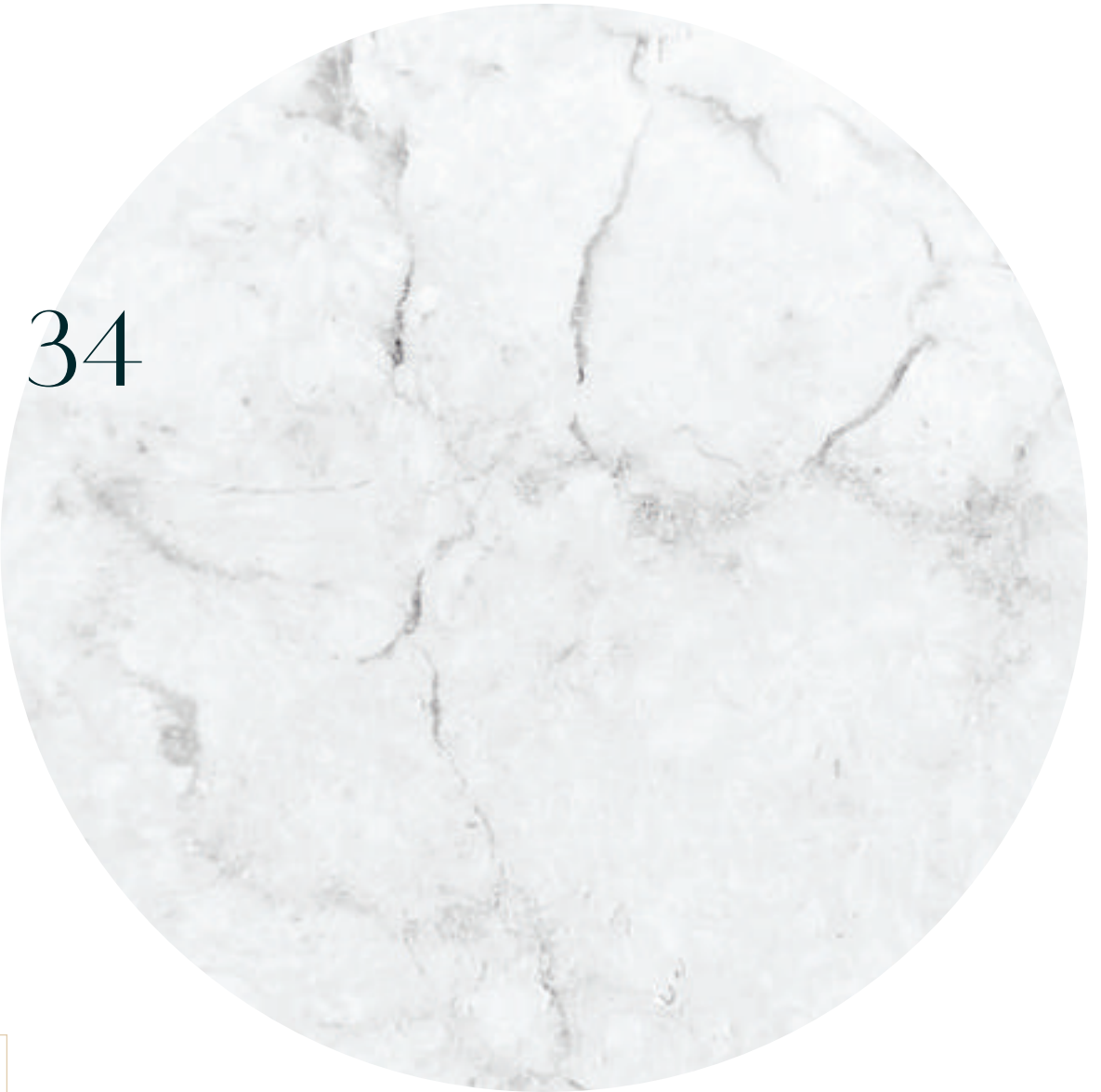


Ortuflaten 34



Velkommen til

Ortuflaten 34



Salgsoppgaven produsert 6. august 2025

Like ved Oasen

Flott 3-roms leilighet m/ettertraktet beliggenhet! Solrik balkong vendt mot grønt. Nytt bad i 2024! Ingen dokumentavgift

Prisantydning	2 690 000,-
Fellesgjeld	582 797,-
Omkostninger	9 560,-
Totalpris	3 282 357,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 111,-
BRA-i	68 kvm
Totalt BRA	68 kvm
Soverom	2

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1970

Megler	Remie Schjelderup Henriksen
Telefon	930 86 672
E-post	r.henriksen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik Bolig v/Remie Schjelderup Henriksen har gleden av å presentere Ortuflaten 34 - En flott 3-roms leilighet sentralt beliggende i Fyllingsdalen. Leiligheten innehar en fin og innflytningsklar standard. Her er det kort vei til "alt" du trenger i hverdagen.

- Overbygd balkong på 4m²
- Nytt bad i regi av borettslaget (2024)
- Praktisk og arealeffektiv planløsning
- Mye inkl. i felleskostnadene, bla. tv/internett, kommunale avgifter/eiendomsskatt mm.
- Ingen dokumentavgift - lave omkostninger ved kjøp
- 3 eksterne boder på totalt 10,9m² - praktisk for ekstra oppbevaring

- 2 min gange til buss
- 9 min gange til Oasen og bybane
- Bybanen fra Oasen tar deg på under 10 min til HVL, Haukeland sykehus og Haraldsplass
- Fine turområde
- 8 min gange til dagligvare

Arealer og innhold

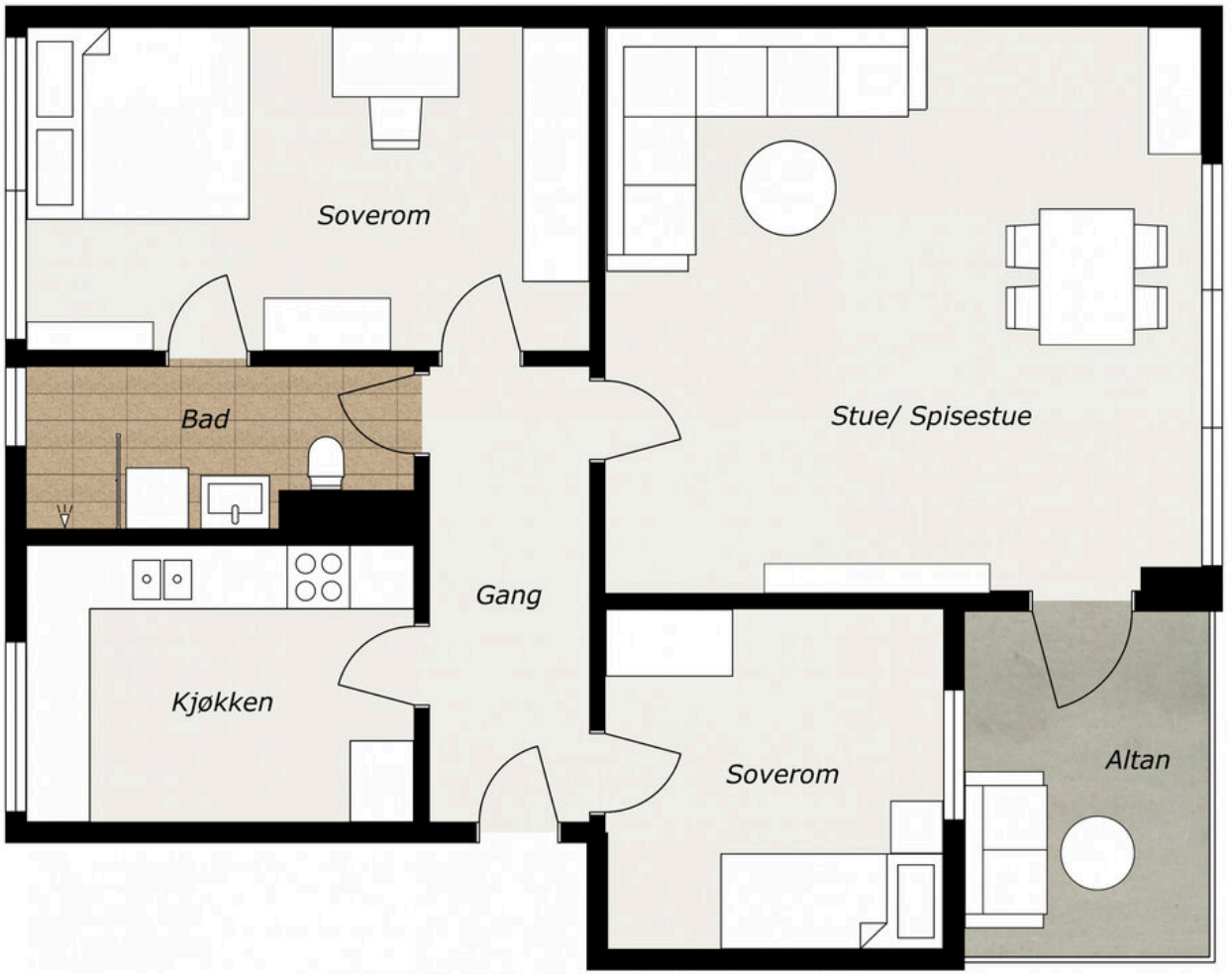
BRA-i:	68 kvm
Totalt BRA:	68 kvm
TBA:	4 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 68 kvm. Entré/gang, stue, kjøkken, bad og 2 soverom.
Total BRA: 68 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong

IMOTIV.NO

Ortuflaten 34



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.






























































210

Informasjon

Ortuflaten 34

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
32-0172/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Ortuflaten 34, 5143 FYLLINGSDALEN
Gnr 22, bnr 247 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 233 i Lyshovden Borettslag, org.nr. 950358580

Selger
Nina Johnson

Kjøpesum og omkostninger
2 690 000,- (Prisantydning)
582 797,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 272 797,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 210,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 560,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 860,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 282 357,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 291 657,- (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
1970

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 68 kvm
Totalt BRA: 68 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 68 kvm. Entré/gang, stue, kjøkken, bad og 2 soverom.
Total BRA: 68 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Leiligheten disponerer tre boder i u-etg på 3,7 m^2 (u2), 3,4 m^2 og 3,8 m^2 (u1).

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

Parkering
Avgiftsbelagt soneparkering i borettslaget. De som ønsker parkeringsplass må ta kontakt med styrekontoret for tildeling.

Modernisering og påkostninger
2024:
- Nytt rør-i-rør system
- Nytt bad

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Åsane rørlegger, april 2024

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: Eltel, 28.08.07

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Trond Bertelsen

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.
- Grunnmur/fundamenter av betong.
- Gulv mot grunn i betong.
- Lavblokken er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger/etasjekillere.
- Ytterveggene er utført som bindingsverk.
- Ytterkledning av fasadeplater, teglstein og felt av liggende trekledning.
- Flat takkonstruksjon, tekket med takbelegg.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Vinduer utvendig
- Dører utvendig
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser
- Overflater innvendig
- Radon
- Innvendige dører
- Elektrisk anlegg
- Overflater og innredning på kjøkken
- Avtrekk på kjøkken

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt:
- Varmesentral
- Fukt i tilliggende konstruksjoner på bad

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

Innbo og løsøre

Hvitevarer på kjøkken medfølger ikke.
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

G - rød
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på bad (2024)
- Radiatorovn i stue (2024)

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5116 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 111,- pr. mnd.
Inkluderer: Grunnpakke tv/internett, felles byggforsikring, felles vedlikehold, trappevask, renter og avdrag på felles lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, vaktmestertjenester og driftskostnader.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Trappevask kr 110,-
- TV og internett kr 494,-
- Felleskostnader kr 6 507,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven, men styreleder opplyser om at det pt. ikke er vedtatt noen økning.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 735 590,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 942 358,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke tv/internett inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget

Lyshovden borettslag består av 402 andeler, og ligger i den sørøstlige del av Fyllingsdalen med kort vei til friområdene på Løvstakken og Kanadaskogen. Lyshovden borettslaget ligger i umiddelbar nærhet av Lyshovden Oppveksttun og Ortun ungdomsskole. I tillegg har borettslaget Sælen Oppveksttun og Fyllingsdalen videregående skole i gangavstand fra borettslaget.

Borettslaget har et miljøutvalg som jobber aktivt for å opprettholde en god atmosfære i nabolaget med flere arrangementer i løpet av året, både for barn og voksne. Borettslaget har også et nyoppusset selskapslokale i Ortuflaten 18.

For å sikre at borettslaget er godt vedlikeholdt, har de en driftstjeneste med to faste ansatte. Driften er her for å hjelpe med vedlikehold og reparasjoner, og sørge for at fellesområdene alltid er i topp stand.

Borettslaget har egen nettside, se www.lyshovden.no for mer informasjon.

Forretningsfører

BOB BBL

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst i forkant av salget og avklares etter boligen er solgt.

Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 582 797,-pr. 10.06.2025

Borettslaget har en samlet fellesgjeld på kr 258 500 000,- fordelt på andelene, og lånevilkårene er:

Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån
Rentesats: 4,75% fast
Andel av saldo: 582 797,-
Innfrielsesdato: 30.06.2063

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.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Borettslaget hadde et negativt årsresultat på kr 110 469 035,- i 2024 mot et budsjettert negativt resultat på kr. 123 139 100,-. Dette grunnet økte lønnsutgifter og kostnad til konsulentbistand i forbindelse med utarbeidelse av vedlikeholdsplan og annet arbeid i borettslaget.

Regnskapet ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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 er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Beboerne må også avklare med naboer i oppgang vedr. allergier.

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP3078417

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 79 260 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for borettslaget opparbeidet med støpte veier og trapper, asfalterte veier, diverse beplantninger, lekeplasser, parkeringsplasser, plenområder og sittegrupper.

Tomten er fellesareal, noe som innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere 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.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Ortuflaten 34!

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 tilgjenglig 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 tilgjenglige 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 utvsikt 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 2 minutters gange fra leiligheten finner man nærmeste busstopp hvor linje 5 og 48 går. Fra Fyllingsdalen terminal kan man på 12 min komme eg direkte inn til Bergen sentrum med buss 4 og 50E. På 15 min kommer man seg også inn til sentrum med bybanen.

For barna:
Fyllingsdalen byr på flere barnehager som Minken barnehage, Kidsa Ospelig barnehage, Myrholtet barnehage og Kidsa Varden barnehage. Av grunnskoler har vi Lyshovden skole. Sælen oppvekstsstun skole, Varden skole og Løvås oppvektstsstun – 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.

En kort prat med selger:
Hva kommer du til å savne med nabolaget?
- Stille og rolig, barnevennlig.

Hva er dine favoritturer i nabolaget?
- Kanadaskogen og Ortuvannet.

Hva er nærmeste kollektivtilbud (antall min gange) og hvilke ruter finnes der?
- Buss 2 min unna, til sentrum og Oasen. Bybanen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 25.01.1973. Denne gjelder 3 og 4 etasjes boligblokk.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av bad, datert 28.11.2024.

