anleggets tekniske utførelse eller sikkerhetsmessige tilstand.

Ved eierskifte anbefales det alltid at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon.

Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes ved en forenklet vurdering. Ved nærmere ettersyn kan det fremkomme avvik eller kostnader til utbedring som ikke fremgår av denne rapporten.



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

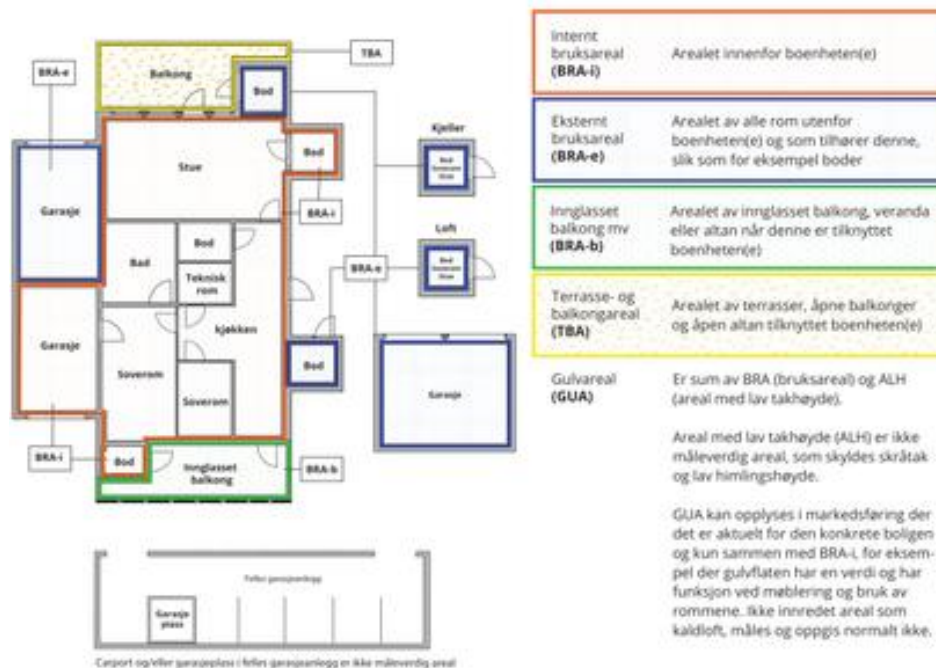
Hva er måleverdig areal?

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.



Areal 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 etasje	67			67	13
Kjeller		2		2	
SUM	67	2			13
SUM BRA	69				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etasje	Gang, soverom, soverom 2, bad, stue, kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

2 etasje:

- Gang 4,5 m²
- Soverom 9,5 m²
- Soverom 12,6 m²
- Bad 4,8 m²
- Stue 27,3 m²
- Kjøkken 6,4 m²

Arealene er oppmålt med håndholdt lasermåler på stedet.

Oppmålt i hht. NS-3940.

Arealer beregnes og defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Noe avvik kan forekomme grunnet interne sjakter, påførte vegger, varierende vegttykkelser, skjevheter og annet som gjør det vanskelig å gi et eksakt areal.

Arealer oppgitt som rombenevnelse er innvendige mål. Innvendige sjakter, piper etc. kan være utelatt i arealet. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA. Arealet er ca.

Boder og annet areal som er opplyst i rapporten er påvist av eier/revkvent.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Stemplede byggemeldte tegninger er ikke fremvist takstmann, er dermed ikke kontrollert.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Bad/vaskerom og rør er oppusset i 2023 av Unik VVS med følgende underlevandører:

- AOG Bygg As
- Malermester K. Nilsen As
- Monsen Elektro As

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Frode Støldal Edvardsen	Takstingeniør
	Vegard Hodneland Kjølen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	22	246		0	39087 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ortuflaten 2

Hjemmelshaver

Ortuvann Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ORTUVANN BORETTSLAG	953459272			Kjølen Vegard Hodneland

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

261

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral og god beliggenhet i Fyllingsdalen. Kort vei til Oasen senter med de fleste fasiliteter. Ved Oasen er det også gode bussforbindelser, samt bybanestopp. Fra eiendommen er det kort kjøring til Bergen sentrum. Kort vei til flotte turområder ved Ortu vannet og Løvstakken.

Adkomstvei

Privat til offentlig vei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger

Om tomten

Felles eiet tomt som er pent opparbeidet med grøntarealer, lekeplasser, parkeringsplasser, interne gangveier, etc. Det er parkering på felles parkeringsplass i borettslaget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt generell info om boligen	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.04.2026	
2	15.04.2026	
3	17.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasje:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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


DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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


Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PG1750>


KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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




Adresse Ortuflaten 2, 5143 FYLLINGSDALEN	
Dato for energimerking 08.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-278662
Bygningstype Boligblokker	Bygningsnummer 139200829
Gårdsnummer 22	Bruksnummer 246
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0202






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 1969	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 67,0 m²	Oppvarmet bruksareal 54,7 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet, Fjernvarme	
Ventilasjon Annen/Ukjent ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
234,31 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 225,42 kWh/m²	Totalt levert pr. år 24 335 kWh
---	---



Ortuflaten 2, 5143 FYLLINGSDALEN



Detaljering

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



Ortuflaten 2, 5143 FYLLINGSDALEN



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: 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 ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen 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.

Tiltak 4: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen 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.

Tiltak 5: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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. Kjøøl - 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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. Monter 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 utendørs

Tiltak 18: 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 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



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>

**PROTOKOLL FRA DEN 57. ORDINÆRE GENERALFORSAMLING
I ORTUVANN BORETTSLAG ONSDAG 08. APRIL 2025, KL. 18.00
STED: AULAEN, LYSHOV DEN 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 motkandidat.

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 stemmeberettigede:

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.

Z.1. Regnskap for rehabiliteringen i borettslaget 2021-2023.

Forslagstiller: Grethe Walvik

Jeg ønsker følgende behandlet i ordinær generalforsamling 2025 for Ortuvann 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 årsoppgave 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 tilbud, 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: Henning 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.

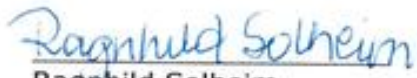
Styrets forslag: Kr. 1500 pr. medlem i valgkomiteen som er 3 personer, og utgjør kr. 4500,-.

Vedtak: Forslaget godkjent.

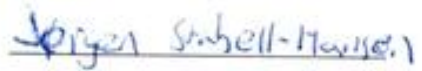
Møte hevet kl. 19.10

Bergen, den 22.04.2025


Torgny Gjesdal
Møteleder


Ragnhild Solheim
Referent


Kari-Annette Arnestad Olsen
Protokoll-underskriver


Jørgen Stabell Hansen
Protokoll-underskriver

Faint handwritten text in the upper middle section of the page.

Faint handwritten text in the middle right section of the page.

Faint handwritten text in the lower left section of the page.

Faint handwritten text in the lower right section of the page.



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 57. ORDINÆRE GENERALFORSAMLING

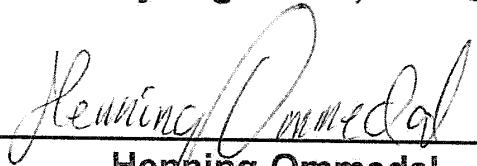
2025 ORTUVANN BORETTSLAG

Tirsdag 08. april 2025, kl. 18.00

Sted: Aulaen, Lyshovden Oppveksttun - skole

Vi ønsker vel møtt

Fyllingsdalen, den 24.03.25



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.



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
- 4 Styrets årsrapport 2024
- 5 SOL Årsrapport – Årsregnskap 2024
- 6 Årsregnskap Ortuvann Borettslag 2024
- 7 Innkomne forslag
 - 7.1 Regnskap for rehabiliteringen i borettslaget 2021-2023
 - 7.2 Oppbevaring av kajakk
- 8 Valg
 - 8.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
 - 8.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
 - 8.3 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. 4.500,-

2



Ortustranden 20
5143 Fyllingsdalen
styret@ortuvann.no

ÅRSRAPPORT 2024 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 12 styremøter hvor i alt 38 protokollerte saker har vært behandlet. I tillegg har styret avholdt møter i forbindelse firmaer for innhenting av opplysninger i forbindelse med nytt låssystem i borettslaget. 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 firsentralen SOL

Styret har deltatt i møter i forbindelse med Sommerfest i samarbeid med Lyshovden, Smiberget, Vestre Sælemyr og Østre Sælemyrborettslag og Samarbeidsutvalget. Kari Anne Kvalvåg har representert styret i arrangementskomiteen for Sommerfesten.

Styret har deltatt på møter i Samarbeidsutvalget for Lyshovden, Vestre og Østre Sælemyr, Smiberget og Ortuvann borettslag



Ortustranden 20
5143 Fyllingsdalen
styret@ortuvaan.no

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

Vi har også hatt et godt samarbeid med de nærliggende borettslag i saker av felles interesse.

2.3 Saker som har vært behandlet

Hovedsaker som har vært behandlet, er følgende:

- Vedlikehold av grøntanlegget og uteområde. Rydding og beskjæring av trær og busker.
- Samarbeid med Bergen kommune, Grønn Etat for å få ryddet kommunalt areal fra parkeringsplass Nord til parkeringsplass. Kommunen har felt sjenerende trær.
- Ordinært vedlikehold av bygningsmasse.
- Samarbeid med nærliggende borettslag i forbindelse med bomiljøtiltak.
- Samarbeid med Samarbeidsutvalget for Smiberget, Ortuvaan, Lyshovden og Vestre og Østre Sælemyr borettslag. Forslag fra Bergen kommune om sykkelsti i Torgny Segerstedtsvei.
- Kjøp av ny bil og nytt brøyteskjær.
- Nytt låssystem i borettslaget.
- Igangsatt utlysning og ansettelse av vaktmester

2.4 Saker under arbeid og planlegging

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

- Enøk- vedlikeholdsplan under utarbeiding.
- Gjennomgang av tilstanden på terrassene.
- Fornying av utearealene i borettslaget.
- Nytt låssystem i borettslaget

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 Cyttox for bekjempelse av skadedyr.
- Avtale med NOKAS for innlåsing (egenandel).
- Renholdsavtale med Øygarden Service for vask av oppgangene, og kjellere etter behov.



Ortustranden 20
5143 Fyllingsdalen
styret@ortuvann.no

- Avtale med parkeringsselskapet VestPark.
- Serviceavtale med Unik VVS – undersentraler
- Serviceavtale med Fløysand – takene.
- Serviceavtale med Norengros vaskemaskiner, tørketromler.

Styret har benyttet seg av BOB's jurist 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 ved bygningskasko i If i 2024. 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.
- Egenandel ved skader i 2024 er:
 - Skade bygning kr. 10.000,-

Årspremien til If forsikring var i 2024 kr. 531 214,- (2023 kr.602 259).

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



Ortustranden 20
5143 Fyllingsdalen
styret@ortuvann.no

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

2.7 Solgte andeler i 2024 - 9 andeler

1 bruksoverlating og juridiske andelseiere			
Antall rom	Laveste pris	Høyeste	Snitt pris
2 rom u.etasje - 1			2.400 000
2 rom - 1			2.475 000
3 rom - 6	2.890.000	3.000 000	2.958 000
4.rom - 1			3.500 000

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. 31.12.2024..

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. 848 511. 4,71 % rente pr. 31.12.2024, restgjeld beregnet innfridd 01.03.2026.*
- *Fana Sparebanken – lånesaldo pr. 31.12.2024 kr. 119412 648. rente pr 31.12.2024 er 5,3 %.*

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 2024

Regnskapet for Ortuvann borettslag er pr. 31. desember 2024 gjort opp med et positivt resultat på kr. 1.267 805,- mot budsjett på - kr. 2067 300.-. Avviket i forhold til budsjett, skyldes bl.a. økte inntekter (felleskostnader).

Borettslaget har pr. 31.12.24 disponible midler på kr. 988 423,-. Laget har pr. 31.12.2024 negativ egenkapital på kr 94.157 167, pr. 31.12.23 på kr. 95 424 976,-.

6



Ortustranden 20
5143 Fyllingsdalen
styret@ortuvann.no

Regnskapet 2024 viser inntekter fra vaskeriet på kr. 19 499,-. Reduksjon i inntekter har sammenheng med at flere har andelseiere har kjøpt vaskemaskin etter at det er tilrettelagt for vaskemaskin i alle leilighetene.

Sameiet firsentralen SOL har i 2024 et overskudd på kr. 513 781,-. Ortuvann borettslag sin andel av overskuddet er kr. 428 055,- etter vedtatt fordelingsbrøk, og er oppgjort.

Styret har undertegnet fullstendighetserklæring som bekrefter at styret ikke kjenner til noen uregelmessigheter i regnskap for 2024.

3. Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid

Det har i 2024 vært arrangert Bålfest i samarbeid med Lyshovden, Smiberget, Vestre og Østre Sælemyr Borettslag. Bosshusene var også i julen 2024 pyntet med lys.

Styret er glad for dugnadsinnsatsen av unge og eldre i borettslaget i 2024.

To beboertreff med servering av vafler og kaffe.

Planting av frukttrær- og bærbusker.

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 2024 hatt fast ansatt vaktmester i 80 % 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.

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.

8. Likestilling

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

7



Ortustranden 20
5143 Fyllingsdalen
styret@ortuvann.no

9. 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.

10. Styrets sluttkommentar

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

Ortuvaan Borettslag er et godt sted å bo.