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

Regulerings- og arealplaner

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 15,4%

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Støysone - veistøy, gul sone - berøringsgrad 10,2%
- Støysone - veistøy, rød sone - berøringsgrad 2,4%

Kommunedelplaner under arbeid:
- Kommuneplanens arealdel KPA 2027 - berøringsgrad 100%

Planer i nærheten av eiendommen:
- PlanID: 71310000 - Fyllingsdalen. Gnr 22 bnr 240 mfl., Oasen Vest BS1 og BS2. Saksnr.: 202310406. Det planlegges et styrket bydelssenter med torg, tettere gangnett, nye sykkelveger, kulturhus, nye møteplasser og sentralt beliggende nye boliger ved Oasen senter. Planens overordnende intensjon er å skape et levende bydelssentrum - et tyngdepunkt og møteplass for bydelen med både boliger og et mangfold av tjenester. Planen legger opp til at en større boligetablering kan realiseres i bydelssenteret.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

På borettslagets eiendom er det tinglyst tre servitutter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Disse omhandler bestemmelse om gjerde, bestemmelse om varmesentral på bnr. 193 og bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

setning.

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

selger.

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

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

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.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,75% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 050,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 900,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 8 500,-

Samlet skal selger betale kr. 130 110,- 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 6. august 2025

Ansvarlig megler

Remie Schjelderup Henriksen, Eiendomsmegler
Tlf. 93086672

Meglerforetaket

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

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, brebånd 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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Ortuflaten 34

Tilstandsrapport

Leilighet i boligblokk
Ortuflaten 34, 5143 FYLLINGSDALEN
BERGEN kommune
gnr. 22, bnr. 247
Andelsnummer 233

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 02.06.2025 **Rapportdato:** 17.06.2025 **Oppdragsnr.:** 20286-2310 **Referansenummer:** EO1441

Autorisert foretak: Takstoppdrag AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstoppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømrer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømrerfirmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstoppdrag AS består i dag av en takstmann, to sektretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstoppdrag AS har utført ca 9400 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstoppdrag AS en stor kundeportefølje.

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



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

trond@takstoppdrag.no
926 67 005

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Ortuflaten 34, 5143 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 247
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

Utvendige beskrivelse av fellesdeler

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

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

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

Veggkonstruksjon:
Lavblokken er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger/etasjeskillere. Ytterveggene er utført som bindingsverk. Ytterkledning av fasadeplater, teglstein og felt av liggende trekledning. Fasadene ble rehabilitert i 1990 - 1992. Fasadene er Brls ansvar.

Taktekking:
Flat takkonstruksjon. Tekket med takbelegg. Taket er ikke besiktiget. Det er ukjent alder på taktekking. Taktekking er Brls ansvar.

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

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulv: Laminat.
Vegger: Malt tapet, malt platekledning, malt panel, malt betong (strukturmaling).
Himling: Malt betong.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.

Annet:
- Innebygd garderobeskap på hovedsoverom (eldre skap).

Innvendige dører:
Formpressete slette dørblad.

Innerdørene av eldre årgang, unntatt badedører. Badedører ble skiftet i 2024.

VÅTROM Gå til side

Bad. Areal: 4,1 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin, rør i rør skap.
Avtrekksventil i vegg.

Badet er renovert i 2024 i forbindelse med utskiftning av vann- og avløpsrør. Arbeidet ble utført av Arna & Åsane Rørleggerservice AS.

KJØKKEN Gå til side

Areal: 7,6 m². Ny kjøkkeninnredning på begynnelsen av 2000-tallet.
Laminat på gulv, malt platekledning/malt betong/keramiske fliser på vegger, malt betong i himling.
IKEA kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Takhøy innredning.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.
Kitchen boards over benkeplate.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

Nye vann- og avløpsrør i bygningen i 2024. Arbeidet ble utført av Arna & Åsane Rørleggerservice AS.

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

Ventilasjon:
Felles mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad og kjøkken. Kjøkkenventilator har kullfilter. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og luftemulighet v/åpning av vinduer og altandør.

El.anlegg:
Sikringsskap i fellesarealer.
Inneholder: Automatsikringer, automatsikringer (jordfeilautomater, 2 stk), strømmåler m/fjernavlesning, jordfeilbryter.
Hovedsikring på 32 ampere.

Kurser.
20 ampere. 1 stk.
15 ampere. 2 stk.
10 ampere. 3 stk.

Ny strømmåler i august 2017. To nye automatsikringer i sikringsskap i 2024.

Belysningsutstyr:
Innfelte led spotlights i himling på bad (fra 2024). Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad (fra 2024).

Ortuflaten 34, 5143 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 247
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

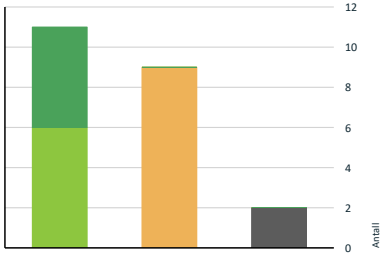
Lovlighet Gå til side

Leilighet i boligblokk

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Våtrom > 1-etg > Bad (4,1 m²) > Fukt i tilliggende konstruksjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > 1-etg > Kjøkken (7,6 m²) > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1-etg > Kjøkken (7,6 m²) > Avtrekk	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i boligblokk

Ortuflaten 34, 5143 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 247
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBLOKK



Byggeår
1970

Kommentar
Oppgitt i boliginformasjon fra BOB

Anvendelse
Bolig

Standard
Takstobjektet:
3 roms andelsleilighet i høy 1-etg. Ssb-nr: H0101.
Sørvendt altan på 4,2 m² med utgang fra stue. Altanen er overbygd.
Leiligheten disponerer tre boder i u-etg (inkludert i BRA-e).

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

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

Vedlikehold
Utvendig vedlikehold er borettslagets ansvar.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Isolerglass i hvite pvc karmer.

Vinduene ble skiftet i 1990 - 1992.
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.
Vinduer er Brls ansvar.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tidspunkt for eventuell utskifting av vinduer er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.

TG 2 Dører

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

Ytterdør og altandør ble skiftet i 1990 - 1992.
Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.
Ytterdør og altandør er Brls ansvar.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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



Dørtelefon i entre/gang.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Sørvendt altan på 4,2 m² med utgang fra stue. Altanen er overbygd.
Altanen er oppført i betong og belagt med tretremmer.
Rekkverk av platekledning/stålprofiler, liggende trekledning på innside av rekkverk.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,86 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Altanen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er påvist andre avvik:

Altanen fremstår med eldre standard.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Altanen bør vedlikeholdes/oppgraderes v/behov (Brls ansvar).



Altan med utgang fra stue.



Råte i kledningsbord v/ altan (Brls ansvar).



Råte i kledningsbord v/ altan (Brls ansvar).

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Laminat.
Vegger: Malt tapet, malt platekledning, malt panel, malt betong (strukturmaling).
Himling: Malt betong.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.

Annet:
- Innebygd garderobeskap på hovedsoverom (eldre skap).

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

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

Spørsmål til eier/rekvirent.
Kjenner du til skader på overflater som store hakk eller fuktutsvelling i gulv, sprekker eller sår i fliser eller misfarging på vegger bak møbler ?
Svar fra eier/rekvirent:
Muligens litt svelling i gulv under spisebord.
Liten skade på dør fra bad og inn på soverommet. Generelt gamle og slitte dører.
Lite hakk i parkett på stuen ca 1 meter fra dør listen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Overflatene bærer preg av elde/slitasje. Laminatgulv har svelling/slitasje i flere skjøter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Generell oppgradering, ev. utskiftning av eldre overflater må påregnes for å lukke avviket. Laminatgulv bør lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket.



Fuktutsvelling i laminatskjøter.

Ortuflaten 34, 5143 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 247
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

Tilstandsrapport



Fuktutsvelling i laminatskjøter.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Plasstøpt betong.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.
Ca 05 mm - 14 mm skjevheter registrert v/kontroll.

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

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

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Innvendige dører

Formpressete slette dørblad.

Innerdørene av eldre årgang, unntatt badedører.
Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Innerdørene bærer preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Generell oppgradering, ev. utskiftninger må påregnes for å lukke avviket.

TG 1 Nyere badedører

Formpressete slette dørblad.

Badedører ble skiftet i 2024.



Sår på kant av dørblad på innerdør mellom hovedsoverom - bad.

VÅTROM

1-ETG > BAD (4,1 M²)

Generell

Bad. Areal: 4,1 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin, rør i rør skap.
Avtrekksventil i vegg.

Badet er renovert i 2024 i forbindelse med utskiftning av vann- og avløpsrør. Arbeidet ble utført av Arna & Åsane Rørleggerservice AS.

1-ETG > BAD (4,1 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

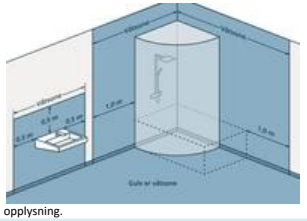
Keramiske fliser på vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.

Mrk.
Vindu er plassert i våtsone og det er flislagt inn mot vinduskarm.
Løsningen er ikke optimal. Man bør være forsiktig med vannsøl inntil vinduskarm.

Tilstandsrapport



Vindu i våtsone.



Bilde til opplysning.

1-ETG > BAD (4,1 M²)

TG 0 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Lokalt fall til sluk. Dvs 45 mm fall fra gulv v/dør til sluk. Gulv i dusjsone er nedsenket 10 mm i forhold til resten av badegulv.

Mrk.
Hullyd ble registrert i gulvfliser. Skyldes sannsynligvis lyd fra underlaget.

1-ETG > BAD (4,1 M²)

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast, ny v/renovering. Synlig membran/klemring i sluk.
Membran: Smøremembran/membranplater.

Sisterne på vegghengt toalett er av type Tece og har sealbag. Dersom det oppstår lekkasje i kasse bak toalett vil lekkasjevann bli synlig i toalettskål.

Plastsluk i dusjsone.

1-ETG > BAD (4,1 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Mrk.
Enkelte sår ble observert i servant.

Sår på kant av servant.

Sår på kant av servant.

1-ETG > BAD (4,1 M²)

TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventil i vegg. Tilluft under en dør.

Eksisterende ventilasjonsløsning i Brl ble gjenbrukt i forbindelse med renovering av bad.

Ortuflaten 34, 5143 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 247
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

Tilstandsrapport

1-ETG > BAD (4,1 M²)

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt ettersom badet nylig er renovert og reklamasjonsrett foreligger.

KJØKKEN

1-ETG > KJØKKEN (7,6 M²)

TG 2 Overflater og innredning

Areal: 7,6 m². Ny kjøkkeninnredning på begynnelsen av 2000-tallet.
Laminat på gulv, malt platekledning/malt betong/keramiske fliser på vegger, malt betong i himling.
IKEA kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Takhøy innredning.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.
Kitchen boards over benkeplate.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Kjøkkenet bærer preg av elde/slitasje. Det virker som aquastop ikke er inntakt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Generell oppgradering, ev. utskiftninger må påregnes for å lukke avviket. Aquastop bør utbedres, ev. skiftes v/ behov.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert i kjøkkenbenken.



Fuktutsvelling på underside av benkeplate v/ vask.



Misfarging i himling over ventilator.



Slitasje og misfarging i nedre del av veggplate under vask.

1-ETG > KJØKKEN (7,6 M²)

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter. Produsent: IKEA/Whirlpool.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ventilator.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Pga ventilators alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.



Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Tilstandsrapport

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

Nytt rør i rør system i leiligheten i 2024. Arbeidet ble utført av Arna & Åsane Rørleggerservice AS.
Felles vannrør er Brls ansvar.

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



Ingen tegn til fukt/kondens i rør i rør skap. Rør i rør skap bør sjekkes for ev. lekkasje 2 ganger årlig.



Stoppekran i rør i rør skap.

TG 0 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Nye avløpsrør i bygningen i 2024. Arbeidet ble utført av Arna & Åsane Rørleggerservice AS.
Felles avløpsrør er Brls ansvar.

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

TG 1 Ventilasjon

Felles mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad og kjøkken. Kjøkkenventilator har kullfilter. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og luftemulighet v/åpning av vinduer og altandør.

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

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

TG IU Varmesentral

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

Felles sentralvarmeanlegg er renovert i regi av Brl i 2024. Varmesentral er Brls ansvar og er ikke tilstandsvurdert.

SOL står for borettslagene Smiberget, Ortuvann og Lyshovden. Fyrsentralen SOL ligger på Smiberget og leverer varme og varmt vann til 1237 leiligheter. Fyrsentralen ledes av et forretningsutvalg oppnevnt av de tre borettslagene. Fyrsentralen har fyrmester ansatt i stilling tilsvarende en time pr. dag. Tidligere ble det brukt olje og strøm til å fyre med. Nå brukes propan som leveres av Progass. Fyrsentralen er i de seinere årene blitt oppgradert til et moderne og driftssikkert anlegg. Fjernevarmenettet ble utbygget til Fyllingsdalen i 2022/2023 og Fyrsentralen er tilkoblet dette.



Radiatorovn i stue.

TG 2 Elektrisk anlegg

Ortuflaten 34, 5143 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 247
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

Tilstandsrapport

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 elektroviksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap i fellesarealer.
Inneholder: Automatsikringer, automatsikringer (jordfeilautomater, 2 stk), strømmåler m/fjernavlesning, jordfeilbryter.
Hovedsikring på 32 ampere.

Kurser.
20 ampere. 1 stk.
15 ampere. 2 stk.
10 ampere. 3 stk.

Ny strømmåler i august 2017. To nye automatsikringer i sikringsskap i 2024.

Belysningsutstyr:
Innfelte led spotlights i himling på bad (fra 2024). Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad (fra 2024).

Spørsmål til eier

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

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Opplysninger fra eier:

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

   Opplysninger fra eier. Samsvarserklæring gjelder AMS måler.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Opplysninger fra eier.

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Opplysninger fra eier.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er variabel alder på el.anlegg. Det må påregnes generell oppgradering/ev. utskiftning av eldre el.komponenter v/behov. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på alt av el.arbeid som er utført i regi av tidligere eier. El.anlegg får tilstandsgrad 2 ihht. standard (NS 3600) når det ikke foreligger samsvarserklæring på alt el.arbeid som er utført etter 1999.

Generell kommentar

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



Sikringsskap i fellesarealer. Sikringer som tilhører leiligheten, er på venstre del i skapet.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Leiligheten har minst en røykvarsler og pulverapparat.

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

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Ortuflaten 34, 5143 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 247
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i boligblokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U-etg (u2)		4		4	
U-etg (u1)		7		7	
1-etg	68			68	4
SUM	**68**	**11**			**4**
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U-etg (u2)		Ekstern bod (3,7 m²)	
U-etg (u1)		Ekstern bod (3,8 m²), Ekstern bod 2 (3,4 m²)	
1-etg	Entré/gang (5,5 m²), Bad (4,1 m²), Soverom (13,8 m²), Soverom 2 (8,9 m²), Stue (24,3 m²), Kjøkken (7,6 m²)		

Kommentar

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

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

Mrk.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 3,2 m² av bruksarealet.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:
Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk. Boligen har ikke rom hvor takhøyden er under 2,20 m i hele rommet. Takhøyden i stue er: 2,51 m - 2,52 m.

Eksterne boder.
Leiligheten disponerer tre boder i u-etg på 3,7 m² (u2), 3,4 m² og 3,8 m² (u1).
Bodene er merket 105. Eksterne boder er inkludert i BRA-e).

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Ortuflaten 34, 5143 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 247
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Opplysninger fra eier:
Sikringsskap: arbeidet ble utført av elektroinstallasjon AS i 2024.
Bad og rør: renovert i 2024, arbeid utført as Arna og Åsane rørlegger.

Krav for rom til varig opphold

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

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

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

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i boligblokk	68	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.6.2025	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Eivind Bjørø	Eiers kjæreste

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	22	247	0	0	79252.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ortuflaten 34

Hjemmelshaver
Lyshovden Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
233/Lyshovden Borettslag	950358580	233	Bergen Og Omegn Boligbyggelag. Tlf: 55 54 74 00. www.bob.no	Nina Johnson

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
233	100	39 053	*31.12.2024*	582 797	*10.06.2025*

Kommentar
Månedlig andel fellesutgifter: Kr 7111,-. Fellesutgiftene inkluderer: Kommunale avgifter, eiendomsskatt, forsikring, sentralvarme, varmtvann, nedbetaling renter/avdrag andel fellesgjeld, kabel-tv/internett (grunnpakke), gang/trappevask og div drift/vedlikehold av fellesarealer/utv bygningsmasse.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

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

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

Adkomstvei

Adkomst eiendom direkte fra kommunal vei.

Ortuflaten 34, 5143 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 247
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

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

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

Om tomten

Tomt:
Tomtearealet er felles for borettslaget.
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med div interne veier, lekeplass, grøntarealer og div prydbusker/beplantning.
Parkering på fellesområde. Mulighet for elbil lading i Brl (Aneo Mobility abonnementsløsning).

Martrikkel/adresse:
Borettslaget tilhører Gnr. 22 og Bnr. 247 og har følgende adresser:
- Ortuflaten 14-96.

Tinglyste/andre forhold

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

Opplysninger om borettslaget

Informasjon om borettslaget:
Lyshovden Borettslag består av til sammen 402 leiligheter fordelt på 19 lavblokker.
Adkomst leiligheter via trappeoppgang.
Gang og trappevask utføres av renholdsfirma.
Felles boder i u-etg for oppbevaring av sykler etc. Felles vaskeri i u-etg.
Styreleder i Brl: Stian-Andrè Horn.
Borettslaget har forkjøpsrett.
For mer informasjon om Brl: www.lyshovden.no

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:
Organisasjonsnummer: 950 358 580.
Navn/foretaksnavn: Lyshovden Borettslag.
Organisasjonsform: Borettslag.
Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995.
Stiftelsesdato: 19.01.1965.
Næringskode(r): 68.201 Borettslag.

Vedlikehold:
Borettslaget har i perioden 1990-92 vært gjennom et omfattende rehabiliteringsarbeid.
Rehabiliteringen omfattet nye vinduer, fasadeplater, teglstein, etterisolering av gavlvegger, nye entredører mm.
Borettslagets uteområder ble rehabilitert i 1995 - 1998. I 2009 ble det montert nye inngangspartier i glass, med automatisk låsing på klokkeslett. Sikringsskapene ble i 2005 oppgradert med nye automatsikringer, jordfeilbryter og strømmåler.

Rehabilitering:
Rehabilitering av sanitæranlegg(bad) og varme (radiatorer) for kr. 258,5 mill. er ferdigstillt desember 2024.
Lånet i Handelsbanken har fast rente til 15.11.2027 på 4,75% og en nedbetalingstid på totalt 40 år.
Felleskostnader øker med 85,85% fra 01.01.2025 for å dekke renter og avdrag.

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

Forsikring:
Borettslagets bygningsmasse er forsikret i If Skadeforsikring NUF med polisenr SP3078417.

Ortuflaten 34, 5143 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 247
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.06.2025	

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av 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.

Ortuflaten 34, 5143 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 247
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/EO1441

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Johnson, Nina	9578-5999-4-1321186	2025-06-16 21:25:33

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
16. jun. 2025

Oppdragsnummer
32-0172/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ortuflaten 34, 5143 FYLLINGSDALEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen Vest

Selgere
Nina Johnson

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. juli 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

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: Åsane rørlegger, april 2024

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

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

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
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: Eltel, 28.08.07

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

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

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

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?
Nei

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

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

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre 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: 32-0172/25

Ortuflaten 36

Nabolaget Ortuflaten - vurdert av 94 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Lyshovden Oppveksttun (1-7 kl....	5 min	0.4 km
219 elever, 15 klasser		
Ortun skole (8-10 kl.)	7 min	0.6 km
412 elever, 33 klasser		
Montessoriskolen i Bergen (1-1...	11 min	0.9 km
150 elever, 15 klasser		
Sælen Oppveksttun (1-7 kl.)	12 min	1 km
253 elever, 18 klasser		
Lynghaug skole (8-10 kl.)	23 min	1.9 km
432 elever, 33 klasser		
Fyllingsdalen videregående sko...	9 min	0.8 km
588 elever, 28 klasser		
Amalie Skram videregående skol...	12 min	7.7 km
1000 elever		

Offentlig transport

Lyshovden skole	2 min	
Linje 5, 48	0.2 km	
Fyllingsdalen terminal (novemb...	9 min	
Jernbanestasjonen i Bergen	13 min	
Linje F4, L4, R40	8.1 km	
Bergen Flesland	15 min	

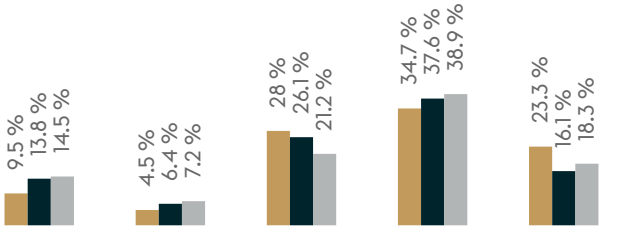
Barnehager

Lyshovden Oppveksttun barnehag...	6 min	
87 barn	0.4 km	
Lekeklossen Vestre barnehage (...	7 min	
28 barn	0.6 km	
Kidsa Ospeli (1-5 år)	13 min	
39 barn	0.9 km	

Dagligvare

Bunnpris Smiberget	8 min	
Kiwi Oasen	9 min	

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Lyshovden ballbinge	5 min
Ortun park	5 min
MOVA Ortuflaten	1 min
Sprek & Blid Sissel's	12 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

Støynivået
Lite støynivå 83/100



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

Informasjon fra

Forretningsfører

Vedtekter for Lyshovden borettslag org. nr. 950 358 580. Oppdatert 04.05.11

Vedtatt på generalforsamling den 20. mars 1979
Endret på generalforsamling den 23. mars 1988 2. april 1991 og 27.september 2005, 20. mars 2012.
(med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.)

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

1. Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Ortuflaten 52, 5143 Fyllingsdalen i Bergen kommune.
2. Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag. Bergen og Omegn Boligbyggelag er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere
2-1 Andeler og andelseiere

1. Andelene skal være på kroner 100,-.
2. Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
3. Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
4. Bergen kommune eier 5 leiligheter.
5. Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

1. En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
2. Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
3. Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
4. Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
5. Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

1. Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
2. Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
3. Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

1. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
2. Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3. Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
4. Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

1. Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
2. Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
3. Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere og øvrige beboere.
4. En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen.Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
5. Styret kan fastsette vanlige ordensregler og andre bestemmelser for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

1. Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
2. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

3. Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
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 skal også vedlikeholdes av andelseier. Vedlikeholdet omfatter også vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme. Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger. Våtrom skal brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler skal være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.
2. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting som følge av slitasje av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar.
3. Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.
4. Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter, skadedyr, og sopp med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntregning av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom innsekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.
5. Vedlikeholdsplikten til andelseier 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. 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.

9. Det tilligger andelseierne å male sine respektive oppganger (innvendig).

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 med mindre andelseier har utvist uaktsomhet, ytterdører til blokkene og entrédør fra trappehus og inn i 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.Ved planlagt adgang varsles andelseier,hvis eventuell adgang kun gies på kveldstid,er eventuelle merkostnader andelseiers kostnad.
5. Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

6-2 Pålegg om salg

1. Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

1. Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instrukser og retningslinjer styret v/ forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.
2. For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret og valgkomiteen

1. Borettslaget skal ha et Styre som består av 1 styreleder og 6 likeverdige styremedlemmer som velges av generalforsamlingen, for perioder på 2 år. Styreleder og styremedlem nr. 1, nr. 3 og 5 velges i oddetalls år, mens styremedlem nr. 2,4 og 6 velges i partalls år. Styreleder, og styremedlemmer kan gjenvelges.

2. Styret er vedtaks dyktige når minst 5 av styremedlemmene er tilstede og kan avgi stemme.

3. Generalforsamlingen tilkjenner årlig, etter forslag fra Valgkomiteen, Styret et honorar som Styrets valgte medlemmer selv bestemmer fordelingen av, med den begrensning at intet enkeltmedlem kan tilkjennes mer en 50 % av det totale honoraret.

4. Borettslaget skal ha en valgkomité bestående av inntil 5 medlemmer som velges for perioder av 1 år. Styret oppnevner i tillegg en representant som har møte- og forslagsrett, men ikke stemmerett.

Generalforsamlingen tilkjenner årlig, etter forslag fra styret, Valgkomiteen et honorar som valgkomiteen selv bestemmer fordelingen av.

8-2 Styrets oppgaver

1. Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
2. Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
3. Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

1. Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
2. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

1. Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest åtte uker før generalforsamligen.Styret plikter å påse behandling av saker innkommet innen denne fristen.
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 styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av medlemmer til miljø- og dugnadsutvalg
- Valg av valgkomité
- 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.Styret plikter å dele ut protokollen til andelseierne senest 8 uker etter generalforsamling.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

1. Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
2. Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
3. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

1. Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.
2. Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

1. Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
2. Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
   - vilkår for å være andelseier i borettslaget
   - bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
   - denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Dugnadsarbeid

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

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

Borettslagets styre har rett og plikt til å igangsette arbeid/tiltak som nevnt foran, brl. § 8-8. Andelseiere som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse etter satser som styret fastsetter. Alle andelseiere er forpliktet til å betale bomiljøavgift. Unnlatelse av å betale bomiljøavgift har samme virkning som manglende betaling av felleskostnadene.

13. Parkering

13-1 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 ilegges kontrollavgift eller 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 husordensreglene for øvrig.

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025

I LYSHOVDEN BORETTSLAG

Dato: TORSDAG 3.4.2025 **kl:** 18.00

Sted: AULAEN, LYSHOVDEN OPPVEKSTTUN

Dagsorden sendes per email av miljøhensyn, ønsker du den i papir eller har ikke mottatt mailen, ta kontakt med Lisbeth så printer hun ut til deg.

Fyllingsdalen, 3.4.2025

Raymond Steffensen
Styreleder

Klipp av – leveres ved inngangen_____

Deltager på generalforsamling, i LYSHOVDEN borettslag, 3.4.2025

Navn: _____ Andels nr :_____

Jeg møter som andelseier / ektefelle/samboer av andelseier.

Jeg møter med fullmakt fra andelseier.

(Kryss av for det som passer)

Underskrift (andelseier/fullmaktsgiver): _____

Obs! Kun én fullmakt pr. andel!

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling
Forslag til vedtak: Innkalling godkjennes.

1.2 Godkjenning av dagsorden
Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes.

1.3 Valg av møteleder
Styrets forslag til møteleder: Raymond Steffensen
Forslag til vedtak: Styrets forslag godkjennes.

1.4 Valg av referent/protokollfører
Styrets forslag til referent: Tonje R. Seljenes
Forslag til vedtak: Styrets forslag godkjennes.

1.5 Valg av protokollunderskrivere
- Anita Fredriksen
- Marianne Hundven

1.6 Valg av tellekorps
- Tone-Mette Tveit
- Elisabeth Breivik
- Jilliann Gundersen

1.7 Antall fremmøtte

2 Rapport fra styret
Vedlagt rapport for gjennomgang. Se vedlegg.
Forslag til vedtak: Rapporten tas til orientering.

3 Behandling og godkjenning av årsregnskap
Vedlagt rapport for gjennomgang. Se vedlegg
Forslag til vedtak: Regnskap og revisors beretning godkjennes.

4 Årsrapport og regnskap fra Fyrsentralen SOL
Vedlagte rapporter for gjennomgang. Se vedlegg.
Forslag til vedtak: Årsrapport og regnskap fra Fyrsentralen SOL tas til orientering

5 Innkomne forslag

5.1 Forslag fra styret: Vedtektsendring vedrørende dugnadsarbeid
Gammelt vedtak: 12-1 Dugnadsarbeid

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

a. Opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom eller 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, brl. §8-8. Andelseiere som deltar i slik arbeid, kan få godtgjørelse etter satser som styret fastsetter.

Alle andelseiere er forpliktet til å betale bomiljøavgift. Unnlatelse av å betale bomiljøavgift har samme virkning som manglende betaling av felleskostnader.

Forslag til nytt vedtak: 12-1 Dugnadsarbeid

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

a. Opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom eller lignende.
b. Vedlikehold av de samme anlegg.
c. Organisering og forvaltning av bomiljøtiltak.
d. Spesielle enkeltoppgaver etter avtale

Borettslagets styre har rett og plikt til å igangsette arbeid/tiltak som nevnt foran, brl. §8-8. Andelseiere som deltar i slik arbeid, kan få godtgjørelse etter satser som styret fastsetter.

Forslag til vedtak: styrets forslag vedtas.

6 Valg

6.1 Valg av styreleder
Raymond Steffensen har fra Tor Willy Kristoffersens bortgang satt som styreleder i Lyshovden borettslag. Han ønsker nå å tre vekk fra rollen som styrets leder, og ønsker i den anledning å fremme forslag om at Stian Horn, nåværende nestleder, overtar som Styreleder. Valgkomiteen stiller seg bak styrets forslag til ny styreleder.

Forslag til vedtak: Styret og valgkomiteens forslag til ny styreleder vedtas.

6.2 Valg av styremedlemmer

Navn:	Informasjon:
Tone Nerem	Ikke på valg
Tonje Ringkjøb Seljenes	Ikke på valg
Simon Matthiesen	Stiller ikke til gjenvalg

Lasse Amundsen	Stiller ikke til gjenvalg

Valgkomiteens forslag til kandidater til styret:

Navn	År	Verv
Stian Horn	1 år	Styreleder
Stian Solvold	2 år	Styremedlem
Raymond Steffensen	2 år	Styremedlem
Kristine Dalland	2 år	Styremedlem
Andrè Gundersen Hovland	2 år	Styremedlem

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag vedtatt

6.3 Valg av medlemmer til Miljøutvalget

Navn	For informasjon
Unni Flølo	Trekker seg
Ågoth Veum	Stiller ikke til gjenvalg
Benedikte Lekve	Stiller ikke til gjenvalg
Anita Fredriksen	Ikke på valg

6.4 Valgkomiteens forslag til kandidater til miljøutvalget:

Navn	År
Jilliann Gundersen	1 år
Tone Mette Tveit	2 år
Marianne Eidem	2 år

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag vedtas.