Fyllingsdalen, den 11.mars 2025

Henning Ommedal - Styreleder

Ragnhild Solheim - Nestleder

Sverre Strømmen - Styremedlem

Kari Anne Kvalvåg - Styremedlem

Gitte Knudsen - Styremedlem

8

8

Årsoppgjør rapport

Sameiet Fyrsentralen Sol 2024

Sameiet Fyrsentralen Sol Org.nr. 915627145

Dokumentet er elektronisk signert

9

Resultatregnskap 2024

Sameiet Fyrsentraten Sol
Alle beløp i NOK

Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025	
Driftsinntekter					
Andre inntekter	2	16 344 008	20 491 848	16 307 000	15 811 000
Sum inntekter		16 344 008	20 491 848	16 307 000	15 811 000
Driftskostnader					
Lønnskostnader	3	209 933	164 551	192 000	215 000
Styrehonorar	3, 4	100 000	120 000	100 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	3	43 487	40 335	41 000	44 500
Andre kostnader fellesanlegg		689 750	184 252	0	0
Fjernvarmekostnader		14 491 090	15 875 302	15 000 000	14 500 000
Felles strøm og varme		174 126	212 401	200 000	200 000
Andre driftskostnader	5	111 308	137 677	150 000	100 000
Vedlikehold	6	139 209	10 903	50 000	150 000
Forretningsførsel		40 142	30 460	0	30 000
Revisjonshonorar		14 600	13 763	15 000	17 500
Sum driftskostnader		16 013 645	16 789 644	15 748 000	15 357 000
Driftsresultat		330 363	3 702 204	559 000	454 000
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		183 418	204 254	0	0
Sum finansinntekter		183 418	204 254	0	0
Resultat av finansposter		183 418	204 254	0	0
Resultat		513 781	3 906 459	559 000	454 000
Til/fra annen EK		513 781	3 906 459	0	0
Sum disponeringer		513 781	3 906 459	0	0

Resultatrapport 2024 for Sameiet Fyrsentralen Sol

Dokumentet er elektronisk signert

10

Balanse pr. 31.12.2024

Sameiet Fyrsentralen Sol
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		34 600	0
Forskuddsbetalte kostnader		27 664	27 664
Sum fordringer		62 264	27 664
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		3 965 484	8 626 493
Skattetrekk		11 041	13 193
Sum bankinnsk. og kontanter		3 976 525	8 639 686
Sum omløpsmidler		4 038 789	8 667 351
SUM EIENDELER		4 038 789	8 667 351

Balanserapport 2024 for Sameiet Fyrsentralen Sol

Dokumentet er elektronisk signert

11

Balanse pr. 31.12.2024

Sameiet Fyrsentralen Sol
Alle beløp i NOK

Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	0	0
Sum opptjent egenkapital	0	0
SUM EGENKAPITAL	0	0
GJELD		
Avsetninger og forpliktelser		
Langsiktig gjeld		
Kortsiktig gjeld		
Forskuddsbet felleskostn.	0	8 455
Leverandørgjeld	1 667 117	2 131 277
Skyldige off. myndigheter	33 609	35 811
Påløpt lønn, honorar, feriepenge	125 550	118 830
Annen kortsiktig gjeld	2 212 514	6 372 978
Sum kortsiktig gjeld	4 038 789	8 667 351
SUM GJELD	4 038 789	8 667 351
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 038 789	8 667 351

Bergen,
Styret for Sameiet Fyrsentralen Sol

Sverre Strømmen
Styrets leder

Arve Carlsen
Styremedlem

Raymond Steffensen
Styremedlem

Gitte Knudsen
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Sameiet Fyrsentralen Sol

Dokumentet er elektronisk signert

12

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3849 Diverse inntekter	36 800	0	0	0
3860 Brenselinnkreving eierlagene	16 307 208	20 491 848	16 307 000	15 811 000
Sum andre inntekter	16 344 008	20 491 848	16 307 000	15 811 000

Note 3 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar.

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330 Styrehonorar	100 000	100 000	100 000	100 000
5331 Avsetning styrehonorar	0	20 000	0	0
Sum styrehonorar	100 000	120 000	100 000	100 000

Note 5 - Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510 Styredisposisjoner	30 273	29 688	0	0
5901 Gaver ansatte	1 010	1 010	0	0
5902 Gaver til styremedlemmer	5 534	6 661	0	0
6376 Vaktmestertjenester	9 265	42 046	0	0
6390 Andre driftskostnader	0	0	150 000	100 000
6400 Leie maskiner og utstyr	55 329	54 393	0	0
6800 Kontorkostnader	2 035	3 879	0	0
6860 Kursutgifter	7 550	0	0	0
7740 Øreavrunding	-1	0	0	0
7779 Andre gebyr	313	0	0	0
Sum driftskostnader	111 308	137 677	150 000	100 000

Sameiet Fyrsentralen Sol org.nr. 915627145

Dokumentet er elektronisk signert

13

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6602 Vedlikehold rør og sanitær	139 209	10 903	50 000	150 000
Sum vedlikehold	139 209	10 903	50 000	150 000

Note 7 - Disponible midler

Disponible midler 31.12.23	Kr	-
Periodens resultat	kr	513 781
Andre poster	kr	- 513 781
Disponible midler 31.12.24		-

Note 8 - Egenkapital

	Annenn egenkapital	Smiberget	Ortunvann	Lyshovden	Totalt
Årets resultat	513 781				
Disponert resultat	-	331 064	428 055	- 245 358	
Pr. 31.12		331 064	428 055	- 245 358	513 781

Sameiet Fyrsentralen Sol org.nr. 915627145

Dokumentet er elektronisk signert

14

Til KPMG ved Tom Rasmussen
Postboks 4 Kristianborg, N-5822 Bergen

Dette brevet sendes i forbindelse med KPMGs revisjon av regnskapet for **Sameiet Fyrsentralen SOL** (heretter "selskapet") for året som ble avsluttet den 31. desember 2024, med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Heretter "gjeldende rammeverk".

Vi bekrefter at:

Regnskap

1. Vi har oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget i engasjementsavtalen, og regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med gjeldende rammeverk.
2. I vår utarbeidelse av regnskapsmessige estimater har vi brukt de metoder, den informasjon/data og de viktige forutsetninger som er fornuftige og rimelige sett i sammenheng med gjeldende rammeverk.
3. Alle hendelser etter datoen for regnskapet og som etter gjeldende rammeverk medfører korrigerende eller omtale, er korrigert eller omtalt.
4. Vi har ikke avgitt garantier for tredjeparter som det ikke er informert om i note til årsregnskapet.
5. Virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet.

Opplysninger som er gitt

6. Vi har gitt revisor:
 - I. tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker,
 - II. tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
 - III. ubegrenset tilgang til personer i enheten som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
7. Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
8. Vi bekrefter at:
 - I. Vi har gitt revisor opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
 - I. Vi har gitt revisor alle opplysninger om
 - a) eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket enheten, og som involverer:
 - ledelsen,
 - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller
 - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.
 - b) eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket enhetens regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.

I tilknytning til ovenstående, erkjenner vi vårt ansvar for den interne kontroll som vi mener er nødvendig for å utarbeide regnskaper som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, som følge av feil eller misligheter. Vi er spesielt oppmerksom på vårt ansvar for utforming, iverksettelsen og vedlikeholdet av intern kontroll for å forhindre og avdekke misligheter

9. Vi har gitt revisor opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet. Videre har vi gitt revisor opplysninger om alle kjente faktiske eller mulige søksmål og krav som kan ha betydning for regnskapet, samt regnskapsført og/eller opplyst om dette i samsvar med gjeldende rammeverk.
10. Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til enhetens nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med. Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i gjeldende rammeverk.
11. Vi bekrefter å ha oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.
12. Vi bekrefter at selskapet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler og at det ikke er pantstillelser eller heftelser på selskapets eiendeler utover det som evt. fremgår av note i årsregnskapet.
13. Vi bekrefter at vi har gjennomført tilstrekkelig antall styremøter i forhold til selskapets behov og lovens krav. Vi bekrefter videre at vi har delt all informasjon fra de avholdte styremøtene som kan ha betydning for årsregnskapet 2024 med den ansvarlige rådgiveren og regnskapsføreren hos BOB BBL for korrekt behandling i regnskapet.

BOB BBL v/ rådgiver bekrefter punkt 1-11.

For Sameiet Fyrsentralen SOL,

Styrets leder
(Elektronisk signert)

BOB BBL v/ rådgiver
(Elektronisk signert)

Årsoppgjør rapport

**Ortuvann Borettslag
2024**

Resultatregnskap 2024

Ortuvann Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	19 732 373	18 814 845	17 707 000	20 781 468
Andre inntekter	3	1 247 166	1 450 192	828 000	808 000
Gevinst avgang driftsmidler		17 000	0	0	0
Sum inntekter		20 996 539	20 265 037	18 535 000	21 589 468
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	713 590	704 701	900 000	900 000
Dugnad		60 890	30 100	0	0
Styrehonorar	5	150 000	430 000	300 000	280 000
Andre honorarer	6	4 500	4 500	4 500	5 000
Arbeidsgiveravgift		135 895	168 134	170 000	168 000
Avskrivninger	7	314 174	228 167	210 000	304 000
Felles strøm og varme		366 455	597 155	600 000	382 768
Brensel fyrsentral SOL		3 549 504	4 031 952	3 552 000	3 370 296
Kommunale avg. og eiendomsskatt		2 778 096	2 597 485	2 776 000	3 050 000
Andre driftskostnader	8	1 980 156	1 808 096	2 074 000	2 130 688
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	151 144	117 139	128 000	133 000
Vedlikehold	10	1 795 867	8 930 664	995 000	1 546 916
Rehabilitering	11	0	44 123 323	0	0
Forretningsførsel		421 572	429 840	416 000	409 000
Revisjonshonorar		38 850	36 763	51 000	40 000
Andre konsulenthonorarer		48 368	379 675	25 000	20 000
Kontingent		83 059	82 992	79 800	79 800
Forsikring		531 214	602 259	675 000	540 000
Sikringsfond		20 379	19 472	20 000	21 000
Sum driftskostnader		13 143 713	65 322 417	12 976 300	13 380 468
Driftsresultat		7 852 827	-45 057 380	5 558 700	8 209 000
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		81 548	451 546	0	0
Andre renteinntekter		143	360	0	0
Andre finansinntekter		18 992	1 237	0	0
Sum finansinntekter		100 683	453 142	0	0
Rentekostnader lån		6 684 710	5 546 540	7 626 000	6 508 000
Andre rentekostnader		995	0	0	0
Sum finanskostnader		6 685 705	5 546 540	7 626 000	6 508 000
Resultat av finansposter		-6 585 022	-5 093 398	-7 626 000	-6 508 000
Resultat		1 267 805	-50 150 778	-2 067 300	1 701 000
Til/fra udekket tap		1 267 805	-50 150 778	0	0
Sum disponeringer		1 267 805	-50 150 778	0	0

Resultatrapport 2024 for Ortuvann Borettslag

18

Balanse pr. 31.12.2024

Ortuvann Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	12, 13	26 048 432	26 048 432
Garasjer	12, 13	72 570	72 570
Tomt	12, 13	358 094	358 094
Andre driftsmidler	7	1 383 871	1 096 866
Sum varige driftsmidler		27 862 967	27 575 962
Sum anleggsmidler		27 862 967	27 575 962
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		913 251	1 015 798
Andre fordringer		673 584	271 569
Tilgode energi/brensel		0	427 257
Sum fordringer		1 586 835	1 714 624
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		805 522	4 860 658
Skattetrekk		28 884	20 622
Sum bankinnsk. og kontanter		834 406	4 881 280
Sum omløpsmidler		2 421 241	6 595 904
SUM EIENDELER		30 284 208	34 171 866

Balanse pr. 31.12.2024

Ortuvann Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		26 600	26 600
Sum innskutt egenkapital		26 600	26 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	14	-94 183 769	-95 451 574
Sum opptjent egenkapital		-94 183 769	-95 451 574
SUM EGENKAPITAL		-94 157 169	-95 424 974
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 15	120 261 159	120 524 502
Borettsinnskudd	13	2 747 400	2 747 400
Sum langsiktig gjeld		123 008 559	123 271 902
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		257 118	278 232
Leverandørgjeld		639 418	3 646 367
Skyldige off. myndigheter		97 871	105 897
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		365 556	494 304
Påløpne renter		34 127	1 748 056
Annen kortsiktig gjeld		38 727	52 081
Sum kortsiktig gjeld		1 432 818	6 324 937
SUM GJELD		124 441 377	129 596 839
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 284 208	34 171 866

Bergen,
Styret for Ortuvann Borettslag

Henning Ommedal
Styrets leder

Gitte Knudsen
Styremedlem

Kari Anne Kvalvåg
Styremedlem

Sverre Strømmen
Styremedlem

Ragnhild Johanne Solheim
Nestleder

Balanserapport 2024 for Ortuvann Borettslag

20

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak og forskrift om årsregnskap for borettslag. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3800 Andel felleskostnader	14 582 424	12 735 168	12 735 000	15 748 234
3810 Utleie lokaler	17 508	0	0	40 000
3812 Utleie parkeringsplasser	249 333	223 362	210 000	281 250
3814 Brenselsinntekter	3 549 504	4 031 952	3 552 000	3 370 296
3815 Dugnadsinnbetalinger	0	478 800	0	0
3816 TV/Internett	1 209 768	1 209 768	1 210 000	1 241 688
3825 Leieinntekter El-bil	123 836	135 795	0	100 000
Sum felleskostnader	19 732 373	18 814 845	17 707 000	20 781 468

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3849 Tilleggsleie altaner	798 000	798 000	798 000	798 000
3855 Vaskeripenger	19 499	20 533	30 000	10 000
3860 Brenseloverskudd	428 055	427 257	0	0
3870 Tilskudd	0	200 750	0	0
3883 Tilskudd fra BOB	0	3 652	0	0
3885 Andre inntekter	1 612	0	0	0
Sum andre inntekter	1 247 166	1 450 192	828 000	808 000

Note 4 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	6
Gjennomsnittlig antall årsverk:	1,40
Lønnsgodtgjørelse til styret:	900

Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330 Styrehonorar	280 000	410 000	300 000	280 000
5331 Avsetning styrehonorar	-130 000	20 000	0	0
Sum styrehonorar	150 000	430 000	300 000	280 000

Note 6 - Andre honorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5360 Andre honorarer	4 500	4 500	0	0
5390 Honorar andre utvalg	0	0	4 500	5 000
Sum andre honorar	4 500	4 500	4 500	5 000

22

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	Betalingsystem 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
	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	7 049	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	14 842	3 586	157 824
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	84 780	148 430	13 449	473 474

23

Bokført verdi pr.31.12	0	0	11 655	315 650
Anskaffelsesår	2016	2019	2021	2021
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	4	2
	Ladeanlegg elbil del 2	2 stk vaskemaskin WH 6-7	Varmekabler gangvei	Oppvaskmaski n S-ELX 400204
Anskaffelseskost pr.01.01	130 525	227 944	282 783	0
Årets tilgang	0	0	0	38 125
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	5 718
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	63 087	53 187	43 763	5 718
Bokført verdi pr.31.12	67 437	174 757	239 019	32 406
Anskaffelsesår	2022	2023	2023	2024
Antatt rest levetid (i antall år)	3	4	6	5
	Isuzu D-max 2021	Brøyteutstyr til Isuzu		
Anskaffelseskost pr.01.01	0	0		
Årets tilgang	405 000	158 053		
Årets avgang	0	0		
Anskaffelseskost pr.31.12	405 000	158 053		
Årets av- og nedskr. pr.31.12	14 464	5 644		
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	14 464	5 644		
Bokført verdi pr.31.12	390 535	152 408		
Anskaffelsesår	2024	2024		
Antatt rest levetid (i antall år)	7	7		