6.5 Valg av medlemmer til Dugnadsutvalget

Navn:	For informasjon
Tone Mette Tveit	Ikke på valg

Benedikte Lekve	Trekker seg.
Daniel Kråkenes	Ikke på valg

6.6 Valgkomiteens forslag til dugnadsutvalget:
Det trengs ikke velges inn medlemmer til dugnadsutvalget i 2025, dette med bakgrunn i at dagens medlemmer ble valgt inn for 2 år i 2024. At Benedikte trekker seg, utgjør ikke nødvendigvis et behov for nytt medlem. Valgkomiteen foreslår med bakgrunn i dette at dugnadsutvalget blir bestående av Tone Mette Tveit og Daniel Kråkenes.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag vedtas.

6.7 Valg av medlemmer til Valgkomiteen

Navn	For informasjon
Helge Sanden	Stiller ikke til gjenvalg
Robert Johnsen	Stiller ikke til gjenvalg
Sissel Jansen	Stille ikke til gjenvalg.

6.8 Styrets forslag til Valgkomiteen
Det er ikke kommet inn kandidater til valgkomiteen. Styret har til det lengste forsøkt å innhente kandidater, men uten hell. BOB fraråder oss å jobbe videre uten en valgkomite, men styret ser per dags dato ingen andre alternativer enn at styret det neste året gjennomfører valgkomiteens arbeid.

Forslag til vedtak: Styrets forslag vedtas.

Navn	År
	1 år
	1 år
	1 år

Forslag til vedtak: styrets forslag vedtas

6.9 Valg av delegater til generalforsamlingen i BOB
Valgkomiteens forslag til vedtak: "Styret gis fullmakt til å oppnevne representanter til generalforsamling i BOB".
Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag vedtas

7 Godtgjørelse
Viser til vedlegg? – Valgkomitéens innstilling

7.1 Styrets honorar
Valgkomiteens forslag styrehonorar: 400.000, -
Valgkomiteen foreslår at styrehonoraret pålydende kr. 400.000,- (firehundretusen), blir stående i 2025 inntil neste Generalforsamling i 2026.

Forslag til vedtak: Valgkomitéens forslag til honorar vedtas.

7.2 Faggruppe
Faggruppen som har vært opprettet tidligere vil fortsette sitt arbeid angående rehabiliteringen og nå også reklamasjoner, noe som fortsatt krever mye ekstrainnsats fra representantene som er involvert i faggruppen. Faggruppen har bestått av følgende medlemmer fra styret:

Simon Matthiesen

Raymond Steffensen

Stian Horn

Valgkomiteens forslag: honorar faggruppe rehabilitering: 60.000, -
Valgkomiteen foreslår at faggruppen honoreres med kr. 60.000,- for perioden 2024-2025 som har vært. Faggruppetillegget vil falle bort når faggruppen er ferdig med sitt arbeid, dette tillegget har ikke noe med det ordinære styrehonoraret å gjøre. Faggruppen avslutter sitt arbeid våren 2025.

Forslag til vedtak: Valgkomitéens forslag til honorar vedtas.

7.3 Honorar til valgkomiteen i perioden
Styrets forslag: Styret foreslår at valgkomite honoreres for medgått tid etter gjeldende dugnad satser for sitt arbeid.
Forslag til vedtak: Styrets forslag vedtas.

2 RAPPORT FRA STYRET LYSHOVDEN BORETTSLAG 2024

2.1 Lagets virksomhet
Lyshovden borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Ortuflaten 52, 5143 Fyllingsdalen. Forretningskontoret har i løpet av 2024 blitt flyttet til Ortuflaten 67, 5143 Fyllingsdalen.

2.2 Styret og styrets arbeid
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.

2.2.1 Styrets sammensetning
Styreleder: Raymond Steffensen
Nestleder: Stian Horn
Styremedlem: Tone Nerem
Styremedlem: Tonje Ringkjøb Seljenes
Styremedlem: Stian Solvold

Styremedlem: Simon Matthiesen
Styremedlem: Lasse Amundsen

2.2.2 Miljøutvalget
Miljøutvalget har bestått av:
- Anita Fredriksen
- Unni Flølo
- Jilliann Gundersen
- Tonje Ringkjøb Seljenes
- Ågot Veum
- Tone Mette Tveit

Styrets representant: Tonje Ringkjøb Seljenes

2.2.3 Dugnadsutvalget:
Dugnads Utvalget har bestått av:
- Tone Mette Tveit
- Benedikte Lekve
- Daniel Kraakenes

Styrets representant: Stian Solvold

2.2.4 Valgkomiteen:
- Sissel Jansen
- Robert Johnsen
- Helge Sanden.

Styrets representant: Raymond Steffensen / Tonje Ringkjøb Seljenes

2.2.5 Fyrsentralen SOL
Styreleder Raymond Steffensen har representert styret i Sameiet Fyrsentralen SOL. Styret i SOL har i 2024 hatt et strengt fokus på stram økonomistyring. Alle kostnader har vært tvingende og helt nødvendig for å kunne gi en optimal levering av varmt vann og varme til eierlagene sine bygninger og boliger.

Status økonomi og økonomirapporter er gjennomgått og behandlet på hvert styremøte.

Årsregnskapet til Fyrsentralen SOL for 2024 er gjort opp med et positivt resultat (overskudd) på kr. 513781,- mot et budsjettert overskudd på 559000,-.

Årsakene til dette er noe lavere felles strøm og varme og lavere driftskostnader enn forventet. Likevel har Lyshovden borettslag et underskudd, dette skyldes at Lyshovden borettslag krevde inn mindre enn det som var nødvendig.

Årsregnskapet er i henhold til avtalefestet fordelingsnøkkel fordelt som følger:
Smiberget borettslag – overskudd – 331084,-
Ortuvann bortettslag – overskudd – 428055,-
Lyshovden borettslag – underskudd – 245358,-

Overskudd og underskudd er via BOB Boligbyggerlag oppgjort mellom eierlagene.

Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et rettvisende bilde av resultat og økonomisk stilling pr. 31.desember 2024.

2.2.6 Styrets arbeid
Styret har i perioden avholdt 13 styremøter med i alt 80 protokollerte saker som har vært behandlet. Møtene avholdes normalt sett en gang pr måned, med omlag fire ukers mellomrom. Ved behov har vi hatt ekstra møter.

Det har også vært avholdt regelmessige møter med ansatte, leverandører og entreprenører. HMS står alltid på styrets møteagenda. Mange av sakene som er behandlet av styret har en sammenheng med HMS, og har derfor blitt behandlet til beboernes beste.

2.2.7 Saker som har vært behandlet av styret i perioden.
I tillegg til den normale driften er det i perioden utført ordinært vedlikehold, samt igangsatt og gjennomført diverse prosjekter.

2.2.8 Saker styret har jobbet med i 2024:
I 2024 har mye av styrets tid og møtevirksomhet har gått på rehabiliteringen som pågår i borettslaget, utover året har vi sett at arbeidet rundt dette har minsket. Vi har jobbet kontinuerlig med å sikre best og tryggest mulig drift og vedlikehold av borettslaget, samt et trygt arbeidsmiljø for våre ansatte.

I løpet av 2024 har vi blant annet jobbet med følgende saker:
- Gitt tilbud til de ansatte om vaksinering i henhold til gjeldende anbefalinger.
- Oppgradert deler av maskinparken.
- Midlertidig ansatt en ekstra i drift for å opprettholde god kontinuitet i arbeidet, samt minske etterslep fra tidligere.
- Inngått fastrente avtale på rehabiliteringslånet, dette for å sikre beboerne en forutsigbarhet rundt felleskostnader knyttet til lånet.

I tillegg til dette, har styret jobbet med en rekke andre saker.

2.3 Lagets drift og økonomi
2.3.1 Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av BOB BBL.
Borettslagets revisor er KPMG AS.

2.4 Økonomi
2.4.1 Kommentarer til resultatregnskapet for 2024
Regnskapet for Lyshovden borettslag pr. 31.12.2024 ble gjort opp med et negativt (underskudd) resultat på kr 110.469.035,- mot et budsjettert negativt resultat på 123.139.100.

Avviket, sett i forhold til budsjett, skyldes blant annet:

- Det har vært mindre utgifter til rehabiliteringen i 2024 enn budsjettert.
- Det har vært økte lønnsutgifter i borettslaget, dette skyldes at det i perioder har vært to driftsledere for å få has på et etterslep fra tidligere år.
- Styret har også besluttet å benytte konsulentbistand i forbindelse med utarbeidelse av vedlikeholdsplan og annet arbeid i borettslaget.

Endring i disponible midler har i perioden vært positiv med kr 3.772.288.

Laget har pr. 31.12.2024 disponible midler på kr 15.316.913.

Egenkapitalen til laget er negativ med kr. 223.986.141.

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. et 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.

2.4.2 Dugnadsaktivitet styremedlemmer

Verv	Navn	Antall timer	Sum	Utført
Styreleder	Raymond Steffensen	192,5	34650,-	div. dugnad
Nestleder	Tone Nerem	0		
Styremedlem	Simon Matthiesen	0		
Styremedlem	Stian Horn	0		
Styremedlem	Lasse Amundsen	0		
Styremedlem	Stian Solvold	0		
Styremedlem	Tonje Ringkjøb Seljenes	45,5	8190,-	Dugnad, bålfest.

2.5 Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp
Styret er ikke kjent med at det er inntrådt forhold etter regnskapsårets utløp som påvirker vedlagt årsregnskap.

2.6 Forutsetning om fortsatt drift
Styret bekrefter at forutsetninger for fortsatt drift av borettslaget er lagt til grunn ved utarbeidelse av årsregnskapet.

2.7 Arbeidsmiljø
Borettslaget har pr i dag 4 ansatte fordelt på 1 kvinne og 3 menn. Henholdsvis sekretær 80% stilling, driftsleder og vaktmester, begge i 100% stilling. I tillegg ble det i 2024 midlertidig ansatt en assistent i driften. Styret har avholdt jevnlige møter med de ansatte. Alle parter informerer om et bedre arbeidsmiljø etter at driften og sekretær ble samlokalisert.

2.8 Likestilling og styrets sammensetning:
Styret består pr i dag av 2 kvinner og 5 menn. Styret mener sammensetningen kunne vært bedre delt, men erkjenner at det også er tilfeldigheter som avgjør dette.

2.9 Forurensning av det ytre miljø
Styret kan ikke se at borettslaget forurenser det ytre miljø ut over det omfang som er normalt for driften av laget. Avfallshåndtering er forsvarlig og blir håndtert gjennom godkjente kanaler.

9 Vedlegg
9.1 Årsregnskap fra Lyshovden Borettslag
9.2 Revisors beretning for Lyshovden Borettslag
9.3 Årsrapport fra Fyrsentralen SOL
9.2 Avhandling fra driften

Lyshovden Borettslag
2024

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2024

Lyshovden Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	26 892 840	27 960 189	26 896 400	42 432 000
Andre inntekter	3	138 272	1 523 599	127 000	75 000
Sum inntekter		**27 031 112**	**29 483 788**	**27 023 400**	**42 507 000**
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	2 336 221	1 264 075	1 800 000	2 300 000
Dugnad		430 370	546 835	400 000	400 000
Styrehonorar	5	420 000	400 000	480 000	480 000
Andre honorarer	6	60 000	63 420	60 000	0
Arbeidsgiveravgift		471 636	327 493	386 000	448 000
Avskrivninger	7	632 230	615 297	232 000	600 000
Brenselunderskudd		245 358	0	0	0
Felles strøm og varme		669 567	799 920	700 000	700 000
Brensel fyrsentral SOL		6 334 572	7 915 884	6 334 000	6 334 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		4 387 430	4 659 950	5 001 000	5 500 000
Andre driftskostnader	8	4 198 094	3 486 441	4 018 000	4 182 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	1 553 775	375 964	481 500	680 000
Vedlikehold	10	3 298 959	2 466 917	3 455 000	3 733 000
Rehabilitering	11	98 880 985	137 375 546	113 000 000	0
Forretningsførsel		592 497	608 115	574 000	530 000
Revisjonshonorar		59 100	47 888	66 000	66 000
Andre konsulenthonorarer		353 532	201 334	100 000	100 000
Kontingent		124 187	123 984	125 000	125 000
Forsikring		1 181 690	752 900	833 000	1 313 000
Sikringsfond		26 923	28 514	30 000	30 000
Sum driftskostnader		**126 257 125**	**162 060 474**	**138 075 500**	**27 521 000**
Driftsresultat		**-99 226 013**	**-132 576 686**	**-111 052 100**	**14 986 000**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		1 060 465	1 091 840	30 000	30 000
Andre renteinntekter		1 424	2 626	0	0
Sum finansinntekter		**1 061 888**	**1 094 466**	**30 000**	**30 000**
Rentekostnader lån		12 304 911	4 377 104	12 117 000	12 821 000
Andre rentekostnader		0	94	0	0
Sum finanskostnader		**12 304 911**	**4 377 198**	**12 117 000**	**12 821 000**
Resultat av finansposter		**-11 243 023**	**-3 282 732**	**-12 087 000**	**-12 791 000**
Resultat		**-110 469 035**	**-135 859 418**	**-123 139 100**	**2 195 000**
Til/fra annen EK		0	-22 302 112	0	0
Til/fra udekket tap		-110 469 035	-113 557 306	0	0
Sum disponeringer		-110 469 035	-135 859 418	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Lyshovden Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	12, 13	33 470 346	33 470 346
Tomt	12, 13	852 679	852 679
Andre driftsmidler	7	1 882 390	2 367 514
Sum varige driftsmidler		**36 205 416**	**36 690 540**
Sum anleggsmidler		**36 205 416**	**36 690 540**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		1 853 006	2 112 601
Andre fordringer		677 735	225 026
Tilgode energi/brensel		0	1 378 512
Sum fordringer		**2 530 742**	**3 716 139**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		22 998 083	36 150 462
Skattetrekk		157 118	98 044
Sum bankinnsk. og kontanter		**23 155 201**	**36 248 506**
Sum omløpsmidler		**25 685 943**	**39 964 645**
SUM EIENDELER		**61 891 359**	**76 655 185**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Lyshovden Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		40 200	40 200
Sum innskutt egenkapital		**40 200**	**40 200**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	14	-224 026 341	-113 557 306
Sum opptjent egenkapital		**-224 026 341**	**-113 557 306**
SUM EGENKAPITAL		**-223 986 141**	**-113 517 106**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 15	269 079 820	155 323 621
Borettsinnskudd	13	6 425 800	6 425 800
Depositum		1 450	2 850
Sum langsiktig gjeld		**275 507 070**	**161 752 271**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		683 183	146 023
Leverandørgjeld		8 239 600	27 315 018
Skyldige off. myndigheter		335 329	227 841
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		678 239	520 297
Påløpne renter		70 271	37 399
Annen kortsiktig gjeld		363 807	173 443
Sum kortsiktig gjeld		**10 370 430**	**28 420 020**
SUM GJELD		**285 877 500**	**190 172 291**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**61 891 359**	**76 655 185**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Lyshovden Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023

Bergen,
Styret for Lyshovden Borettslag

Raymond Steffensen Styrets leder	Simon Matthiesen Styremedlem	Tone Nerem Styremedlem
Tonje Ringkjøb Seljenes Styremedlem	Stian Solvold Styremedlem	Lasse Amundsen Styremedlem
	Stian-Andrè Horn Styremedlem	

Dokumentet er elektronisk signert

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	17 953 848	17 953 848	17 954 000	33 367 000
3810	Utleie lokaler	1 500	991	0	0
3812	Utleie parkeringsplasser	164 550	168 150	170 000	180 000
3814	Brenselsinntekter	6 334 572	7 389 680	6 334 000	6 334 000
3816	TV/internett	1 924 776	1 924 776	1 925 000	2 021 000
3825	Leieinntekter El-bil	2 250	9 000	0	0
3826	Boder	0	2 400	2 400	0
3848	Gangvask	511 344	511 344	511 000	530 000
Sum felleskostnader		**26 892 840**	**27 960 189**	**26 896 400**	**42 432 000**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3855	Vaskeripenger	95 172	137 416	117 000	65 000
3858	Forsikring (skadeoppgjør)	0	5 630	0	0
3860	Brenseloverskudd	0	1 378 512	0	0
3885	Andre inntekter	43 100	2 041	10 000	10 000
Sum andre inntekter		**138 272**	**1 523 599**	**127 000**	**75 000**

Note 4 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	7
Gjennomsnittlig antall årsverk:	4,96
Lønnsgodtgjørelse til styret:	36 720

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330	Styrehonorar	400 000	380 000	480 000	480 000
5331	Avsetning styrehonorar	20 000	20 000	0	0
Sum styrehonorar		**420 000**	**400 000**	**480 000**	**480 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Andre honorar

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5360	Andre honorarer	60 000	63 420	0	0
5390	Honorar andre utvalg	0	0	60 000	0
Sum andre honorar		60 000	63 420	60 000	0

Note 7 - Andre eiendeler

	Vaskemaskin	Snøfreser	Vaskemaskin	Tørketrommel
Anskaffelseskost pr.01.01	36 966	23 990	38 266	36 875
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	36 966	23 990	38 266	36 875
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	36 966	23 990	38 266	36 875
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2010	2010	2011	2013
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Vaskeriutstyr	Vaskeriutstyr	Ballbinge	Veibom
Anskaffelseskost pr.01.01	44 831	38 625	471 108	53 942
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	44 831	38 625	471 108	53 942
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	44 831	38 625	471 108	53 942
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2013	2013	2006	2012
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Lekeapparater	Inventar	Lekeapparater	Parkeringsautomat
Anskaffelseskost pr.01.01	210 931	22 712	209 375	40 709
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	210 931	22 712	209 375	40 709
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	210 931	22 712	209 375	40 709
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2012	2012	2013	2013
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Taubane lekeplass	Asfaltering gangvei	Porttelefon	Electrolux tørketrommel
Anskaffelseskost pr.01.01	93 875	289 437	1 500 125	38 700
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	93 875	289 437	1 500 125	38 700
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	93 875	289 437	1 500 125	38 700
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2013	2008	2009	2015
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Vaskemaskin	Vaskemaskin	Vaskemaskin	Skilt i borettslaget
Anskaffelseskost pr.01.01	45 447	33 630	79 077	242 718
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	45 447	33 630	79 077	242 718
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	45 447	33 630	79 077	242 718
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2015	2015	2015	2015
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Ladestasjon	Tørketrommel	Tørketrommel T5190, 230v	Vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01	66 848	41 362	39 375	44 660
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	66 848	41 362	39 375	44 660
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	66 848	41 362	39 375	44 660
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2015	2016	2016	2016
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Fallmatter	Electrolux T5190	Electrolux T5190	Electrolux T5190
Anskaffelseskost pr.01.01	68 750	41 250	42 831	45 043
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	68 750	41 250	42 831	45 043
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Dokumentet er elektronisk signert

Akk. av- og nedskr. pr.31.12	68 750	41 250	42 831	45 043
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	-0
Anskaffelsesår	2016	2017	2017	2018
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Citroen Berlingo	Tørketrommel	TV	PC - 3 stk
Anskaffelseskost pr.01.01	127 000	47 028	16 779	28 252
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	127 000	47 028	16 779	28 252
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	2 351	279	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	127 000	47 028	16 779	28 252
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2018	2019	2019	2019
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Betalingssystem (2019)	Minikjøkken (2019)	Bensindrevet robotklipper	Vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01	355 437	16 193	138 944	55 066
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	355 437	16 193	138 944	55 066
Årets av- og nedskr. pr.31.12	23 695	2 428	27 788	11 013
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	355 437	16 193	138 944	44 970
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	10 095
Anskaffelsesår	2019	2019	2019	2020
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Kostemaskin	Traktor	Vaskemaskin WH6-7 2021	Vaskemaskin td 6-10
Anskaffelseskost pr.01.01	21 250	31 250	52 950	49 138
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	21 250	31 250	52 950	49 138
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	10 590	9 827
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	21 250	31 250	35 300	38 491
Bokført verdi pr.31.12	0	0	17 650	10 646
Anskaffelsesår	2020	2020	2021	2021
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	2	2

	Vaskemaskin Elektrolux WH6-7	Lekeapparater	4 stk Veibommer	Høytrykksvasker

Dokumentet er elektronisk signert

Anskaffelseskost pr.01.01	52 910	1 033 725	158 481	33 719
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	52 910	1 033 725	158 481	33 719
Årets av- og nedskr. pr.31.12	10 581	206 745	31 696	6 743
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	33 509	671 921	81 881	14 611
Bokført verdi pr.31.12	19 400	361 803	76 599	19 107
Anskaffelsesår	2021	2021	2022	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	2	2	3	3

	Lekeplass med apparater	Tørketrommel	Egholm 2260 Multimaskin	Tørketrommel TD6-10
Anskaffelseskost pr.01.01	339 563	53 750	1 255 354	54 375
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	339 563	53 750	1 255 354	54 375
Årets av- og nedskr. pr.31.12	67 912	10 749	179 336	10 875
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	158 462	23 291	269 004	12 687
Bokført verdi pr.31.12	181 100	30 458	986 349	41 687
Anskaffelsesår	2022	2022	2023	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	3	3	6	4

	Plenklipper og tilhørende utsyr
Anskaffelseskost pr.01.01	0
Årets tilgang	147 106
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	147 106
Årets av- og nedskr. pr.31.12	19 614
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	19 614
Bokført verdi pr.31.12	127 492
Anskaffelsesår	2024
Antatt rest levetid (i antall år)	5

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Driftskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510	Styredisposisjoner	12 458	26 244	50 000	50 000
5901	Gaver ansatte	6 468	4 358	5 000	5 000
5902	Gaver til styremedlemmer	5 091	1 200	3 000	3 000
5903	Gaver til beboere	4 545	0	1 000	1 000
5915	Overtidsmat	728	0	0	2 000
5920	Yrkesskadeforsikring	4 765	20 132	6 000	6 000
5945	Pensjonsforsikring for ansatte	53 586	44 476	45 000	45 000
5965	Arbeidstøy og verneutstyr	45 155	25 248	25 000	35 000
5995	Andre sosiale kostnader	2 541	28 827	0	0
6300	Møtekostnader	2 471	1 000	5 000	5 000
6325	Renovasjon	300	100	0	0
6326	Snømåking og brøyting	134 038	78 909	50 000	120 000
6335	Containerleie/ -tømming	155 819	135 522	100 000	100 000
6336	HMS	0	31 793	50 000	20 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	5 485	13 467	13 000	25 000
6360	Renhold og matteleie	759 959	572 936	562 000	565 000
6362	Maskiner og utstyr	100 990	15 625	400 000	150 000
6365	Kostnader parkeringsplasser	0	0	10 000	10 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	12 941	1 349	20 000	20 000
6370	Garasjer	4 695	14 143	12 000	12 000
6374	Ventilasjon	0	0	30 000	30 000
6375	TV/Internett	2 024 863	2 003 416	2 050 000	2 022 000
6377	Vakthold	4 018	3 380	4 000	4 000
6390	Andre driftskostnader	40 885	47 201	35 000	35 000
6391	Diverse serviceavtaler	14 378	13 585	20 000	100 000
6400	Leie maskiner og utstyr	104 772	128 593	80 000	285 000
6410	Lele av kontormaskiner, inventar	36 886	35 104	33 000	33 000
6630	Egenandel ved skade	90 000	20 000	40 000	50 000
6800	Kontorkostnader	32 103	80 856	45 000	26 000
6860	Kursutgifter	18 600	0	80 000	80 000
6900	Telefonutgifter	11 995	8 792	15 000	15 000
6906	Internett/bredbånd	0	776	0	0
6940	Porto	5 244	6 673	0	0
7000	Drivstoff	168 794	14 284	30 000	80 000
7020	Vedlikehold bil og traktor	161 465	80 374	30 000	70 000
7100	Bilgodtgjørelse oppgavepliktig	0	179	1 000	0
7120	Utlegg bompenger,parkering mm	2 126	1 829	4 000	4 000
7140	Tjenestereiser	0	188	0	0
7740	Øreavrunding	-1	5	0	0
7770	Bankgebyr	4 207	4 160	0	0
7779	Andre gebyr	20 399	3 510	4 000	4 000
7782	Kostnader bomiljø	142 605	18 208	160 000	170 000
7783	Miljøutvalg	2 719	0	0	0
Sum driftskostnader		**4 198 094**	**3 486 441**	**4 018 000**	**4 182 000**

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6500	IT utstyr	35 790	0	30 000	30 000
6502	Brannvernutstyr	187 147	7 140	6 500	10 000
6503	Annet driftsmateriell	121 768	14 545	25 000	70 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	53 089	88 654	100 000	30 000
6506	Porttelefoni	803 071	150 714	100 000	100 000
6510	Verktøy og redskap	35 607	5 719	30 000	30 000
6512	EL Bil ladepunkt m.m	201 407	0	0	195 000
6540	Inventar	0	3 806	0	0
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	62 000	71 250	150 000	150 000
6545	Inventar	2 277	0	0	0
6553	Abonnement og lisenser	51 618	34 135	40 000	65 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**1 553 775**	**375 964**	**481 500**	**680 000**

Note 10 - Vedlikehold

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	7 805	87 799	250 000	300 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	135 111	46 176	25 000	50 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	193 991	23 626	50 000	2 640 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	211 169	114 931	100 000	150 000
6605	Vedlikehold bygninger innvendig	0	28 180	30 000	30 000
6607	Vedlikehold vaskeri og fellesanlegg	56 112	47 819	100 000	80 000
6608	Vedlikehold garasjer	419	0	0	0
6610	Vedlikehold ventilasjon	97 732	163 650	40 000	75 000
6611	Vedlikehold utleielokaler	0	1 961	5 000	5 000
6612	Vedlikehold styre/vaktmesterkontor	12 962	0	5 000	5 000
6614	Vedlikehold maling	152 374	43 003	100 000	100 000
6615	Vedlikehold låssystemer	123 268	0	0	50 000
6616	Vedlikehold tak	1 804 004	1 789 670	2 500 000	48 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	504 013	120 101	250 000	200 000
Sum vedlikehold		**3 298 959**	**2 466 917**	**3 455 000**	**3 733 000**

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

Dokumentet er elektronisk signert

Dokumentet er elektronisk signert

Note 11 - Rehabilitering

		Regnskap 2024	Regnskap 2023
Diverse rehabiliteringsprosjekt	Utførende		
Totalentreprise kontrakt	Arna og Åsane Rørleggerservice	72 465 169	111 697 322
Prosjektadministrasjon byggefase kontrakt	Hilleren Prosjektering	2 617 730	3 154 945
Tilleggsarbeider	Arna og Åsane Rørleggerservice, Skala	23 511 671	16 705 153
Lønns- og prisstigning	Arna og Åsane Rørleggerservice	286 415	3 818 126
Rehabiliteringskostnad konto 6650 pr 31.12		**98 880 985**	**137 375 546**

Note 12 - Bygninger

	Bolig	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	33 470 347	852 679
Anskaffelseskost pr.31.12	33 470 347	852 679
Bokført verdi pr.31.12	33 470 347	852 679
Anskaffelsesår	1965	1965

Note 13 - Pantstillelser

	2024	2023
Pantstillelser	275 505 620	161 749 421
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	34 323 026	34 323 026

Note 14 - Udekket tap

	2024	2023
Sum udekket tap	-224 026 341	-113 557 306

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 15 - Langsiktig gjeld

Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.24: 5,74%, løpetid 13 år		
Opprinnelig 2022	12 368 610	
Nedbetalt tidligere	1 112 382	
Nedbetalt i år	676 408	
Lånesaldo 31.12		10 579 820
Beregnet innfrielsesdato: 10.01.2036		
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.24: 4,39%, løpetid 1 år		
Opprinnelig 2022	9 012 610	
Nedbetalt tidligere	9 012 610	
Nedbetalt i år	0	
Lånesaldo 31.12		0
Beregnet innfrielsesdato: 10.10.2023		
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.24: 4,75%, løpetid 40 år		
Opprinnelig 2023	144 067 393	
Låneopptak i år	- 114 432 607	
Nedbetalt i år	0	
Lånesaldo 31.12		258 500 000
Beregnet innfrielsesdato: 07.07.2063		
Sum langsiktig gjeld		**269 079 820**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2024**
Gjeld til kredittinstitusjoner	251 648 932

Dokumentet er elektronisk signert

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 9522.72.39582	166	28 691	4 762 706
	85	27 620	2 347 700
	17	25 653	436 101
	58	25 025	1 451 450
	36	23 853	858 708
	12	21 110	253 320
	8	20 362	162 896
	12	15 597	187 164
	8	14 960	119 680
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 9522.72.39590	135	0	0
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 9522.72.44004	165	701 026	115 669 290
	1	701 025	701 025
	85	674 853	57 362 505
	17	626 795	10 655 515
	58	611 452	35 464 216
	36	582 797	20 980 692
	12	515 786	6 189 432
	8	497 510	3 980 080
	12	381 086	4 573 032
	8	365 517	2 924 136

Note 16 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	**11 544 625**	**13 768 696**
Periodens resultat	-110 469 035	-135 859 418
Årets avskrivninger	632 230	615 297
Årets investeringer	-147 106	-1 309 729
Opptak lån	114 432 607	235 054 783
Avdrag lån	-676 408	-100 723 604
Tillegg/fradrag for endring i depositum/innskudd	0	-1 400
Endring i disponible midler	**3 772 288**	**-2 224 071**
Disponible midler 31.12.	**15 316 913**	**11 544 625**

0241 - Årsregns...

Name	Date	Identification
Seljenes, Tonje Ringkjøb	2025-03-06	bankID Seljenes, Tonje Ringkjøb
Amundsen, Lasse	2025-03-11	bankID Amundsen, Lasse
Solvold, Stian	2025-03-06	bankID Solvold, Stian
Nerem, Tone	2025-03-06	bankID Nerem, Tone
Horn, Stian-Andre	2025-03-11	bankID Horn, Stian-Andre
Steffensen, Raymond	2025-03-06	bankID Steffensen, Raymond
Matthiesen, Simon	2025-03-06	bankID Matthiesen, Simon

SIGNICAT

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

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

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

Til generalforsamlingen i Lyshovden Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lyshovden Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Kranvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Strømmø, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ullensvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: 4XATJ-H4Y2O-MIQEK-VF1K60-QPBAC-6KHPY

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4XATJ-H4Y2O-MIQEK-VF1K60-QPBAC-6KHPY

PENNEO

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

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

Rasmussen, Tom
Statsautorisert revisor
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-18 13:57:07 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 4XAT-HAY2O-MIQEK-VFV6D-QPBAC-6NXPY

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Årsoppgjørsrapport

Sameiet Fyrsentralen Sol
2024

Resultatregnskap 2024

Sameiet Fyrsentralen 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	4	100 000	120 000	100 000	100 000
Arbeidsgiveravgift		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

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**

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, feriepenger		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 Stellensen
Styremedlem

Gitte Knudsen
Styremedlem

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

Antall ansatte:	3
Gjennomsnittlig antall årsverk:	0,30

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**

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

	Annen egenkapital	Smiberget	Ortunvann	Lyshovden	Totalt
Årets resultat	513 781				
Disponert resultat -	513 781	331 084	428 055 -	245 358	
Pr. 31.12		331 084	428 055 -	245 358	513 781

LYSHOVDEN BORETTSLAG

AVHANDLING DRIFT 2024

Stian Horn
LYSHOVDEN BORETTSLAG 01.12.2024

Forord

Driften har i 2024 hatt inne Stian Horn som vikarierende driftsleder da dagens driftsleder har vært i permisjon. I tillegg til daglig drift har det vært et pågående rehabiliteringsprosjekt som har krevd mye av kapasiteten.