24

Note 8 - Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510 Styredisposisjoner	16 629	10 871	1 000	1 000
5901 Gaver ansatte	2 270	2 320	0	0
5902 Gaver til styremedlemmer	0	1 510	2 000	2 000
5920 Yrkesskadeforsikring	1 875	7 628	0	0
5945 Pensjonsforsikring for ansatte	14 724	16 826	0	20 000
5965 Arbeidstøy og verneutstyr	5 818	8 558	10 000	10 000
5995 Andre sosiale kostnader	19 384	0	0	0
6300 Leiekostnader	1 328	500	1 000	1 000
6325 Renovasjon	6 120	3 650	0	5 000
6326 Snømåking og brøyting	0	43 355	30 000	30 000
6335 Containerleie/-tømming	83 485	57 125	60 000	60 000
6336 HMS	20 000	20 000	40 000	25 000
6345 Lyspærer, sikringer og batterier	40 324	13 402	30 000	30 000
6360 Renhold og matteleie	236 980	279 701	240 000	240 000
6362 Maskiner og utstyr	0	5 348	50 000	50 000
6365 Kostnader parkeringsplasser	24 818	29 410	30 000	30 000
6366 Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	102 787	34 216	50 000	50 000
6370 Garasjer	0	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	1 255 169	1 115 484	1 210 000	1 241 688
6377 Vakthold	11 503	5 563	8 000	8 000
6390 Andre driftskostnader	16 796	2 711	10 000	10 000
6391 Diverse serviceavtaler	10 406	10 597	70 000	70 000
6400 Leie maskiner og utstyr	0	0	5 000	5 000
6410 Leie av kontormaskiner, inventar	0	3 121	0	0
6630 Egenandel ved skade	0	0	10 000	10 000
6800 Kontorkostnader	3 609	2 774	40 000	40 000
6845 Kopiering	14 188	13 250	0	15 000
6860 Kursutgifter	0	1 000	3 000	3 000
6900 Telefonutgifter	24 695	20 909	25 000	25 000
6940 Porto	1 694	2 090	0	0
7000 Drivstoff	13 901	16 767	30 000	30 000
7020 Vedlikehold bil og traktor	21 737	48 730	50 000	50 000
7120 Utlegg bompenger, parkering mm	1 787	-2 534	5 000	5 000
7130 Reise og oppholdskostnader	3 792	0	0	0
7740 Øreavrounding	19	-10	0	0
7770 Bankgebyr	3 584	3 346	0	0
7779 Andre gebyr	2 906	0	0	0
7782 Kostnader bomiljø	17 829	29 879	3 000	3 000
7791 Øredifferanser	0	0	0	0
Sum driftskostnader	1 980 156	1 808 096	2 074 000	2 130 688

25

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6500 IT utstyr	3 624	8 706	30 000	20 000
6502 Brannvernutstyr	0	0	10 000	10 000
6503 Annet driftsmateriell	14 646	15 674	5 000	5 000
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	29 643	52 996	10 000	25 000
6506 Porttelefoner	35 951	20 449	40 000	40 000
6510 Verktøy og redskap	16 127	8 212	10 000	10 000
6540 Inventar	40 971	237	10 000	10 000
6541 Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	0	0	10 000	10 000
6553 Abonnement og lisenser	10 183	10 864	3 000	3 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell	151 144	117 139	128 000	133 000

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	728 570	0	700 000	30 698
6602 Vedlikehold rør og sanitær	257 754	38 916	20 000	20 000
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	12 797	300 298	50 000	50 000
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	57 933	93 670	100 000	100 000
6605 Vedlikehold bygninger Innvendig	109 414	362 484	10 000	10 000
6607 Vedlikehold vaskeri og fellesanlegg	3 051	12 500	10 000	10 000
6608 Vedlikehold garasjer	0	1 997	10 000	10 000
6610 Vedlikehold ventilasjon	71 428	3 823	10 000	10 000
6611 Vedlikehold utleielokaler	405 157	305 000	0	0
6612 Vedlikehold styre/vaktmesterkontor	48 125	579 206	0	0
6614 Vedlikehold maling	18 886	13 141	15 000	15 000
6615 Vedlikehold låssystemer	24 092	0	0	1 237 218
6616 Vedlikehold tak	37 413	7 217 642	20 000	29 000
6617 Vedlikehold dører og vinduer	21 248	0	50 000	25 000
6670 Utgifter leiligheter	0	1 988	0	0
Sum vedlikehold	1 795 867	8 930 664	995 000	1 546 916

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

26

Note 11 - Rehabilitering

		Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
Diverse rehabiliteringsprosjekt		2024	2023	2024	2025
9041	Honorar prosjekt og byggeledelse BOB	0	740 000	0	0
9044	Uanhengig kontroll	0	25 000	0	0
9060	Diverse entrepr.kostn.	0	49 352	0	0
9202	Tillegg - fradrag hovedkontrakt	0	4 192 290	0	0
9290	Totalentreprise	0	39 116 681	0	0
Rehabiliteringskostnad pr 31.12		0	44 123 323	0	0

Note 12 - 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 13 - Pantstillelser

	2024	2023
Pantstillelser	123 008 559	123 271 902
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	26 479 096	26 479 096

Note 14 - Udekket tap

	2024	2023
Sum udekket tap	-94 183 769	-95 451 574

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.

Note 15 - Langsiktig gjeld**Husbanken**

Renter 31.12.24: 4,71%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2000

13 300 000

Nedbetalt tidligere

11 692 164

Nedbetalt i år

759 325

Lånesaldo 31.12

848 511

Beregnet innfrielsesdato: 27.01.2031

Sparebanken Vest

Renter 31.12.24: 6,05%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2021

25 000 000

Nedbetalt tidligere

-93 916 666

Nedbetalt i år

118 916 666

Lånesaldo 31.12

0

Beregnet innfrielsesdato: 12.03.2024

Fana Sparebank

Renter 31.12.24: 5,23%, løpetid 35 år

Opprinnelig 2024

120 000 000

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

587 352

Lånesaldo 31.12

119 412 648

Beregnet innfrielsesdato: 12.01.2059

Sum langsiktig gjeld**120 261 159****Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt****2024**

Gjeld til kredittinstitusjoner

111 795 226

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Husbanken 13529679	38	3 871	147 098
	152	3 396	516 192
	38	2 696	102 448
	38	2 180	82 840
Lån Sparebanken Vest 36226269465	188	0	0
Lån Fana Sparebank 3411.86.61747	38	544 745	20 700 310
	152	477 891	72 639 432
	38	379 370	14 416 060
	37	306 759	11 350 083
	1	306 758	306 758

28

Note 16 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	270 966	3 255 459
Periodens resultat	1 267 805	-50 150 778
Årets avskrivninger	314 174	228 167
Årets investeringer	-601 179	-510 728
Opptak lån	120 000 000	50 000 000
Avdrag lån	-120 263 343	-2 551 154
Endring i disponible midler	717 457	-2 984 493
Disponible midler 31.12.	988 423	270 966

29

30



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 regnskapsestimaterne 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 modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende 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

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Sak 7.1 Regnskap for rehabiliteringen i borettslaget 2021-2023

Jeg ønsker følgende behandlet i ordinær generalforsamling 2025 for Ortuvann Borettslag:

Styret i Ortuvann borettslag fikk tillatelse av 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 rehabilitering av badene. (Gjennomgangen i november 2023 som Unik hadde viste ikke regnskap.)
- Ett regnskap på nr 20 – vaskeribygningen

Ifølge BOB årsoppgave 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 382.066.

3 og 4 rommerne 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 enn 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.

grethe
walvik

Digitally signed
by grethe walvik
Date: 2025.03.06
20:10:44 +01'00'

Styret vil opplyse følgende 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 – Rehabiliterings lån 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,-

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.

SAK 7.2 OPPBEVARING AV KAJAKK

Sak til Årsmøte: Oppbevaring av kajakk

Epost fra Kvalsund, Merete den 2025-03-08 12:44

Hei,

Jeg har et sterkt ønske om å få kunne få 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.

8 Valg

Sak 8.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år.

Valgkomiteens forslag:: Valgkomiteens forslag er vedtlagt

Gitte Knudsen, Ortustranden 10 velges for 2 år

Kari Anne Kvalvåg, Ortustranden 27 velges for 2 år

Sak 8.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Valgkomiteens forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag er vedtlagt

Ivo Amengual, Ortustranden 27 velges for 1 år

Tonje Onstad, Ortuflaten 2 velges for 1 år

Sak 8.3 Valg av valgkomite – 3 medlemmer

Valgkomiteens forslag til vedtak:

Siri M.A, Nilsen, Ortustranden 41 velges for 1 år

Vibeke Mjaatvedt, Ortustranden 18 velges for 1 år

Jan-Eivind Eliassen, Ortustranden 12 velges for 1 år

Sak 9 Fastsettelse av honorar

9.1 Fastsettelse av honorar til styret 2024-2025

Valgkomiteens forslag: Valgkomiteens forslag er vedtlagt

Styrehonorar 2025-20226 kr. 280 000,-.

9.2 Fastsettelse av honorar til valgkomiteen 2024-2025

Styrets forslag:

Kr. 1500,- pr. medlem i valgkomiteen som er 3 personer, og utgjør kr. 4.500,-.

Ortuvann Borettslag
Ortustranden 20
5143 Fyllingsdalen

Fyllingsdalen Mars 2025

**TIL DEN 57. ORDINÆRE GENERALFORSAMLING
I ORTUVANN BORETTSLAG 08.APRIL 2025**

.....

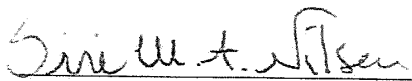
Valgkomiteens forslag til nytt styre i Ortuvann borettslag:

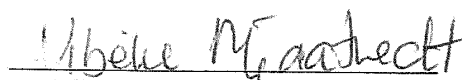
Styreleder	:	Henning Ommedal	Ortustranden 43	Ikke på valg
Styremedlem	:	Ragnhild Solheim	Ortustranden 47	Ikke på valg
Styremedlem	:	Sverre Strømmen	Bråtet 95	Ikke på valg
Styremedlem	:	GitteKnutsen	Ortustranden 10	Velges for 2 år
Styremedlem	:	Kari Anne Kvalvåg	Ortustranden 27	Velges for 2 år
Varamedlem	:	Ivo Amengual	Ortustranden 47	Velges for 1 år
Varamedlem	:	Tonje Onstad	Ortuflaten 2	Velges for 1 år


Fastsettelse av honorar til styret 2025-2026

Valgkomiteen foreslår 280000,-

Valgkomiteen har bestått av:


Siri M. Akse Nilsen


Vibeke Mjaatvedt


Jan Eirik Eliassen

27

38



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 8. APRIL 2025.

Andelseiers navn: _____

Ortustranden nr.: _____

Ortuflaten nr.: _____

Klipp her.....

FULLMAKT TIL GENERALFORSAMLINGEN DEN 8. APRIL 2025

Jeg gir herved fullmakt til

Navn: _____

til å avgi stemme for meg på generalforsamlingen i Ortuvann Borettslag den 8. april 2025.

Andelseiers navn: _____

Ortustranden nr.: _____

Ortuflaten nr.: _____

Andelseiers underskrift: _____

Vertical line of text on the right side of the page.

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 borettslag 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 (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.
- (2) 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) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

Vedtekter for Ortuvann borettslag

(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

Vedtekter for Ortuvann borettslag

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. Ventilert 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

Vedtekter for Ortuvann borettslag

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 karmen. 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 oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger 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 insekter 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 insekter 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

Vedtekter for Ortuvann borettslag

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 nødvendig 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 eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instruksjoner 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 besluttet 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,

Vedtekter for Ortuvann borettslag

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

Vedtekter for Ortuvann borettslag

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 framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. 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 forstås 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:

Vedtekter for Ortuvann borettslag

- 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. Unnlattelse 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.

Boligselskapets navn	240	ORTUVANN BORETTSLAG (0240)
Budsjett år	2025	

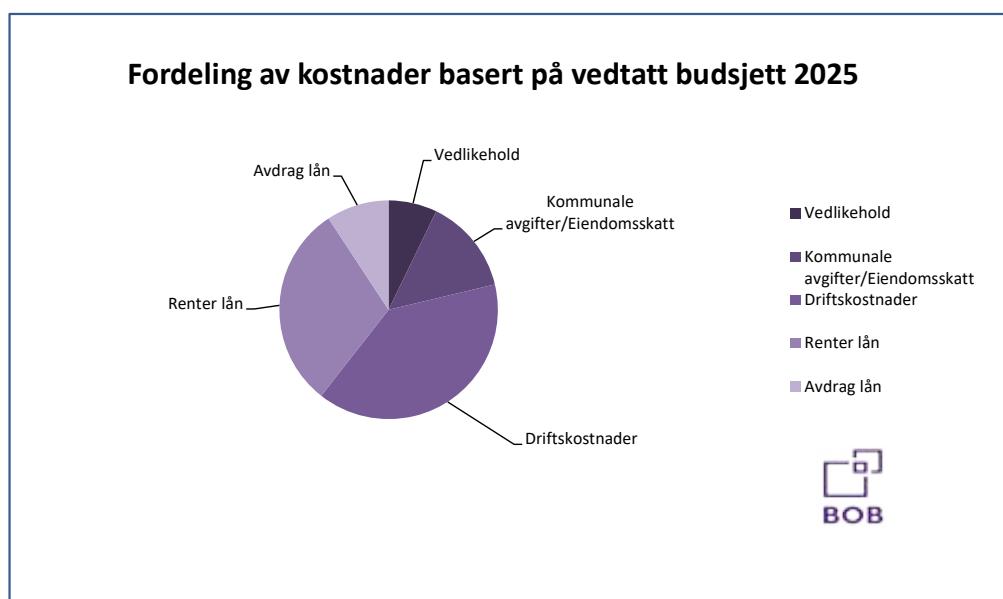
Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	1 546 916	7 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	3 050 000	14 %
Driftskostnader	8 479 552	39 %
Renter lån	6 508 000	30 %
Avdrag lån	2 005 000	9 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	0	0 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	21 589 468	100 %

Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntekter.

Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).

Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.

Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.



BOB BBL
desember 2024



Kjølen, Vegard Hodneland
Ortuflaten 2, 5143 FYLLINGSDALEN

Vår ref.: 0240-1-261
Dato: 10.04.2026

Deres henvendelse av 10.04.2026 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon/andel nr. 261 i Ortuvann Borettslag er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Ortuvann Borettslag
Tilknyttet boligselskap:	Ja
Org.nr.:	953459272
Seksjons-/andelsnr.:	261
Seksjons-/andelseier:	Kjølen, Vegard Hodneland
Adresse:	Ortuflaten 2, 5143 FYLLINGSDALEN

Forsikring

If Skadeforsikring NUF SP0003235229

Fellesutgifter:

Vedlikehold altaner	250,00	Månedlig
TV og internett	505,00	Månedlig
Brensel	947,00	Månedlig
Felleskostnader	5 726,00	Månedlig

Sum felleskostnader: 7 428,00

Restanse felleskostnader

Selgers utestående til boligselskapet pr. dags dato (informasjon forbeholdt megler): 0,00

Vi tar forbehold om eventuelle påløpte omkostninger til Klare Inkasso AS.

Vennligst ta kontakt i forbindelse med oppgjøret for eventuelle restanser på felleskostnader o.l. Forespørsler angående restanse sendes til: eierskifte@bob.no

Det gjøres oppmerksom på at kjøper får tilsendt egne faktura for betaling av felleskostnader. Faktura og betalingsinformasjon tilhørende selger skal ikke benyttes av kjøper ved betaling.



Det vil være den som eier boligen ved forfall (forskuddsvis den 1. i hver måned) som svarer for felleskostnadene til boligselskapet og et eventuelt mellomværende mellom kjøper og selger gjøres opp dem imellom.

Spesifikasjon av lån

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13529679
Lånebeskrivelse: Husbanken, ind.fin. altanlån
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,08%
Rentetype: Flytende rente
Andel av saldo: 2 890,33
Total saldo lån: 722 220,00
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: 540 271,94
Total saldo lån: 135 000 000,00
Innfrielsesdato: 30.12.2058

Fellesgjeld pr. 10.04.2026: 543 162,26

Total fellesgjeld for Ortuvann Borettslag pr. 10.04.2026: 135 722 220,00

Kontaktinformasjon til styret

Styreleder: Henning Ommedal
Styrets e-post: styret@ortuvann.no

Tredjepartsopplysninger

Andel gjeld pr 31.12.2025 475 510
Andel formue pr 31.12.2025 15 925

Bygning/eiendom

Byggeår 1969
Gårds-/bruksnr: 22/246



Særskilte opplysninger

Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS.

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.

Styregodkjenning skal alltid sendes til styret.

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett. Vennligst se vedtekter og bob.no for regler rundt forkjøpsrett.

Laget økte lånet i Fana Sparebank med 16,9 mill i starten av januar 2026 (snitt kr. 63.500 pr. leil) til vedlikehold av altanene, bygge mur, dørautomatikk, male og skifte lamper.

Parkeringsplass tildeles av borettslaget. Parkeringsreglement av 25.10.2010. Avgiftsbelagt parkering.

Laget har egen vaktmester.

Borettslaget er tilknyttet Sol varmesentral og alle betaler et tillegg brensel for oppvarming/varmt vann

Når overdragelse er gjennomført ber vi om å få tilsendt fullstendig navn, adresse og fødselsnr. for ny(e) eier(e). Dette for at vi skal kunne innberette eiers seksjon/andel i boligselskapet til ligningsmyndighetene og slik at ny(e) eier(e) får faktura for betaling av felleskostnader. I tillegg til dette ber vi også om å få oversendt overtagelsesdato og kjøpesum.

Vi ønsker å gjøre oppmerksom på at man må være BOB-medlem for å eie andel i borettslag som er tilknyttet BOB.

For de boligselskapene som krever styregodkjenning av ny eier(e) finner man [skjema for styregodkjenning](#) på BOB.no. Utfylt skjema for styregodkjenning sendes til styret for signering og deretter til eierskifte@bob.no

For regler angående [forkjøpsrett](#) og oppdatert [prisliste](#) vennligst se BOB sine nettsider. Alle henvendelser om forkjøpsrett sendes til: forkjopsrett@bob.no

Med hilsen
BOB BBL

E-post: Meqlerpakke@bob.no



Bergen kommune

Adresse Postboks 7700, 5020

Telefon 12345678

Utskriftsdato: 24.11.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Bergen kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4601 **Gårdsnr.:** 22 **Bruksnr.:** 246

Adresse: Ortuflaten 4, 5143 FYLLINGSDALEN

Referanse:

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Situasjonsplan for Ortuvann borettslag, 22/246

10.09.2021

Situasjonsplanen viser hvilke bygninger tiltaket omfatter.





PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 22/246/0/0

Utlistet 24. november 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkнад	Inngår i rapporten
258938048	Grunneiendom	0	Ja	39 089,8 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

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

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
63860000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	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	Beskrivelse	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	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	7,9 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	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 areal KPA 2027	1	202417461
11770200	30	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 405 OG 567, LILLEHATTEN 1 OG 3, TORGNV 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 24. november 2025

Planinformasjon

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

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

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

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

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

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

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

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

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



BERGEN
KOMMUNE

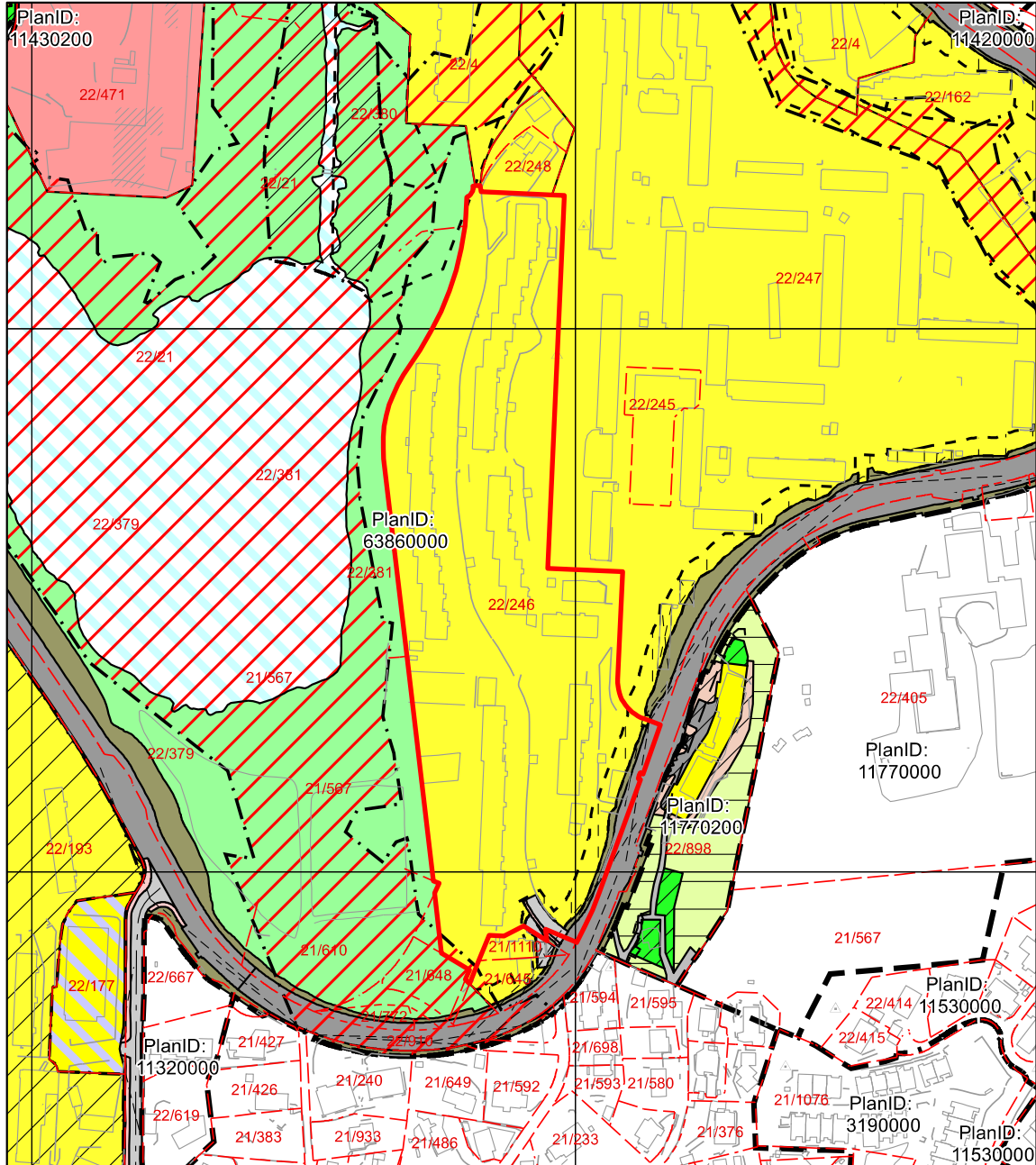
Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 22/246/0/0
Dato: 24.11.2025 Adresse: Ortuflaten 4 m.fl.









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

Eiendomsmarkering




Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje

-  1211 - Byggegrense
-  1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  1221 - Regulert senterlinje
-  1222 - Frisiktklinje
-  1227 - Regulert støyskjerm
-  1254 - Tunnel

Bestemmelsegrense

-  Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense

-  Midlertidig bygg og anlegg grense




Hensynssonegrense

-  Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelsehjemler

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
-  Felles grøntareal
-  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

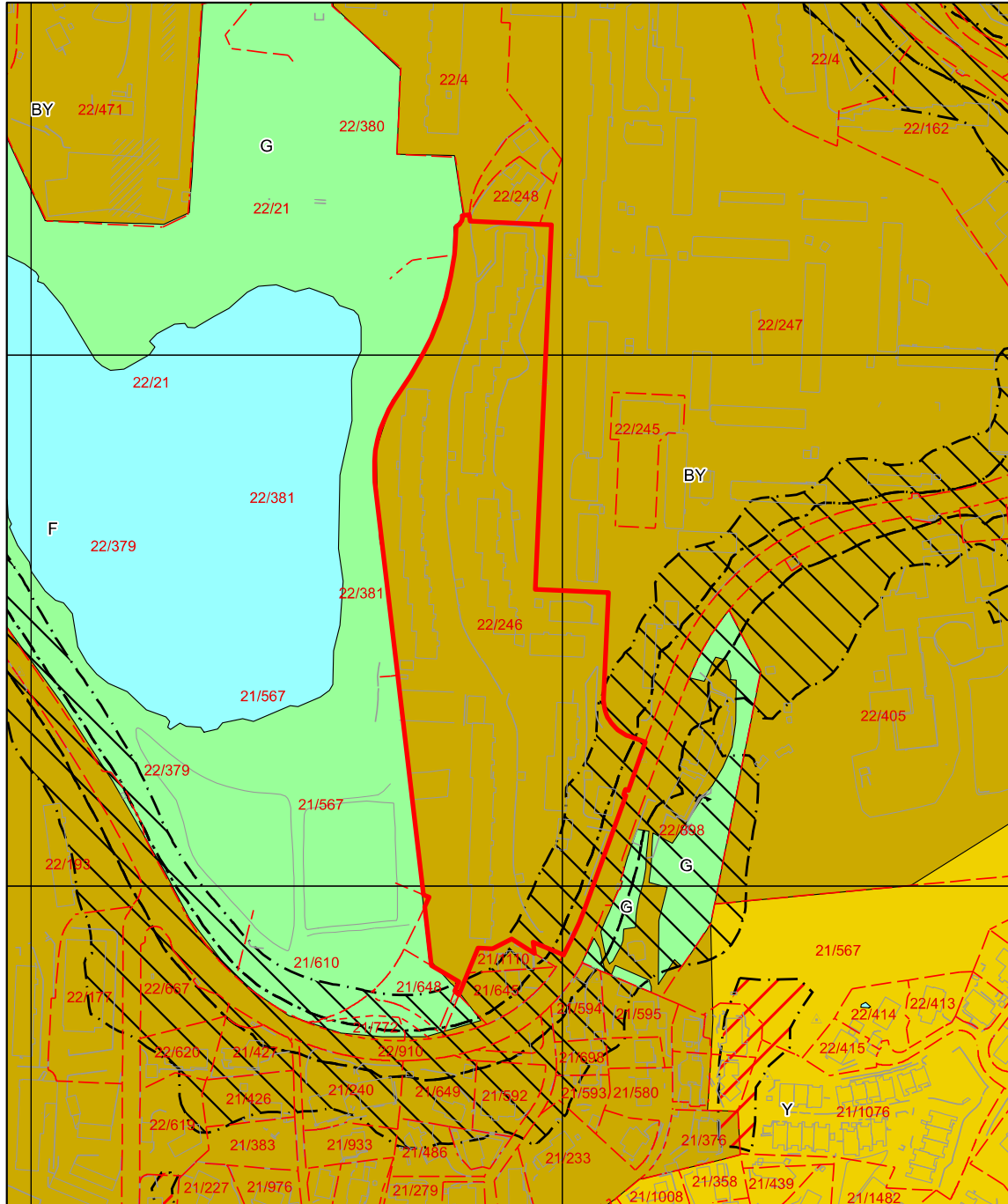
Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 22/246/0/0
Dato: 24.11.2025 Adresse: Ortuflaten 4 m.fl.