Det har vært fokusert på å omorganisere driften samt å redusere vedlikeholds etterslepet. Ut ifra budsjett fra 2018 til 2023 har ikke driften basert på overskudd i regnskap fått gjennomført budsjettert vedlikehold, dette danner grunnlaget for et stort vedlikeholds etterslep.

Teknisk drift

- Kartlegging av tidsfaktorer for faste oppgaver iht personellbehov og årsforbruk av timeverk.

- Løpende arbeid med oppdatering og organisering av Fonn styringssystem samt utarbeiding av faste maler og sjekklister.

- Utarbeiding av faste maler for rammeavtaler samt innhenting av tilbud for nye rammeavtaler herunder rørlegger, tømrer, elektriker, murer osv.

- Utarbeiding av besparende tiltak for daglig drift.

- Utarbeiding av ny vedlikeholds plan.

Maskin park

Drift har valgt å lease nytt utstyr slik at man skal få en mer driftssikker og økonomisk forvaltning.

- Gammel bil er byttet ut til en ny varebil.

- 2 stk Kärcher er solgt og byttet ut med mer driftssikkert og moderne utstyr.

- Robot gressklipper er byttet ut med 2 nye sittegressklipper for mer effektiv og driftssikker drift.

Verktøy

Driften har organisert og kartlagt oversikt over eksisterende verktøy.

Mye av at verktøyet bærer preg av dårlig vedlikehold og slitasje. Det bør gradvis fornyes til proff verktøy på batteri for mer effektiv bruk.

Omorganisering av drift

- Opprydding og organisering av verksted som driften disponerer.

- Opprydding og organisering av driftsgarasjer og uteområdet rundt garasje.

- Lagret stein og avfall er solgt eller fjernet.

- Opparbeiding av grøntareal samt arbeid med å redusere vegetasjon.

- Nye rutiner for drift og gjennomføring er etablert.

- Driften har digitalisert seg med nytt styringssystem hvor man i tillegg til forvaltning, vil kunne bygge et digitalt arkiv hvor alt av dokumenter fra borettslaget vil bli lagret tilsvarende en boligmappe.

- Utarbeiding av mal for rammeavtaler samt innhenting av tilbud for nye rammeavtaler med blant annet rørlegger, tømrer, elektriker, maler, murer.

- Utarbeiding av ny vedlikeholds plan.

Prosjekter: 2024

- Tilrettelegging rehabiliterings prosjekt (rør/bad).

- Opprydding og organisering av verksted som driften disponerer.

- Opprydding og oppgradering av uteområdet utenfor drift/styrekontor.

- Opprydding og organisering av driftsgarasjer og uteområdet rundt garasje.

- Opparbeiding av grøntareal og arbeid med å redusere vegetasjon.

- Sjekk av fasader, og utbedring av feil/mangler.

- Justering av branndører i kjeller.

- Montering av dør pumper på alle branndører.

Besparing tiltak for daglig drift 24

- Riktig bemanning gir reduksjon i behov for innleid arbeidskraft og dugnadsoppgaver, driften har hatt 1 mann ekstra i daglig drift med tilskudd fra NAV i 2024.

- Ved og bytte ut teknisk utstyr i maskinpark har man redusert uforutsette utgifter på gamle maskiner samt forbedret driftssikkerheten og redusert nedetid på maskinene.

- Innkjøp av bensin tank redusert utgifter med kr 86.055 pr år og gir en besparelse på 66,22 % årlig.

- Innkjøp av to nye sitteklippere har effektivisert driften, og redusert behovet for ekstra bemanning på sommertid. Dette tiltaket har gitt en besparelse på 33% pr år i arbeidstid og redusert kostnader med kr 445.500,- pr år. Dette er basert på tidligere regnskap fra 2018-2023.

- Besparelsen gir en årlig reduksjon på kr 531.550,- pr år fra tidligere driftsår.

Mulige tiltak for å redusere kostnader i daglig drift 2025

- Det vurderes muligheten for å etablereren blomstereng, og grønnsakshage, for å redusere klippearealet og imøtekomme en økene etterspørsel fra beboere. Området foran inngangene 14 – 84, er tiltenkt som mulig passende område. Dette vil også kunne bidra positivt sosialt og ivareta bier og andre arter som er positivt for miljøet.

Lagets faktiske reduksjon vil bli lagt inn i avhandling for 2025 når det er ferdig produsert i.

- Investering i fellesbelysning dette tiltaket vil gi en vesentlig redusere på daglige driftskostnadene og strømkostnader vi bli vesentlig lavere for felles anlegget. Dette er et av hovedtiltakene alle borettslag bør

gjennomføre som har størst påvirkningskraft på fellesutgifter, laget vil kunne få en reduksjon pr år på rund 550 000 kr,- på daglig drift. Regnestykket er basert på følgende poster: strøm, arbeidstid og materiell ved bytting av lyspærer.



LYSHOVDEN BORETTSLAG

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I LYSHOVDEN BORETTSLAG, 3.4.2025.

Sted: Aulaen, Lyshovden Oppveksttun

Dato: 3.4.25 kl.18:00

Møtet ble åpnet av: Raymond Steffensen

Til stede fra styret: Raymond Steffensen, Stian Horn, Stian Solvold, Lasse Amundsen, Simon Matthiesen, Tonje R. Seljenes.

Til stede fra BOB: Roald Amundsen.

1. Konstituering

1-1 Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger til innkallingen. Ingen innvendinger.

Vedtak: innkalling ble godkjent.

Vedtak: Godkjenning av dagsorden
Generalforsamlingen ble spurt om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den kommer frem av innkallingen, generalforsamlingen hadde ingen invendinger.

Vedtak: dagsorden ble godkjent.

1-3 Valg av møteleder

Forslag til møteleder: Roald Amundsen

Vedtak: forslaget vedtas.

1-4 Valg av referent/protokollfører

Forslag til referent: Tonje R. Seljenes

Vedtak: forslaget vedtas.

1-5 Valg av protokollunderskrivere

Forslag til protokollunderskrivere:
Anita Fredriksen & Marianne Hundven

Vedtak: forslaget vedtas.

1-6 Valg av tellekorps

Forslag til tellekorps:
Elisabeth Breivik, Jilliann Gundersen, Tone Mette Tveit

Vedtak: forslaget vedtas.

1-7 Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: **33.**

+ Antall fullmakter: **3**

= Antall stemmeberettigede: **36.**

2. Rapport fra styret

Behandling og godkjenning av styrerapport. Styrerapporten gjennomgås av Roald Amundsen.

Vedtak: rapporten godkjennes.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

Behandling og godkjenning av årsregnskap

Regnskapet ble gjennomgått av Roald Amundsen fra BOB.

Kommentarer/spørsmål til rapport fra styret:

Kommer spørsmål vedrørende avtalen vi har nå har inngått med VestPark, pr. dags dato har styret kun digitalisert den avtalen vi allerede hadde med VestPark. Saken er ikke på dagsordenen, og svares derfor kun kort ut.

Spørsmål tilknyttet ekstraarbeid vedrørende rehabiliteringen som ble ferdigstilt i 2024. Simon Matthiesen informerer om at dette blant annet inkluderer tilbakeføringsplikten og asbestsanering.

Vedtak: Regnskap og revisors beretning godkjennes, og tas til orientering.

4. Årsrapport og regnskap fra Fyrsentralen SOL

Kommentarer/ spørsmål til årsrapport og regnskap fra Fyrsentralen SOL:
Det kommer spørsmål vedrørende borettslagets tilknytning til SOL, ettersom vi nå har gått over til en ny løsning vedrørende forbruksmålt strøm. Raymond informerer om dette, ingen videre innvendinger.

Vedtak: årsrapport og regnskap fra Fyrsentralen SOL tas til orientering.

5. Innkomne forslag

5.1 Forslag fra styret: Vedtektsendring vedrørende dugnadsarbeid

Vedtak: Styret trekker saken som følge av resultatet knyttet til styrehonnorar, og det gjennomføres derfor ingen vedtak her.

6. Valg

Valg av styreleder –

Forslag til vedtak: Stian Horn.

Vedtak: forslaget vedtas.

Valg av styremedlemmer –

Forslag til vedtak:

Stian Solvold er foreslått til gjenvalg.

Raymond Steffensen er forslått inn som styremedlem for 2år.

Andrè Gundersen Hovland og Kristine Dalland velges som styremedlem for 2 år.

Vedtak: forslagene vedtas.

Styret består da av følgende: Stian Horn (styreleder) og styremedlemmene Raymond Steffensen, Stian Solvold, Tonje R. Seljenes, Tone Nerem, Andrè Hovland Gundersen og Kristine Dalland.

Valg av medlemmer til miljøutvalget

Forslag til vedtak: *Jillann Gundersen velges for 1 år, Tone-Mette Tveit og Marianne Eidem velges for to år.*

Vedtak: forslagene vedtas.

Valg av medlemmer til Dugnads Utvalget –

Benedikte Lekve trekker seg, det er ikke fremmet forslag til kandidat som erstatter Benedikte Lekve.

Forslag til vedtak: dugnadsutvalget blir stående med to medlemmer.

Vedtak: forslaget vedtas.

Valg av medlemmer til valgkomiteen

Ingen innkomne forslag i forkant av GF, det er heller ingen som melder seg til vervet på GF.

Forslag til vedtak:

Einar Follesøy Kaldhol melder seg til benkeforslag, foreslår også Lasse Amundsen som går ut av styret blir med. Lisbeth Doksæter melder seg selv som kandidat til valgkomiteen.

Vedtak: forslaget vedtas.

Valg av delegater til Generalforsamlingen i BOB

Valgkomiteens forslag: Styret gis fullmakt til å oppnevne representanter til generalforsamling i BOB

Vedtak: forslaget godkjennes.

Godtgjørelse

Styrets honorar

Spørsmål/kommentarer: det stilles spørsmål til at det er budsjettert med et styrehonorar på 480.000,- (firehundredeogåttitusen) mens det etterspørres 450.000,- (firehundredeogfemtitusen). Roald Amundsen informerer om at styret har akseptert en økning på 50.000,- (femtitusen) opp til 450.000,- (firehundredeogfemtitusen) men at det stemmer at det er budsjettert med 480.000,-.

Forslag til vedtak: *forslag fra valgkomiteen på 400.000,- (firehundretusen).*

Forslag til vedtak: *styret foreslår en økning i styrehonorar til 450.000,- (firehundredeogfemtitusen) og trekker da forslag til innkommen sak i punkt 5. Styrehonoraret vil i dette forslaget innebære utrykninger som følge av lekkasjer, brann etc. Styremedlemmer kan likevel jobbe ordinær dugnad som andre beboere.*

Stemming gjennomføres gjennom håndsopprekning og styrets forslag hadde et solid flertall.

Vedtak: styrets honnorar økes til 450.000,- og inkluderer da utrykninger som følge av lekkasjer, brann etc.

7-2 Faggruppen –

Forslag til vedtak: Valgkomiteen foreslår at faggruppetillegget på kr. 60.000,- fortsetter videre fremover for perioden 2024-2025.

Faggruppen har bestått av følgende medlemmer:

Simon Matthiesen

Raymond Steffensen

Stian Horn

Vedtak: Valgkomiteens forslag vedtas.

7-3 Honorar til valgkomiteen –

Styrets forslag: Styret foreslår at valgkomiteen honoreres for medgått tid etter gjeldende dugnadssatser for sitt arbeid.

Vedtak: forslaget vedtas.

Underskrifter:

Møteleder
Roald Amundsen
(BOB)

Referent
Tonje R. Seljenes

Protokollunderskriver
Anita Fredriksen

Protokollunderskriver
Marianne Hundven

LYSHOVDEN BORETTSLAG

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling 2022 i Lyshovden Borettslag om Rehabilitering

---

Dato: 13.09.2022, klokken 19.00. Dørene åpner 18.15 for registrering.

Sted: Lyshovden Skole

1. Konstituering

1-1 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkalling godkjennes.

1-2 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes.

1-3 Valg av møteleder

Styrets forslag til møteleder: Eilif Didriksen

Forslag til vedtak: Styrets forslag godkjennes.

1-4 Valg av referent/protokollfører

Styrets forslag til referent: Tone Nerem

Forslag til vedtak: Styrets forslag godkjennes.

1-5 Valg av protokollunderskrivere

Styrets forslag til protokollunderskrivere: Tone Mette Tveit og Bjørg Bjånesøy

Forslag til vedtak: Styrets forslag godkjennes.

1-6 Valg av tellekorps

Styrets forslag til tellekorps: Tone Mette Tveit, Bjørg Bjånesøy og Anita Breivik

Forslag til vedtak: Styrets forslag godkjennes.

1-7 Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Opptelling i møtet.

2 Rehabilitering av sanitæranlegg (bad) og varme (radiatorer)

Se egne sider og vedlegg om sak.

3 Ventilasjon

Se egne sider og vedlegg om sak.

2 Rehabilitering av sanitæranlegg (bad) og varme (radiatorer)

Saksdokumenter vedlagt saken:

Nr. vedlegg	Navn vedlegg
1	Standard tilvalgshefte
2	Fremdriftsplan for rehabiliteringen
3	Oversikt typer bad og fordelingsnøkler

Bakgrunn

Styret har siden 2019 arbeidet med et rehabiliteringsprosjekt. Ekstraordinær generalforsamling 15.11.2021 vedtok at det skulle arbeides videre med alternativ for vedlikehold/utbedring av sanitær og varme. Styret ble gitt fullmakt til å søke til kommunen, foreta tilbudsinnbydelse og innhente tilbud fra finansieringsinstitusjon.

Dette arbeidet er gjennomført. Innstilling etter dette arbeidet med tilbud fra entreprenør og finansiering presenteres for andelseierne på denne ekstraordinære generalforsamlingen.

Faggruppen til Hilleren Prosjektering AS har stått for prekvalifisering, tilbudsunderlag, tilbudsevaluering og forhandlinger. Styret og vaktmestertjenesten har deltatt i prosessen. Tiltaket er søkt om til kommunen og godkjent.

Det ble utlyst tilbudskonkurranse 03.03.2022 og følgende firmaer deltok i konkurransen:

1. Unik VVS
2. Arna & Åsane Rørleggerservice AS
3. Chr M Vestrheim AS
4. Sans Bygg AS

Det har vært avholdt tilbudsbefaring og forhandlingsmøter med alle tilbydere. Pris (tilbud, påslagsprosenter, opsjoner, timerater), kvalitet (løsning, materialvalg, utstyrsvalg) og gjennomføring (fremdriftsplan, beboerinvolvering) har vært viktige momenter i vurderingen.

Faggruppen innstilte på Arna og Åsane Rørleggerservice AS i sitt skriv 29.06.2022. Styret vedtok enstemmig å også innstille på Arna og Åsane Rørleggerservice AS i påfølgende styremøte.

Tilbudskonkurransens detaljer og priselementer opplyses ikke om i dette underlaget. Prosessen og evalueringen er nøye gjennomført og dokumentert for evt. ettersyn. Valgte entreprenørs er den aktøren som styret mener gir borettslaget mest for pengene. Løsning er tilfredsstillende, og gjennomføringsevnen og planen er god.

I tillegg til den konkrete tilbudssummen, er det kostnader med uforutsett arbeid og tilbakeføringsplikt for avvik fra standarden. Forventede kostnader i denne kontrakten med Arna og Åsane rørleggerservice AS beløper seg til **224 millioner inkl mva.** Ved god prosjektgjennomføring og færre uforutsette ting enn forutsatt kan summen ende opp noe lavere.

Presentasjon av rehabiliteringen

Alle bad rives totalt inn til opprinnelige vegger og ned til dekke og bygges opp igjen. Nytt bad får 10 års Bademiljø tett bad garanti til borettslaget for alle 402 bad.

Bademiljø tett bad garantien er en garanti hvor Bademiljø-kjeden står for sikkerheten, hvis en bademiljø-bedrift opphører gjelder fortsatt bademiljø-kjedens tetthetsgaranti på badet.

Nye bad
Styret har valgt å legge til grunn at alle 402 bad i borettslaget gis samme gode kvalitet.

- Badene leveres med flis på gulv og vegg
- Det blir nedsenket område for dusj og fast glassvegg
- Varmekabler i gulvet
- Ny nedsenket himling med 3-4 spotter
- Vegghengt toalett
- Opplegg for vaskemaskin



Tilbakeføringsplikt og løsninger utover standard

Badene skal rives som følge av at sanitæranlegg(rør) må skiftes. Borettslaget har tilbakeføringsplikt i tråd med borettslagsloven § 5-17 og vanlig erstatningsrett. Dette betyr at om beboer i dag har spesielle løsninger enn hva som har vært originalt, eller f.eks. en nisje for vaskemaskin, så må dette bygges på nytt om andelseier ønsker dette. Styret har valgt å gå for en standard løsning for alle som for noen vil være en oppgradering, og for andre en tilbakeføring.

Styret vil samarbeide med entreprenøren i kartleggingen av tilstand for å ta stilling til spørsmål om tilbakeføring. Kundekoordinator fra entreprenør gjennomgår alle leiligheter med beboere i tur og orden i en forbefaring 8 uker før oppstart. Dersom beboere har gjort endringer som medfører tilbakeføringsplikt blir dette registrert her slik at kostnaden og omfanget kan avklares før arbeidene starter. Alle beboere får utlevert individuelle tegninger og beskrivelser for sitt bad.

Standard og tilvalg

I standard pakke er det inkludert 8 forskjellige veggfliser og 4 forskjellige gulvfliser fra Modena og en pakke med utstyr. Beboere som ønsker å oppgradere utover standardløsningen gjør dette for egen regning i et kundeforhold direkte med entreprenøren. Da oppfordres beboerne om å besøke Modena Fliser for å se på større utvalg, og ved valg av andre fliser fra Modena vil fratrekkspris for standard flis synliggjøres på tilbudet som Modena gir til beboerne. Mer informasjon ang fliser eller annet tilvalg vil bli sendt ut til beboerne sammen med praktisk beboerinformasjon.Vedlagt er et hefte fra entreprenøren som presenterer standardpakken, tilvalg og inspirasjon. Det finnes ulike typer bad i borettslaget, A-F. Se vedlagt tabell om du er usikker på hvilket bad som er i andelen.

Det etableres show-rom hvor standard og tilvalg vil vises frem. Kundekoordinator vil være tilgjengelig der. I tillegg er også første beboermøte med entreprenør planlagt allerede i slutten av oktober.

Beholde dør eller etablere nisje for vaskemaskin

Styret har valgt å legge til grunn som standardløsning at alle bad åpnes opp og gamle dører flises igjen med plass til vaskemaskin på badet på bekostning av bredden på baderomsmøbel. Beboerundersøkelsen viste at mange beboere ønsker å etablere nisje for vaskemaskin. Dette vil gå på bekostning av areal i soverom, men kan øke bredden på baderomsmøbel.

Beboere som ønsker å beholde løsning med dør/nisje de har i dag får som nevnt over dette som en del av tilbakeføringsplikten. Beboere som ikke har dette i dag kan få dette etablert for egen regning til ferdig forhandlede priser under.

Dør inn til soverom: **kr 11.128,- inkl mva**
Ny slett dør med karm, terskel uten luftespalte, eikelist på soveromsside og lister på begge sider av dør.



Nisje for vaskemaskin: **kr 19.221,- inkl mva**
Ferdig gipset og klart for overflatebehandling.



Dersom beboere ønsker å benytte anledningen til å få utført helt andre oppussingsarbeider / oppgraderinger i leiligheten (f.eks kjøkken eller hele leiligheten), har entreprenør tilbudt å håndtere dette og kan gi gode tilbud.

Sanitæranlegget skiftes hele veien

Borettslagets sanitæranlegg skiftes ut helt til varmesentralene med komplett nye rør over alt. I leilighetene kommer det rør-i-rør-system. Rør på kjøkken byttes også, med lekkasjevarsler på gulv i tilknyting til oppvaskmaskin med signalsending til stoppekran. Nye rør kommer i vannskadesikre sjakter med drenering til sluk.

Varmeanlegg (radiator)

Varmerør og radiatorer skiftes i sin helhet. I dag har leiligheter uisolerte rør, disse blir byttet ut, isolert og kasset inn. Nye radiatorer og forbruksvann blir montert med komplett måleranlegg fra Eviny for individuell måling av forbruk i hver leilighet. Styret har valgt å utsette oppstarten av innføringen av dette systemet til alle leiligheter er ferdig rehabilitert. Løsning for fakturering legges frem på generalforsamling i 2024.

Gjennomføring og fremdrift

Vedlagt fremdriftsplan viser detaljer per nå. Videre vil entreprenør lage en mer detaljert plan som viser hvilke oppganger som tas først, og rekkefølgen videre.

Rehabilitering av første oppgang starter 30. januar 2023. Entreprenøren jobber i hele oppgangen samtidig. Deretter starter entreprenøren på en ny oppgang hver uke, slik at det totalt pågår arbeider fra januar 2023 til og med juli 2024. I fellesferien (sommer) og i julen er det opphold i rehabiliteringen.

Leilighetene er uten vann i 5 uker, men det vil være toalettvogner med komplette bad utenfor til disposisjon for beboere som ønsker å bo i leilighetene mens rehabiliteringen pågår. Det blir rutiner for låsing av alle berørte leiligheter og fellesarealer hver dag.

Entreprenør dekker til arbeidsarealer og gjør fortløpende støvsuging og rydding i hver leilighet, oppganger og øvrige fellesarealer.

Finansiering

Budsjett

Kontrakt Arna og Åsane Rørleggerservice AS inkl uforutsett	224 100 000 kr
Prisstigning fra tilbudsdato	12 400 000 kr
Generelle kostnader inkl prosjektadministrasjon og oppfølging	9 500 000 kr
Byggelånsrenter og provisjon i byggeperioden	12 500 000 kr
SUM	258 500 000 kr

Låneopptak
Styret har hentet inn lånetilbud fra 4 banker i juni med hjelp fra økonomirådgiver i View Ledger.

1. Handelsbanken
2. Danske Bank
3. DNB
4. Nordea

Handelsbanken og Danske Bank hadde beste tilbud og ble invitert til møte. De kan begge tilby omtrent samme betingelser og nedbetalingstid. Styret ba om tilbud på fastrentelån, men dette har steget veldig og styret ønsker ikke forplikte dette på nåværende tidspunkt.

Danske bank
Type lån: NIBOR rentesikring
Margin på swaprente: 0,55%
Nedbetalingstid: 40 år
Byggelånstype: delutbetalinger med avdragsfrihet, 0,1% provisjon per år
Fastrente 10 år*: 3,55 + 0,55 = 4,10% (NIBOR SWAP rentesikring)
Alternativt flytende rente (siste nye % presenteres på ekstraordinær generalforsamling)

Handelsbanken
Type lån: NIBOR rentesikring
Margin på swaprente: 0,59%
Nedbetalingstid: 40 år
Byggelånstype: delutbetalinger med avdragsfrihet
Fastrente 10 år*: 3,55 + 0,59 = 4,14% (NIBOR SWAP rentesikring)
Alternativt flytende rente (siste nye % presenteres på ekstraordinær generalforsamling)

*NIBOR swaprente 10 år 3,55% var da dette ble skrevet (2. september).

I møter med bankene kom det frem at det er store svingninger i fastrentene, særlig de lange (10 år) som borettslaget er ute etter. Styret ønsker derfor etter råd fra bank og rådgiverne å ikke beslutte tidspunktet for og omfanget av binding av rente umiddelbart, men vurdere det løpende gjennom hele byggeperioden.

Styret legger til grunn 40 års nedbetalingstid på lånet, og ber om fullmakt fra ekstraordinær generalforsamling til å inngå et lån på sum kr 258 500 000 med den bank som gir beste betingelser. Styret skal løpende vurdere tidspunkt for og omfang av rentesikring (fastrente) i løpet av byggeperioden.

Økt andel av fellesgjeld per andel leses i kolonne “Totalt lån” i tabellen under. De månedlige utgiftene vil øke med sum fra kolonne “Terminbeløp pr mnd”. Økningen i månedlige utgifter vil ikke skje før konvertering av lånet når hele rehabiliteringen er ferdig, estimert til høsten 2024.

Tabellen baserer seg på et rentenivå på 4%.

Fordeling av kostnader per andel

Totalt for hele borettslaget:			258 500 000 kr
Terminbeløp per mnd for hele borettslaget			1 080 371 kr
Fordelt på boenheter	**Fordelings-nøkkel**	**Totalt lån**	**Terminbeløp pr mnd**
Nøkkel 1 - Liten 2-roms, nederst (Type E)	0,1414%	365 519 kr	1 528 kr
Nøkkel 2 - Liten 2-roms, ikke nederst (Type E)	0,1474%	381 029 kr	1 592 kr
Nøkkel 3 - Stor 2-roms, nederst (Type F)	0,1925%	497 613 kr	2 080 kr
Nøkkel 4 - Stor 2-roms, ikke nederst (Type F)	0,1995%	515 708 kr	2 155 kr
Nøkkel 5 - 3-roms m/stue bak trapp, nederst (Type C+D)	0,2255%	582 918 kr	2 436 kr
Nøkkel 6 - 3-roms m/stue bak trapp, ikke nederst (Type C+D)	0,2366%	611 611 kr	2 556 kr
Nøkkel 7 - 3-roms v/inng.parti, nederst (Type B)	0,2425%	626 863 kr	2 620 kr
Nøkkel 8 - 4-roms, nederst (Type A)	0,2611%	674 944 kr	2 821 kr
Nøkkel 9 - 4-roms, ikke nederst (Type A)	0,2712%	701 052 kr	2 930 kr

Vedtak i generalforsamling

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å inngå lån på kr 258 500 000,- med nedbetalingstid på 40 år med bank som gir beste betingelser.

Styret gis fullmakt til å inngå kontrakt med Arna og Åsane Rørleggerservice AS om utførelsen, og Hilleren prosjektering AS om prosjektadministrasjon, innenfor rammen av lånet.

3 Ventilasjon



I hvert bad går det en felles avtrekkskanal for oppgangen med vifte på tak. Ventilasjon i leilighetene i dag er dette avtrekket, med luftespalter i vinduer. Illustrert med rød ring på bildet.

På ekstraordinær generalforsamling i november 2021 var ny ventilasjon inkludert i pakkene som var knyttet til fasaderehabilitering. Dette ble stemt ned.



Styret har i ettertid fått råd fra tilbyderne i konkurransen, Rambøll og Hilleren Prosjektering om at bad nå bygges med en litt større sjakt som ikke vil være nødvendig om man etablerer ventilasjon.Styret mener tiden nå er det egnede tidspunkt for borettslagets andelseiere å vurdere å montere ventilasjon. Ventilasjon bedrer inneklima og energibruken i leiligheter, og nå som det også legges opp til at flere skal vaske klær i egen leilighet vil det være en stor nytte. Ved å bestille dette for seg selv ved en senere anledning tilbakemelder alle aktører at det blir betydelig dyrere. Videre blir badene litt større når sjakten i rød ring blir mindre.

Årna og Åsane Rørleggerservice AS har gitt en opsjonspris på ny ventilasjon. Tilbudet består av himlingsaggregat med roterende varmegjenvinner, inntak og avkast via kombiboks på yttervegg, og ny kjøkkenhette slim line som tilknyttes ventilasjonsanlegget. Det er medtatt nødvendig bygningsmessige arbeider som hulltaking i vegger, nedsenkning av himling i entre og innkassing av kanal frem til kjøkkenhetten. Himling og kasser blir sparklet og malt.

Med høyde for uforutsette kostnader estimeres kontraktssum inkl uforutsett i tabellen under.

Budsjett

Kontrakt Arna og Åsane Rørleggerservice AS inkl uforutsett	52 400 000
Prisstigning fra tilbudsdato	2 800 000
Generelle kostnader inkl prosjektadministrasjon og oppfølging	250 000
Byggelånsrenter og provisjon i byggeperioden	2 900 000 kr
Lånebeløp	58 350 000

Låneopptak

Finansiering av en slik opsjon vil være en utvidelse av samme lån. Det forutsettes at generelle kostnader i prosjektet vil marginalt økt til å dekke administrasjonen av denne opsjonen.

Økt andel av fellesgjeld per andel leses i kolonne “Totalt lån” i tabellen under. De månedlige utgiftene vil øke med sum fra kolonne “Terminbeløp pr mnd”. Økningen i månedlige utgifter vil ikke skje før konvertering av lånet når hele rehabiliteringen er ferdig, estimert til høsten 2024. .