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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål
	Faresone	 Byfortettingssone
	Støysone gul	 Ytre fortettingssone
	Støysone rød	 Grønnstruktur
		 Friluftsområder



Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 21.11.2025

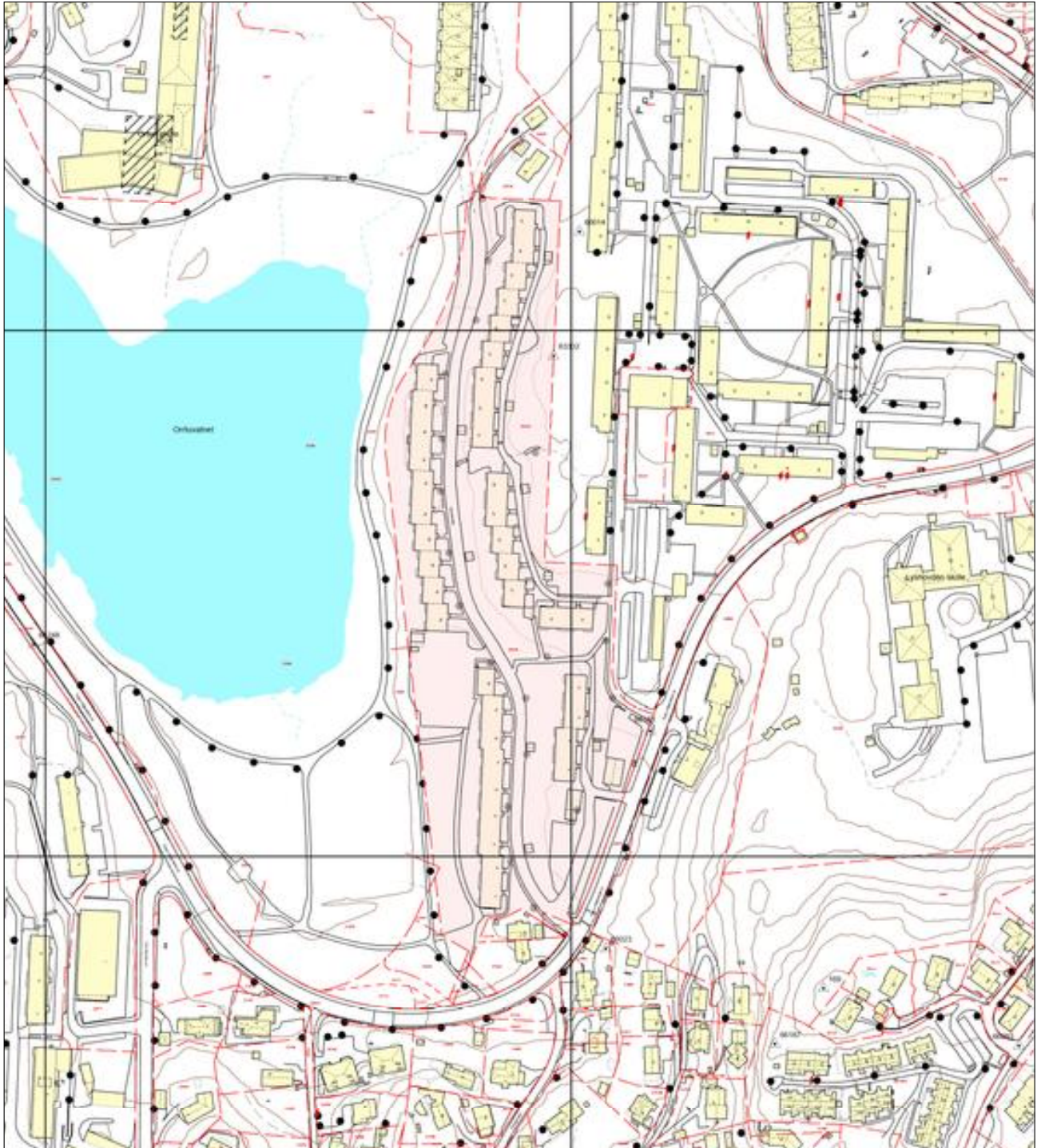
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 22/246/0/0

Adresse: Ortufliaten 4, 5143 FYLLINGSDALEN m.fl.



BERGEN
KOMMUNE

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



—•—•— Eiendomsgrense - sikker	--- Registrert tiltak anlegg	○ Allé	• Mast
- - - Eiendomsgrense - usikker	□ Kulturminne	●●● Hekk	• Skap
■ Bygning	--- Gangveg og sti	● EL belysningspunkt	— Høydekurve
▨ Registrert tiltak bygg	--- Traktorveg	⚡ EL Nettstasjon	⊗ Fastmerker
■ Fredet bygg	⊗ Innmålt Tre	○ Ledning kum	



BERGEN
KOMMUNE

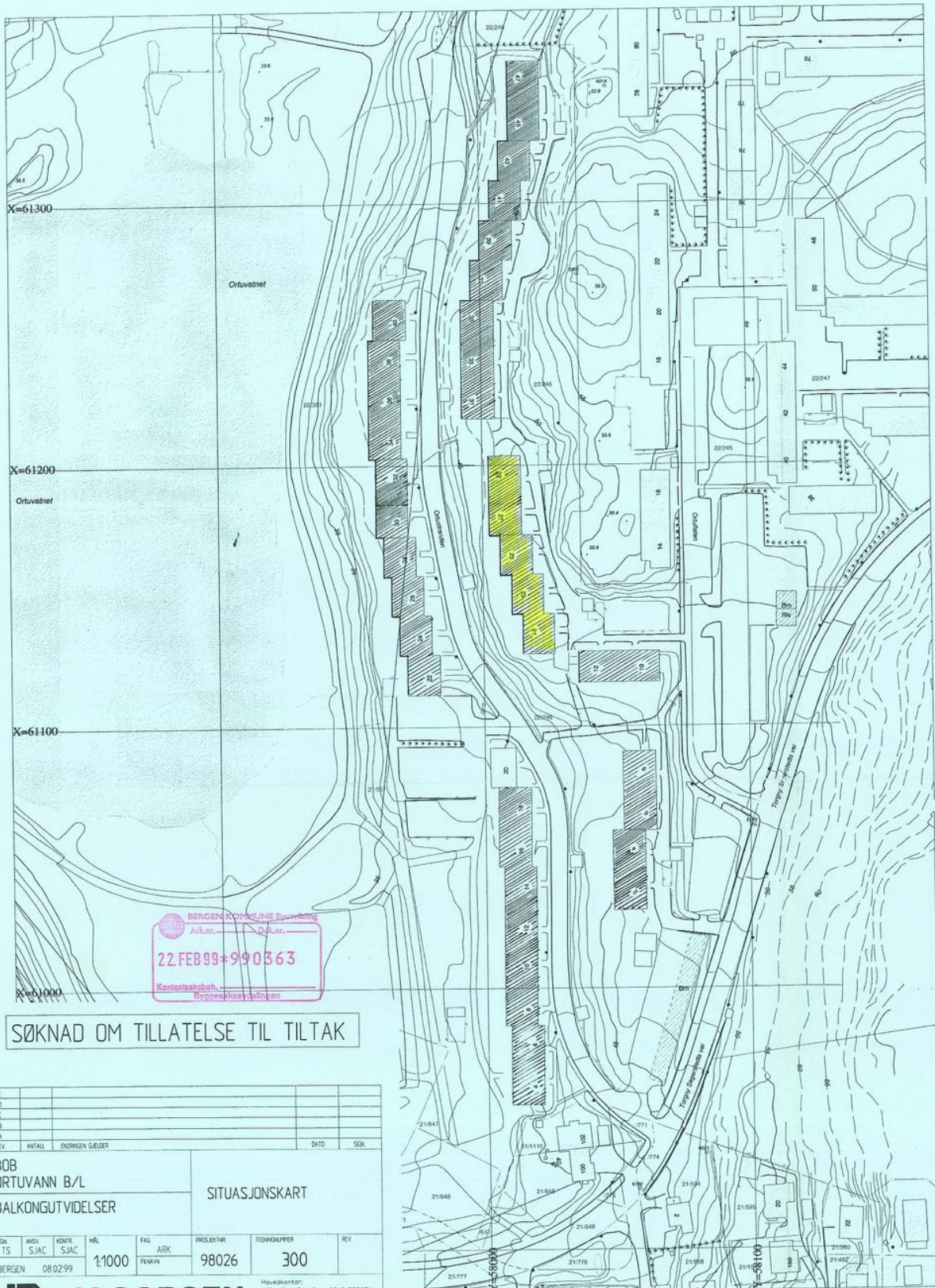
Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 21.11.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 22/246/0/0
Adresse: Ortuflaten 4, 5143 FYLLINGSDALEN



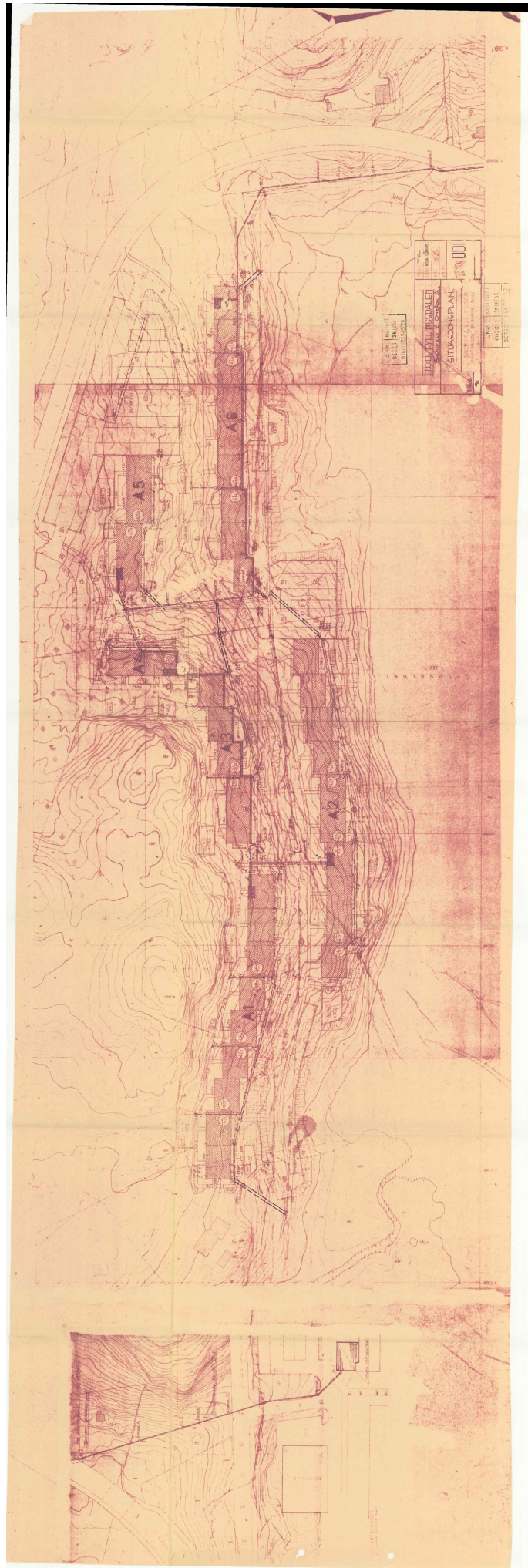
- | | | | |
|-------------------|----------------------|----------------------------|----------------------------|
| Europaveg | Fylkesveg | Privat veg | Gang-/sykkelveg, fylkesveg |
| Europaveg, tunnel | Fylkesveg, tunnel | Privat veg, tunnel | Gang-/sykkelveg, kommunal |
| Riksveg | Kommunal veg |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

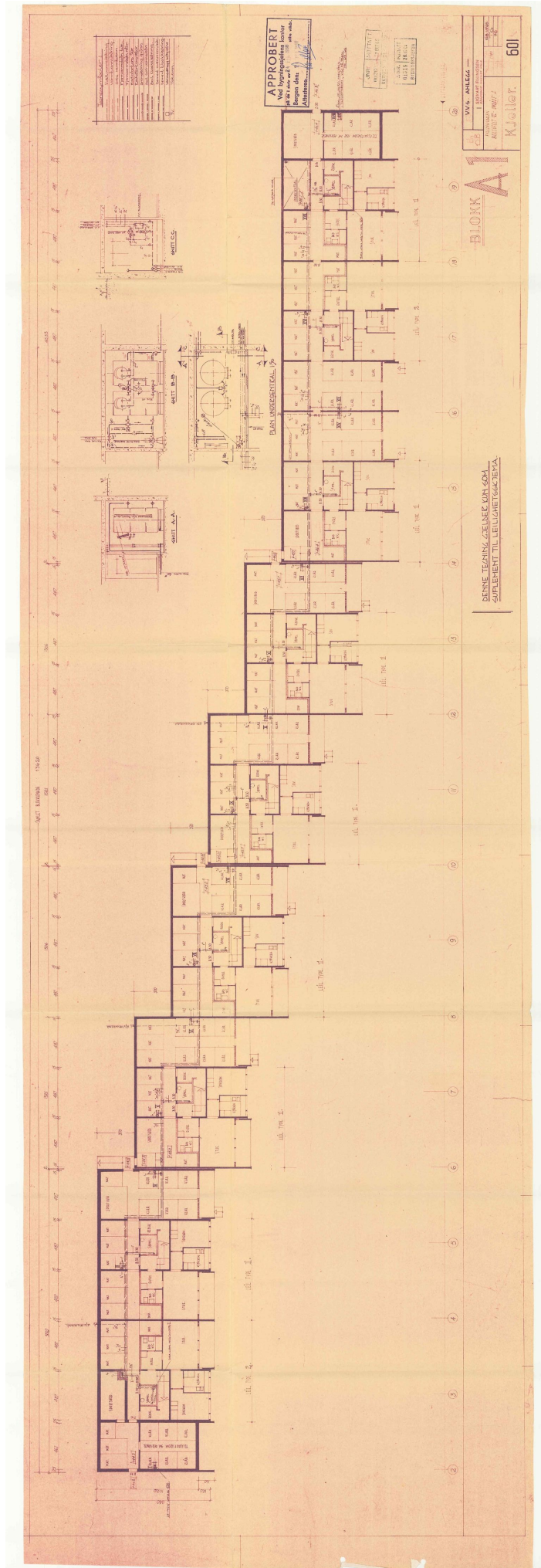


BERGEN KOMMUNE Byggesaks
 Ark.nr. / Dok.nr.
 22.FEB99*990363
 Kontorreaksbh. / Byggesaksregisteren

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK

E									
D									
C									
B									
A									
REV.	ANTALL	ENDRINGEN GJELDER		DATE	SOK				
BOB ORTUVANN B/L BALKONGUTVIDELSER					SITUASJONSKART				
TEGN.	ANSV.	KONTR.	MÅL	FAG	PROSJEKTNR.	TEGNERAPPEN	REV.		
BERGEN	08.02.99		1:1000	FERMAN	98026	300			
		JACOBSEN PROSJEKT TEAM A/S <small>BYGGEREKONTO - TOTALPROJEKTØVER - PROSJEKTLØSING ARKITEKT - BYGGETEKNIKK - BYGGELEDELSE</small>		<small>Hovedkontor: STRANDKAIEN 16 - 5013 BERGEN TEL: 55 32 71 50, FAX: 55 32 39 48 Avdelingskontor: Pb. 342 - FJERNVEIEN 36 - 5805 SONDAL TEL: 57 67 16 44, FAX: 57 67 29 80</small>					

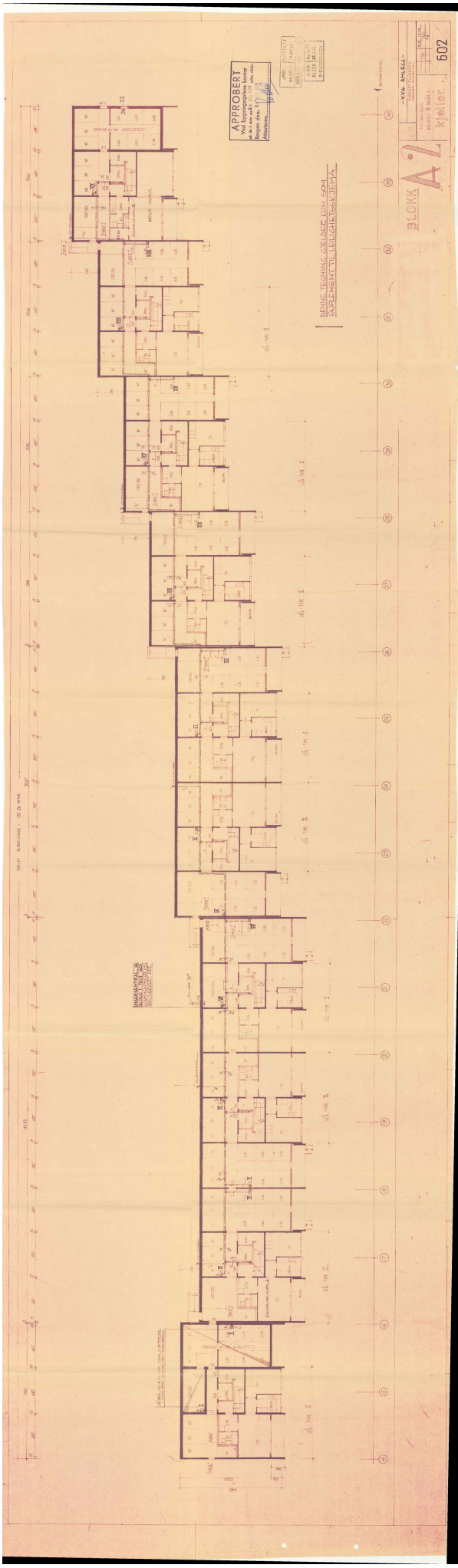




APPROBERT
 Ved byggesjeforskriften lovnr. 100/1987
 Byggesjeforskriften
 1987-01-01

VVS ANLEGG
 I BLOKK A1
 Kjeller
 601

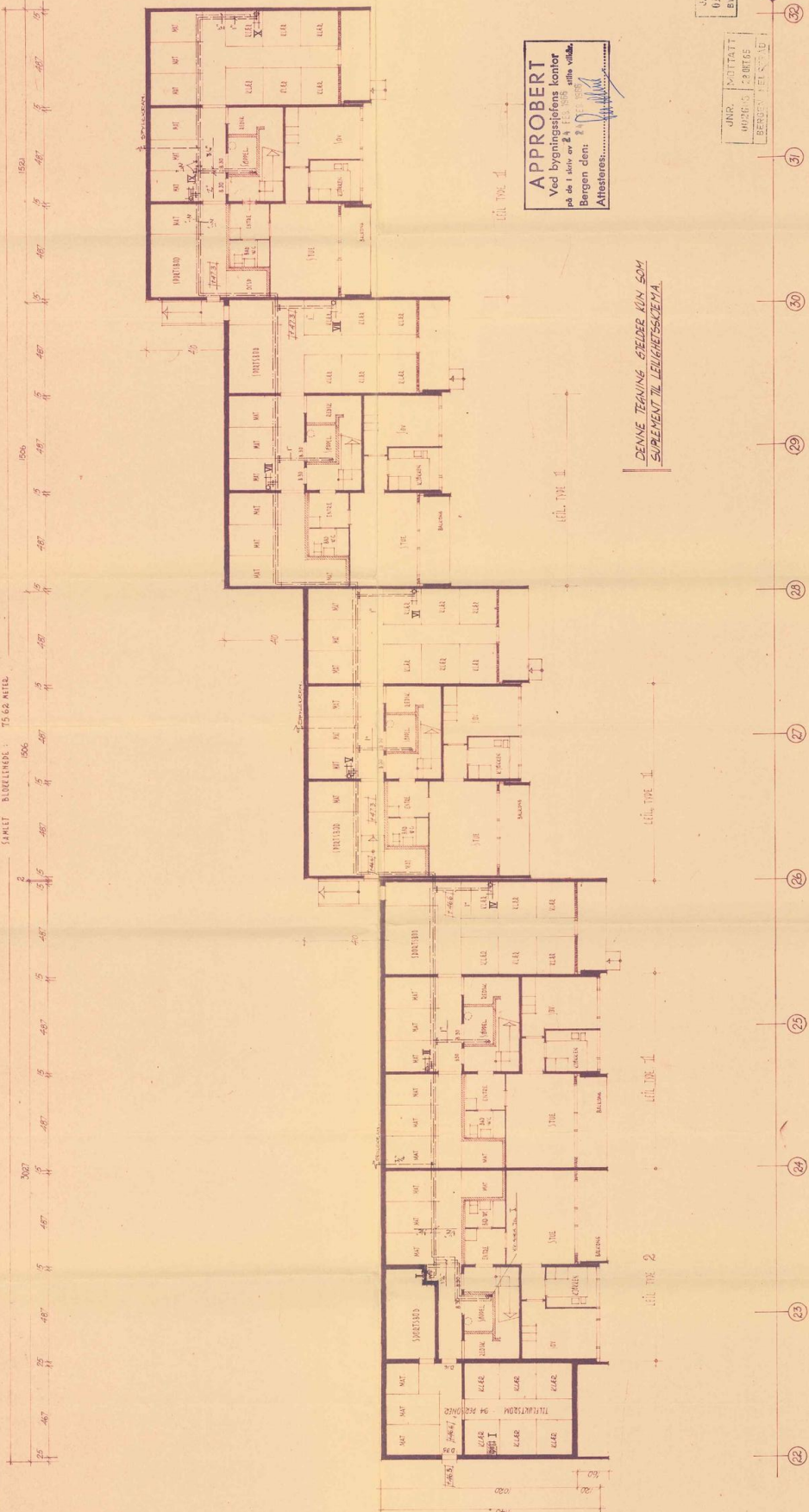
SENE TEKNISKE TEKNE OG/ELLER
 SUPPLEMENT TIL LEILIGHETSPLANEN



BLOKK A1

602

SAMLET BLOKDELINGEN 75 62 METER



APPROBERT
 Ved bygningstilsynets kontor
 på de 1 eters og 2. eters etasjer vilkårlig
 Bergen den: 10. 11. 1926
 Attestføres:

DENNE TEIANG BÆDRE KUN SOM
 SUPPLEMENT TIL LEILIGHETSPLANEN

JNR. FORTATT
 01238 26 HUS
 BERGENSREGULERINGEN

JNR. FORTATT
 01238 26 HUS
 BERGENSREGULERINGEN

BLOKK A3

— VVS ANLEGG —
 SIVERT EINGENSEN
 FILLINGSTADEN
 SULLIVAN TUNG A
 1800
 86

kjeller. 603

JARRET BOKVUENDE 6036 04



LEIL. TYPE 10.

LEIL. TYPE 9.

LEIL. TYPE 8.

LEIL. TYPE 7.

LEIL. TYPE 6.

LEIL. TYPE 5.

LEIL. TYPE 4.

LEIL. TYPE 3.

LEIL. TYPE 10.

LEIL. TYPE 9.

LEIL. TYPE 8.

LEIL. TYPE 7.

LEIL. TYPE 6.

LEIL. TYPE 5.

LEIL. TYPE 4.

LEIL. TYPE 3.

LEIL. TYPE 2.

LEIL. TYPE 1.

LEIL. TYPE 0.

LEIL. TYPE -1.

LEIL. TYPE -2.

LEIL. TYPE -3.

LEIL. TYPE -4.

LEIL. TYPE -5.

LEIL. TYPE -6.

LEIL. TYPE -7.

LEIL. TYPE -8.

LEIL. TYPE -9.

LEIL. TYPE -10.

LEIL. TYPE -11.

LEIL. TYPE -12.

LEIL. TYPE -13.

LEIL. TYPE -14.

LEIL. TYPE -15.

LEIL. TYPE -16.

LEIL. TYPE -17.

LEIL. TYPE -18.

LEIL. TYPE -19.

LEIL. TYPE -20.

LEIL. TYPE -21.

LEIL. TYPE -22.

LEIL. TYPE -23.

LEIL. TYPE -24.

LEIL. TYPE -25.

LEIL. TYPE -26.

LEIL. TYPE -27.

LEIL. TYPE -28.

LEIL. TYPE -29.

LEIL. TYPE -30.

LEIL. TYPE -31.

LEIL. TYPE -32.

LEIL. TYPE -33.

LEIL. TYPE -34.

LEIL. TYPE -35.

LEIL. TYPE -36.

LEIL. TYPE -37.

LEIL. TYPE -38.

LEIL. TYPE -39.

LEIL. TYPE -40.

LEIL. TYPE -41.

LEIL. TYPE -42.

LEIL. TYPE -43.

LEIL. TYPE -44.

LEIL. TYPE -45.

LEIL. TYPE -46.

LEIL. TYPE -47.

LEIL. TYPE -48.

LEIL. TYPE -49.

LEIL. TYPE -50.

LEIL. TYPE -51.

LEIL. TYPE -52.

LEIL. TYPE -53.

LEIL. TYPE -54.

LEIL. TYPE -55.

LEIL. TYPE -56.

LEIL. TYPE -57.

LEIL. TYPE -58.

LEIL. TYPE -59.

LEIL. TYPE -60.

LEIL. TYPE -61.

LEIL. TYPE -62.

LEIL. TYPE -63.

LEIL. TYPE -64.

LEIL. TYPE -65.

LEIL. TYPE -66.

LEIL. TYPE -67.

LEIL. TYPE -68.

LEIL. TYPE -69.

LEIL. TYPE -70.

LEIL. TYPE -71.

LEIL. TYPE -72.

LEIL. TYPE -73.

LEIL. TYPE -74.

LEIL. TYPE -75.

LEIL. TYPE -76.

LEIL. TYPE -77.

LEIL. TYPE -78.

LEIL. TYPE -79.

LEIL. TYPE -80.

LEIL. TYPE -81.

LEIL. TYPE -82.

LEIL. TYPE -83.

LEIL. TYPE -84.

LEIL. TYPE -85.

LEIL. TYPE -86.

LEIL. TYPE -87.

LEIL. TYPE -88.

LEIL. TYPE -89.

LEIL. TYPE -90.

LEIL. TYPE -91.

LEIL. TYPE -92.

LEIL. TYPE -93.

LEIL. TYPE -94.

LEIL. TYPE -95.

LEIL. TYPE -96.

LEIL. TYPE -97.

LEIL. TYPE -98.

LEIL. TYPE -99.

LEIL. TYPE -100.

LEIL. TYPE -101.

LEIL. TYPE -102.

LEIL. TYPE -103.

LEIL. TYPE -104.

LEIL. TYPE -105.

LEIL. TYPE -106.

LEIL. TYPE -107.

LEIL. TYPE -108.

LEIL. TYPE -109.

LEIL. TYPE -110.

LEIL. TYPE -111.

LEIL. TYPE -112.

LEIL. TYPE -113.

LEIL. TYPE -114.

LEIL. TYPE -115.

LEIL. TYPE -116.

LEIL. TYPE -117.

LEIL. TYPE -118.

LEIL. TYPE -119.

LEIL. TYPE -120.

LEIL. TYPE -121.

LEIL. TYPE -122.

LEIL. TYPE -123.

LEIL. TYPE -124.

LEIL. TYPE -125.

LEIL. TYPE -126.

LEIL. TYPE -127.

LEIL. TYPE -128.

LEIL. TYPE -129.

LEIL. TYPE -130.

LEIL. TYPE -131.

LEIL. TYPE -132.

LEIL. TYPE -133.

LEIL. TYPE -134.

LEIL. TYPE -135.

LEIL. TYPE -136.

LEIL. TYPE -137.

LEIL. TYPE -138.

LEIL. TYPE -139.

LEIL. TYPE -140.

LEIL. TYPE -141.

LEIL. TYPE -142.

LEIL. TYPE -143.

LEIL. TYPE -144.

LEIL. TYPE -145.

LEIL. TYPE -146.

LEIL. TYPE -147.

LEIL. TYPE -148.

LEIL. TYPE -149.

LEIL. TYPE -150.

LEIL. TYPE -151.

LEIL. TYPE -152.

LEIL. TYPE -153.

LEIL. TYPE -154.

LEIL. TYPE -155.

LEIL. TYPE -156.

LEIL. TYPE -157.

LEIL. TYPE -158.

LEIL. TYPE -159.

LEIL. TYPE -160.

LEIL. TYPE -161.

LEIL. TYPE -162.

LEIL. TYPE -163.

LEIL. TYPE -164.

LEIL. TYPE -165.

LEIL. TYPE -166.

LEIL. TYPE -167.

LEIL. TYPE -168.

LEIL. TYPE -169.

LEIL. TYPE -170.

LEIL. TYPE -171.

LEIL. TYPE -172.

LEIL. TYPE -173.

LEIL. TYPE -174.

LEIL. TYPE -175.

LEIL. TYPE -176.

LEIL. TYPE -177.

LEIL. TYPE -178.

LEIL. TYPE -179.

LEIL. TYPE -180.

LEIL. TYPE -181.

LEIL. TYPE -182.

LEIL. TYPE -183.

LEIL. TYPE -184.

LEIL. TYPE -185.

LEIL. TYPE -186.

LEIL. TYPE -187.

LEIL. TYPE -188.

LEIL. TYPE -189.

LEIL. TYPE -190.

LEIL. TYPE -191.

LEIL. TYPE -192.

LEIL. TYPE -193.

LEIL. TYPE -194.

LEIL. TYPE -195.

LEIL. TYPE -196.

LEIL. TYPE -197.

LEIL. TYPE -198.

LEIL. TYPE -199.

LEIL. TYPE -200.

LEIL. TYPE -201.

LEIL. TYPE -202.

LEIL. TYPE -203.

LEIL. TYPE -204.

LEIL. TYPE -205.

LEIL. TYPE -206.

LEIL. TYPE -207.

LEIL. TYPE -208.

LEIL. TYPE -209.

LEIL. TYPE -210.

LEIL. TYPE -211.

LEIL. TYPE -212.

LEIL. TYPE -213.

LEIL. TYPE -214.

LEIL. TYPE -215.

LEIL. TYPE -216.

LEIL. TYPE -217.

LEIL. TYPE -218.

LEIL. TYPE -219.

LEIL. TYPE -220.

LEIL. TYPE -221.

LEIL. TYPE -222.

LEIL. TYPE -223.

LEIL. TYPE -224.

LEIL. TYPE -225.

LEIL. TYPE -226.

LEIL. TYPE -227.

LEIL. TYPE -228.

LEIL. TYPE -229.

LEIL. TYPE -230.

LEIL. TYPE -231.

LEIL. TYPE -232.

LEIL. TYPE -233.

LEIL. TYPE -234.

LEIL. TYPE -235.

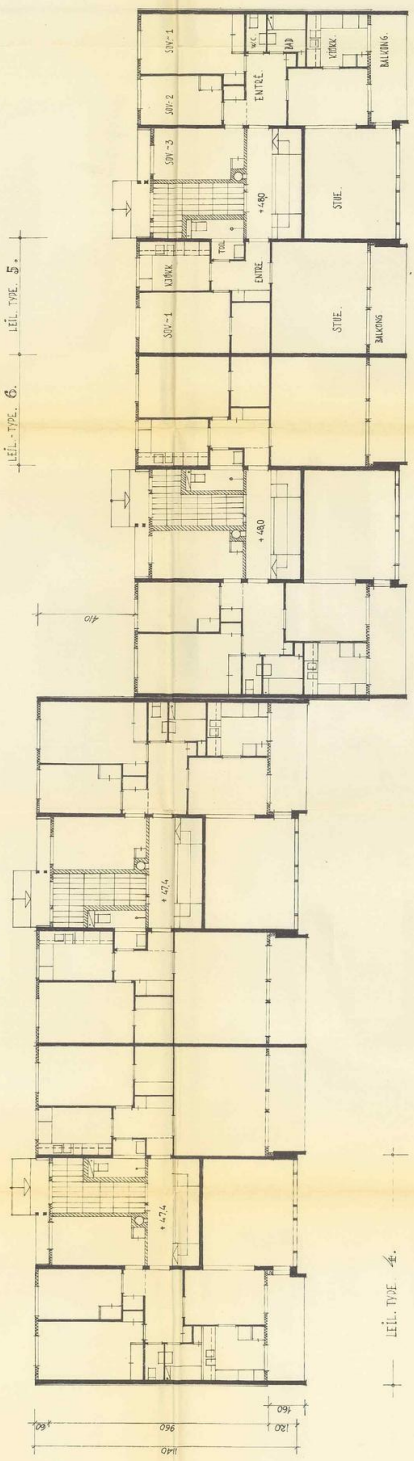
LEIL. TYPE -236.

SAMT NØYENDE. 6056.01



LEIL. TYPE 6. LEIL. TYPE 5.

LEIL. TYPE 6. LEIL. TYPE 5.



LEIL. TYPE 4.

LEIL. TYPE 3.

LEIL. TYPE 4.

LEIL. TYPE 5.

37

38

39

40

41

42

43

44

45

BLOKK A5

BERGEN & ØHESN BOLIGBYGGELAG
TEKNISK-KONTOR
PÅLINDPALEN
BOLIGFELT VI-ØYRÅ
1. etasje.

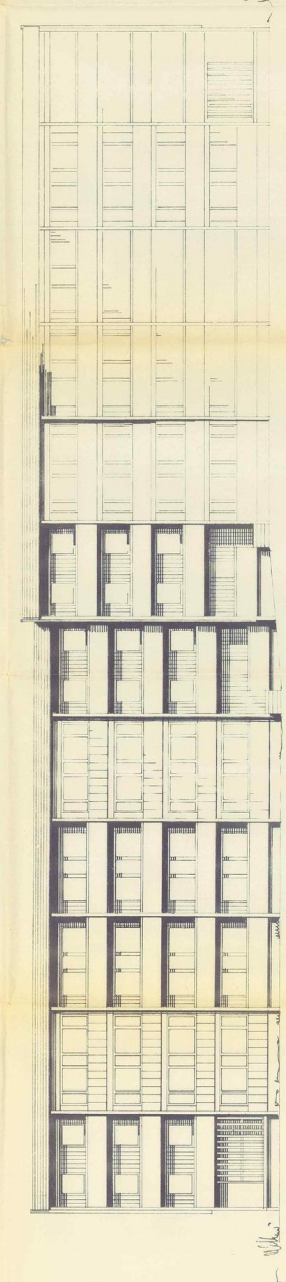
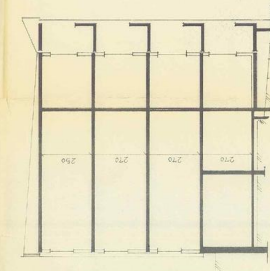
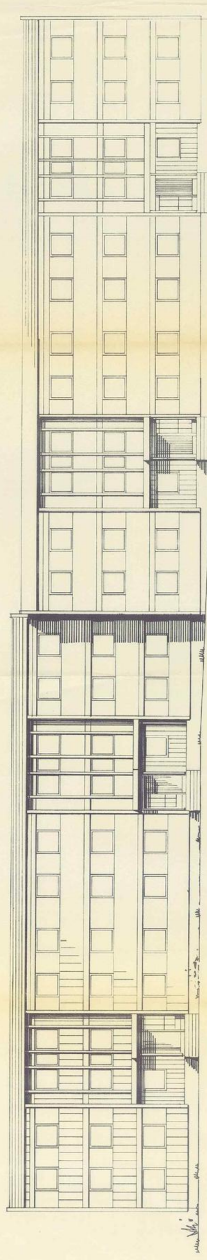
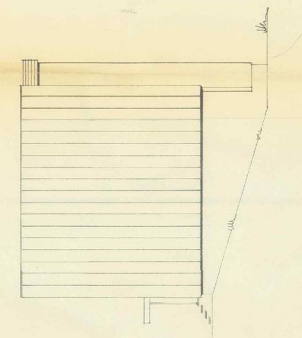
MOTTATT
2.1 FEB. 1939
Bergen Brannvesen

APPROBERT
Ved bygningstilsyns kontor
på de i skriv nr. 1111/39
Bergen den: 11. MAR. 1939
Attesteres:.....

MOTTATT
4.NR. MOTTATT
01.01.39 R.E.S.
Bergen Brannvesen

MOTTATT
2.1 FEB. 1939
Bergen Brannvesen

4 REFERANSER



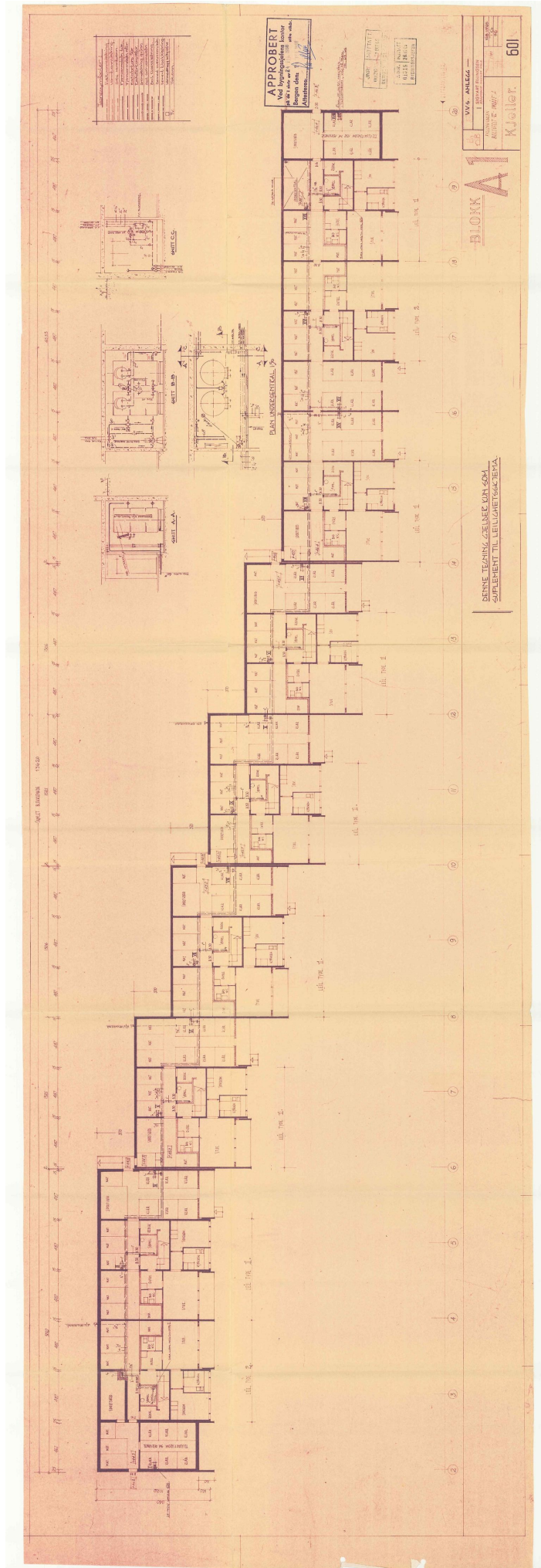
APPROBET
 Ved bygningsrådets godkjenning
 på de 1. og 2. etasjer
 Bergen den 2. Mai 1958
 Arkitekt: *[Signature]*
 JHR: INSTANT
 10.11.1958
 BIRNINGSBERG

MOTTATT
 21 JUN 53
 Bergen Brannvesen

MOTTATT
 2 FEB 54
 Bergen Brannvesen

BLOKK A5

BERGEN & OMRØY BOKBYGNINGS
 TEKNISK KONTOR
 BULGVEI 7
 OMRØY
 1000
 1958
 SNITT - FASADER 06/047



NETALJEC SOH IJZE EC HEN ABE
EC VIST I SYSTEM BL. AI. TEAH. 601

DENNE TEIUNG GEIRED IJN SOY
SUPPLEMENT TIL LEIINGETSSKEIHA

APPROBERT
Ved bygningsjefens kontor
på de 1 skiv av 2 A FEB 1955 alle vilkår.
Bergen den: 24 FEB 1955
Attesteres: *[Signature]*

J. R. R. B. B. B. B.
01248 28304
BYGNINGSJEFEN

JNR. MOTTATT
0022615 23 BT 65
BED. 1955

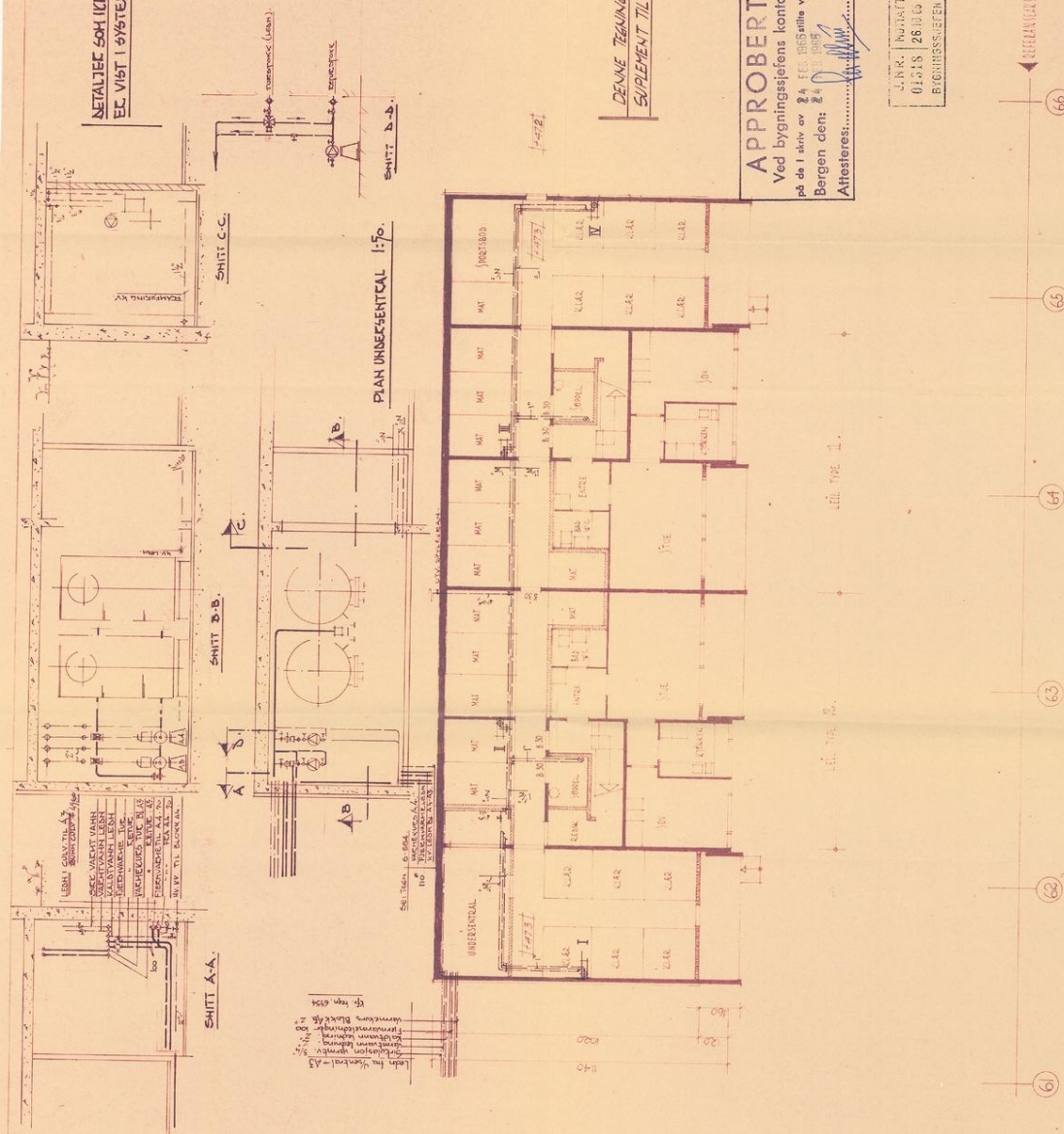
— VVS. AHLE44 —
SIVART BLINSEN
SAGVINGEN, BERGEN, NARVIK

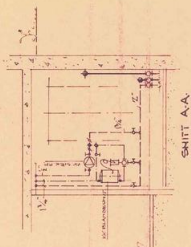
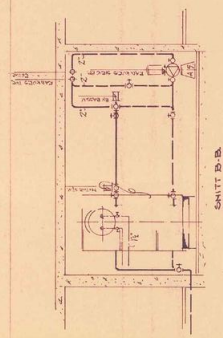
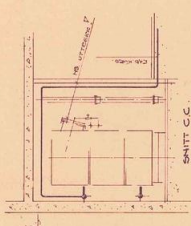
FALLINGDALEN
BLOKK III - NR. 44 A
1902
1955
56

604

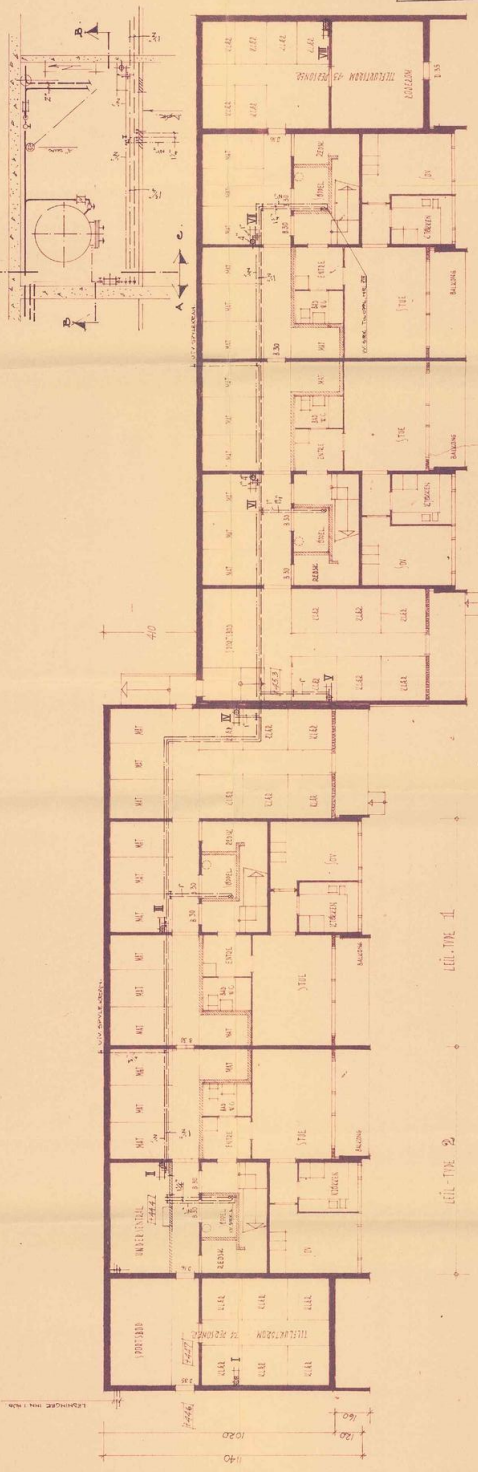
BLOKK. A44

kjeller.





PLANET BEGÅLLENDSE 60056 04



DENNE TEIINGE BEHOLDER ÅN SOM SUPPLEMENT TIL LEILINGSKONTRAKTA

APPROBERT
 Ved bygningsselskaps Iconor
 på de 1 stev av 2. 1. 1915. 1915
 Bergen den 2. 1. 1915. 1915
 Attesteres:.....

UNR. MOTTATT
 012610 2. 1. 1915
 BERGST. 11. 1. 1915

UNR. MOTTATT
 012618 26. 1. 1915
 BERGST. 11. 1. 1915

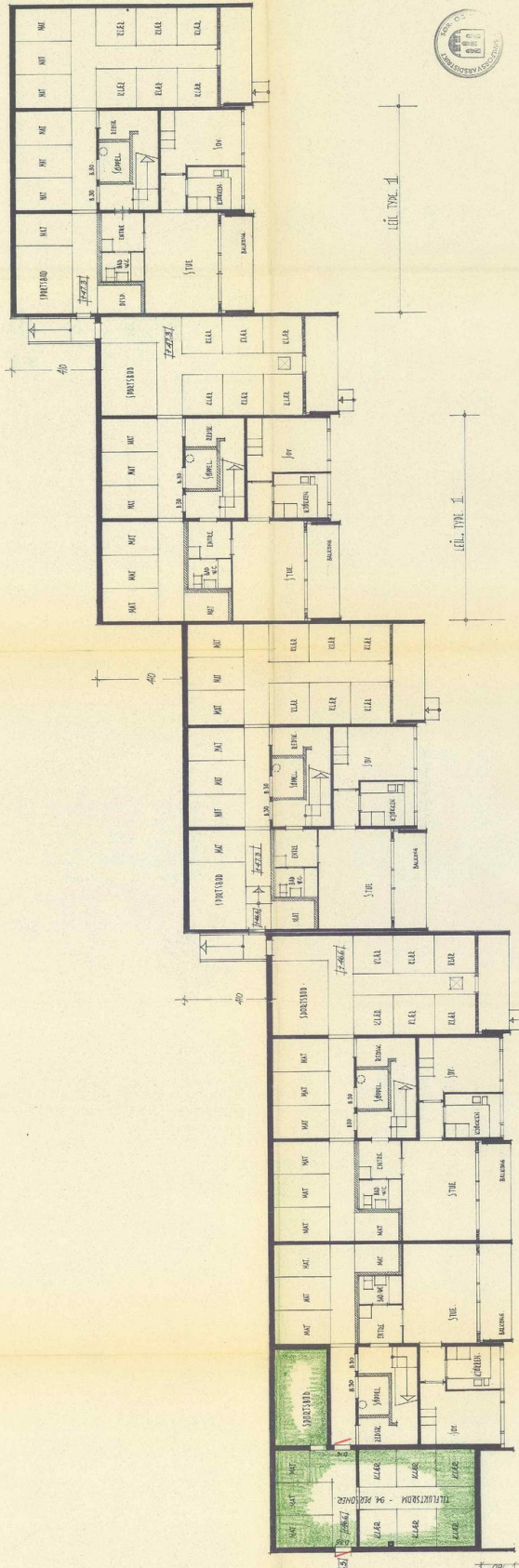
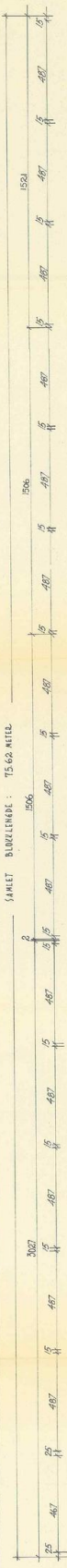


BLOKK A5

-VV-5. AHLE44 -
 SOVART EILINGSSEN
 FVLLINGSBALEN
 BULLGUT II - 02.02.1.1

kjeller. 605

SAMLET BLOKKLINJE : 75.62 METER



Byggesaksvesenetsvesen
 8 FEB. 1938
 Jnr. 209
 BYGNINGSPLAN I BERGEN
 04. 02. 38
 Jnr. 110.6. 28 65.



22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32

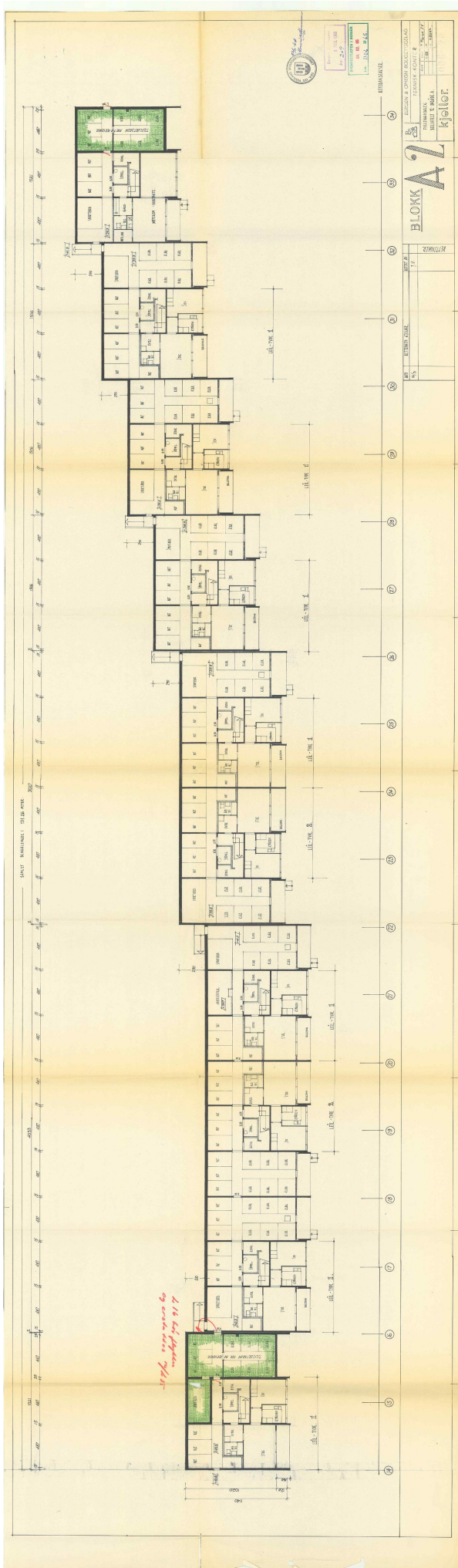
BLOKK A3

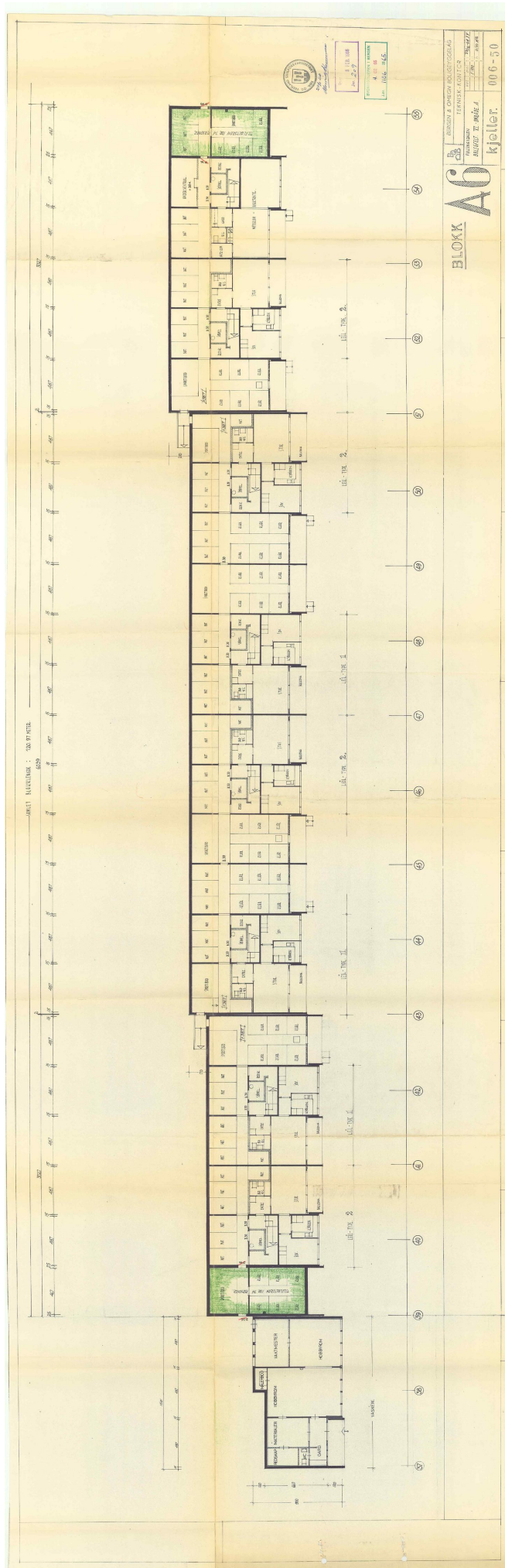
TEKNISK-KONTOR
 FULLMAGTAVTALER
 BALLESTED T. DRAGE A

kjeller. 006-32

BYGGESAKSVESENET
 NORSK
 1938

BYGGESAKSVESENET
 NORSK
 1938







JACOBSEN PROSJ. TEAM
STRANDKAIEN 16
5013 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref. 199920363/2 KOPE	Emnekode BYG-5210	Dato 19. juli 2000
------------	----------------	---------------------------------	----------------------	-----------------------

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99 nr. 1.

Gnr 22	Bnr 246	Festenummer	Seksjonsnummer
Tiltakets adresse	ORTUFLATEN	2-8	
Tiltakets art	Endring Blokk/bygård/terrasshus		
Tiltakshaver	ORTUVANN B/L		

Ferdigattesten gis etter anmodning fra kontrollerende foretak, og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

I den fremlagte dokumentasjon bekreftes det av kontrollansvarlig foretak at alle krav og betingelser som er stillt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Ved all kontakt med Byggesaksavdelingen vennligst referer til saksnummer.

BYGGESAKSAVDELINGEN
for Byggesakssjefen

Knut Olaf Pedersen
avd. ing.

BERGEN KOMMUNE



BYGNINGSSJEFEN
Telef. 15 150

BERGEN SKATTETAKSKOMMISSJON
STATENS PRISTILSYN
PRISNEMNDA
BYPLANNYTTINGSSJEFEN
REKVISITAVDELINGEN

Vedr. eiendommen OSTUPLATEN 2-9, Galen, enr. 22, var. 246.

Det meddeles at det av fjrr Bergen og Bergen Boligbyggelag

under 11.3. 1965 anmeldte 3 etasjer boligblokk 1 betong

er ferdig.

MOTTATT MOTTATT

28 FEB. 1973 6 0 1 1059

Bergen Brannvesen Bergen Brannvesen

Bergen, den 14.3.1963.

Bygningssjefens kontor

Bygningssjefen

Avd. ingeniør

Velkommen til

Nordvik Bergen Vest

Nordvik Bolig avd. Bergen Vest er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi kjenner Bergen Vest, Askøy og Øygarden svært godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene vektlegger når de skal velge sitt nye hjem.

Vi er et solid team med engasjerte meglere som brenner for yrket. Vi vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom en eksklusiv boligpresentasjon og digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig, på helt nye måter.

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

Kjøkkelvikkbrekkene 20, 5178 LODDEFJORD
bergenvest@nordvikbolig.no
900 20 945



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 eiendom (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, varmpumper 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-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener 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. Veggglamper, 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. Fastmontertveggglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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



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.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Ortuflaten 2 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



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.

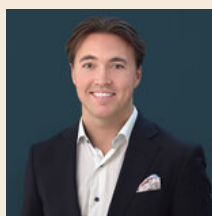
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Robert Nigardsøy Ljosne

Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bergen Vest
r.ljosne@nordvikbolig.no
948 01 788