Fordeling av kostnader per andel (opsjon ventilasjon)

Totalt for hele borettslaget:			58 350 000 kr
Terminbeløp per mnd for hele borettslaget			243 867 kr
Fordelt på boenheter	**Fordelings-nøkkel**	**Totalt lån**	**Terminbeløp pr mnd**
Nøkkel 1 - Liten 2-roms, nederst (Type E)	0,1414%	82 507 kr	345 kr
Nøkkel 2 - Liten 2-roms, ikke nederst (Type E)	0,1474%	86 008 kr	359 kr
Nøkkel 3 - Stor 2-roms, nederst (Type F)	0,1925%	112 324 kr	469 kr
Nøkkel 4 - Stor 2-roms, ikke nederst (Type F)	0,1995%	116 408 kr	487 kr
Nøkkel 5 - 3-roms m/stue bak trapp, nederst (Type C+D)	0,2255%	131 579 kr	550 kr
Nøkkel 6 - 3-roms m/stue bak trapp, ikke nederst (Type C+D)	0,2366%	138 056 kr	577 kr
Nøkkel 7 - 3-roms v/inng.parti, nederst (Type B)	0,2425%	141 499 kr	591 kr
Nøkkel 8 - 4-roms, nederst (Type A)	0,2611%	152 352 kr	637 kr
Nøkkel 9 - 4-roms, ikke nederst (Type A)	0,2712%	158 245 kr	661 kr

Fordeling av kostnader per andel (sanitær og varme + opsjon ventilasjon)

Totalt for hele borettslaget:			316 850 000 kr
Terminbeløp per mnd for hele borettslaget			1 324 238 kr
Fordelt på boenheter	**Fordelings-nøkkel**	**Totalt lån**	**Terminbeløp pr mnd**
Nøkkel 1 - Liten 2-roms, nederst (Type E)	0,1414%	448 026 kr	1 872 kr
Nøkkel 2 - Liten 2-roms, ikke nederst (Type E)	0,1474%	467 037 kr	1 952 kr
Nøkkel 3 - Stor 2-roms, nederst (Type F)	0,1925%	609 936 kr	2 549 kr
Nøkkel 4 - Stor 2-roms, ikke nederst (Type F)	0,1995%	632 116 kr	2 642 kr
Nøkkel 5 - 3-roms m/stue bak trapp, nederst (Type C+D)	0,2255%	714 497 kr	2 986 kr
Nøkkel 6 - 3-roms m/stue bak trapp, ikke nederst (Type C+D)	0,2366%	749 667 kr	3 133 kr
Nøkkel 7 - 3-roms v/inng.parti, nederst (Type B)	0,2425%	768 361 kr	3 211 kr
Nøkkel 8 - 4-roms, nederst (Type A)	0,2611%	827 295 kr	3 458 kr
Nøkkel 9 - 4-roms, ikke nederst (Type A)	0,2712%	859 297 kr	3 591 kr

Vedtak i ekstraordinær generalforsamling

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å utvide lån vedtatt lån i sak 2 fra kr 258 500 000 til kr 316 850 000.

Styret gis fullmakt til å innløse opsjon om ventilasjon.

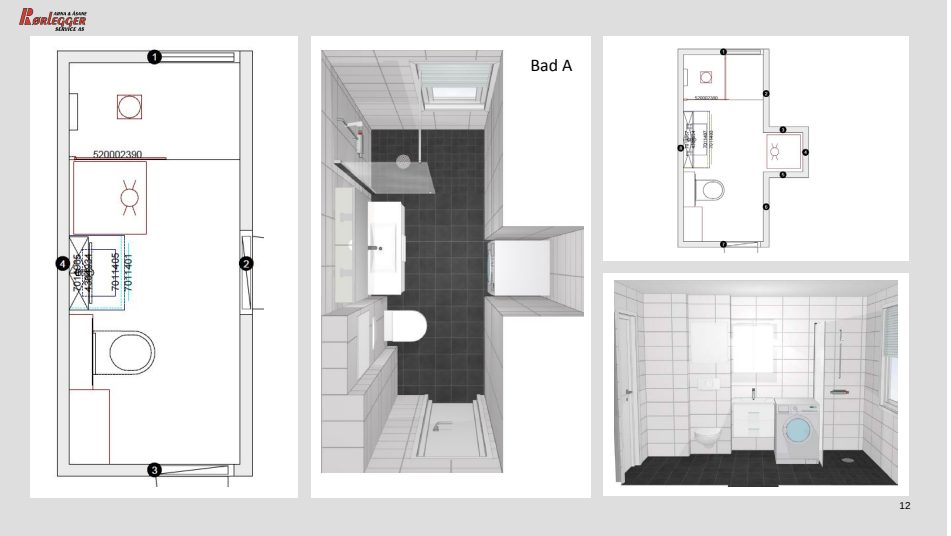
ARNA & ÅSANE RØRLEGGER SERVICE AS

Standard leveranser, tilvalg og inspirasjon

Lyshovden Borettslag

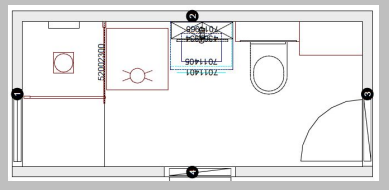
Ortuflaten 14-96, 5143 BERGEN

11

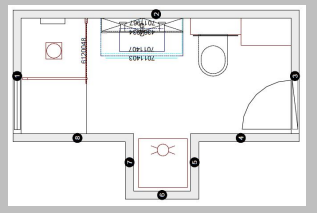


12

Bad B

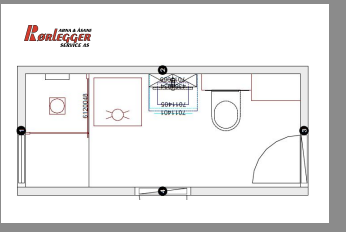








13



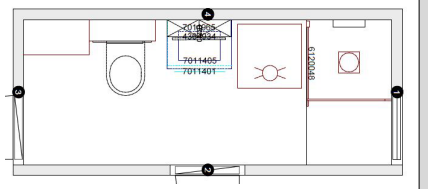


Bad C



14

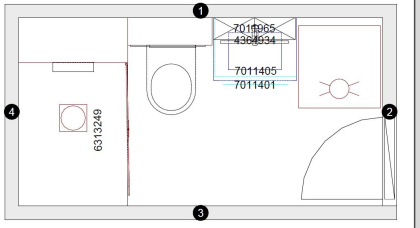
Bad D





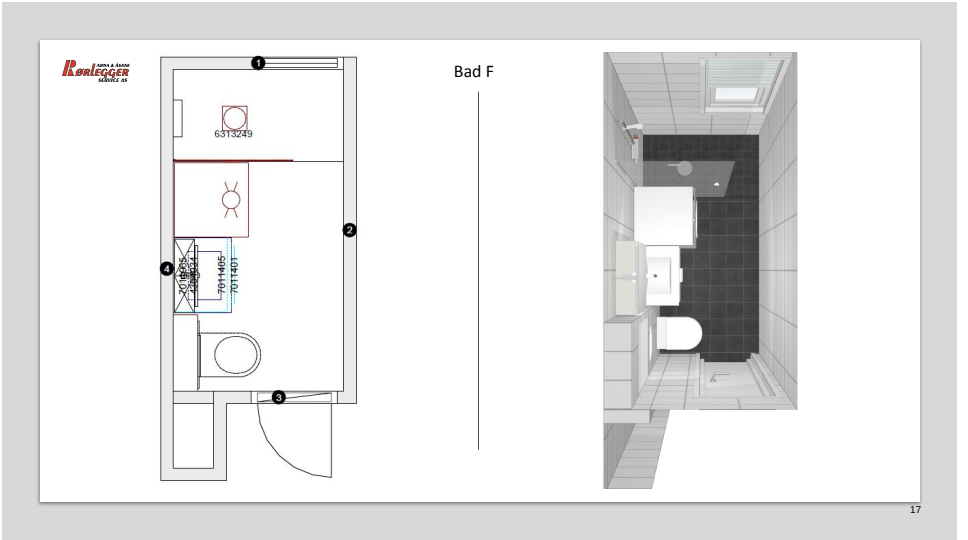
15

Bad E





16


Bad F
6313249
7011405
7011407
17


ARNA & ÅSANE
RØRLEGGER
SERVICE AS
Bademiljø
18

SVEDBERGS

Standard prosjektmøbler med 10 års garanti

Svedbergs ble grunnlagt allerede i 1920 og har siden 1962 tilvirket kvalitetsprodukter for baderom. I dag er foretaket markedsledende i Norden på baderomsmøbler og notert på Stockholmsbørsen. Produktutvikling, design og produksjon skjer i stor grad ved foretakets eget anlegg i Dalstorp, Sverige. Under begrepet Hele baderommet markedsføres det et bredt sortiment bestående av baderomsmøbler, badekar, dusjer, kraner/blandebatterier, WC, belysning, håndkletørkere og SPA.



Svedbergs Signum servantskap 60 cm med 2 skuffer utstyrt med full forlengelse, myk lukking og fordypning. Glideskinner med kulelager. Bokseinnredning i sprøytestøpt plast. Laget av fuktbestandig sponplate med 4 lag lakk.
Farge Hvit – Art. nr 270360



Svedbergs Skuru speilskap 61x19x72,5
- LED belysning
- Strømuttak
- 2 hyller
- Duradry lakkprosess
- Produsert i Sverige

Farge Hvit – Art.nr 425060-S

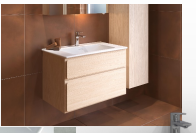
Se www.svedbergs.no eller www.bademiljo.no for mer info om andre produkter og valgmuligheter

Bademiljø

ARNA & ÅSANE RØRLEGGER SERVICE AS

SVEDBERGS















Flere møbelserier – samme følelse
Det handler om det estetiske, praktiske og bærekraftige, men også muligheten for å skape et individuelt uttrykk. Det spiller ingen rolle om du velger Epos, Forma, Skapa eller Intro – det er uansett Svedbergs du får

Beboere i Lyshovden Borettslag får rabatt på alle Svedbergs møbelserier i forbindelse med oppgradering fra standard leveranse i prosjektet

Svedbergs møbler leveres med 10 års garanti

Se www.svedbergs.no eller www.bademiljo.no for mer info om produkter og valgmuligheter

Bademiljø

ARNA & ÅSANE RØRLEGGER SERVICE AS



Dansani
Dansk design

Mido+ er velkjent Dansani-kvalitet og funksjonalitet til en spesielt god pris. Med sitt oversiktlige sortiment tilbyr Mido+ funksjonelt design og materialer for maksimal plassutnyttelse og gode oppbevaringsmuligheter med høye servantskap, spesielt godt egnet til innredning av mindre baderom.

Møblene er tilgjengelige i 6 farger og leveres med 10 års garanti mot fabrikasjonsfeil

Som stor leverandør til Bademiljø tilbyr Dansani spesielt gode priser til prosjektkundene våre i Lyshovden Brl

Priseksempel
Dansani Mido+ 60 cm med porselenservant og valgfri farge
Pris fratrukket standard leveranse – kr. 1.800,- inkl. mva

Arna & Åsane Rørlegger Service AS

Bademiljø

Priser for speilskap under er oppgraderingspriser, fratrukket for standard speilskap



Svedbers Skuru speilskap med LED belysning
Belysningen justeres enkelt i både lysstyrke og lystemperatur ved hjelp av en dreiebryter på speilskapet. Skuru finnes i bredder mellom 50–120 Stikkontakt, magnetholder for småting og servantlys inngår.
60 cm kr. 5.200,- / 80 cm kr. 6.300,- / 100 cm kr. 7.000,-



Alterna Atina speilskap med integrert LED lys, 2 dører og integrert stikkontakt. Atina er et elegant og tidløst speilskap med aluminiumsfarget skrog på både innsiden og utsiden.
Varmhvitt lys (4000K)
60 cm kr. 4.400,- / 80 cm kr. 4.700,- / 100 cm kr. 5.000,-

Alle priser for speil over er oppgraderingspriser, fratrukket for standard speilskap



Svedbergs ISTA speil med integrert og regulerbar LED belysning.
Leveres med eller uten sort ramme
Str 60, 80, 100, 120 cm

60 cm med sort ramme kr. 3.400,-



Svedbergs ISTA rundt speil med integrert og regulerbar LED belysning.
Leveres med eller uten sort ramme.
Str Ø60, Ø80 og Ø100

Ø60 cm med sort ramme kr. 2.940,-



Foss Moon rundt speil
med baklys og varmefelt for antidugg.
Leveres i størrelsene
Ø60, Ø80 og Ø100 cm

Ø60 cm, kr. 880,-



Bademiljø Frida
Rektangulært speil med LED lampe
Str 60, 80, 100, 120 cm

80 cm, kr. 500,-

23

Servantbatteri baderom



Oras Saga servantbatteri
Varenr 4200178
Standard leveranse



Alterna Barbera servantkran
Sort matt
Varenr 4364979
Pris fratrukket standard leveranse
kr. 1.480,- inkl. mva



Tapwell RIN071 Matt Sort
Servantbatteri uten
oppløftventil
Pris fratrukket standard
leveranse
kr. 2.360,- inkl. mva.



Oras Optima berøringsfritt
servantbatteri med 6V batteri
og bluetooth tilkobling
Varenr 4203691
Pris fratrukket standard leveranse kr. 2.100,-



Alterna Barbera servantkran
Krom
Varenr 4364978
Pris fratrukket standard leveranse
kr. 620,- inkl. mva



Tapwell LES 070
servantbatteri
Varenr 4229913
Pris fratrukket
standard leveranse
kr. 1.890,- inkl. mva

24

ARNA & ÅSANE RØRLEGGER SERVICE AS

Servantbatteri kjøkken

Oras Saga kjøkkenbatteri
med avstenging for
oppvaskmaskin
Høy modell Varenr 4200423
Pris fratrukket standard
leveranse kr. 1.400,-



Oras Saga kjøkkenbatteri
med avstenging for oppvaskmaskin
Lav modell – Varenr 4200421
Standard



Oras Optima kjøkkenkran
med avstenging for oppvaskmaskin.
Hybrid kjøkkenkran med både grepsvennlige hendler for varmt og kaldt vann og berøringsfri funksjon. Utstyrt med digitalt temperaturdisplay og elektronisk avstenging til oppvaskemaskinen. Høy svingbar tut med perlator.
Varenr 4200374
Pris fratrukket standard leveranse
kr. 5.320,- inkl. mva
Strømtilkobling via stikkontakt. Pris for stikkkontakt kommer i tillegg



Tapwell RIN 285 Matt Sort
Kjøkkenbatteri med uttrekkbar tut og to-stråling håndusj
Varenr 4230784
Pris fratrukket standard leveranse
kr. 3.300,-

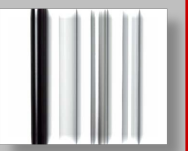


25



Standard leveranse med 10 års garanti

Svedbergs Skoga fast skjermvegg 80x3x198
Alu, blank utførelse og klart glass
Art.nr. 6120048



Profiler og glass kan leveres i flere utførelser på forespørsel.
Priseksempler fratrukket standard leveranse, inkl. mva:

- Fast skjermvegg 80 cm med profiler i matt sort og klart glass – kr 1.000,-
- Svedbergs Skoga foldedør 80 cm med sorte profiler og klart glass – kr. 2.400,-
- Svedbergs Skoga rett dusjdør med sorte profiler og klart glass – Kr. 1.000,-



26

Dusjbatteri og -garnityr



Hansgrohe Croma Select E Vario dusjbatteri
Varenr. 4245153
Pris fratrukket standard leveranse kr. 850,-



Alterna Primero dusjgarnityr med enkel stråle - Varenr. 4501621
Standard leveranse



Alterna Neo Matt sort dusjbatteri
Varenr 4364985
Pris fratrukket standard leveranse
kr. 2.290,- inkl. mva



Alterna 2.0 dusjbatteri Krom
Varenr 4364963
Standard leveranse



Alterna Elegance
dusjgarnityr med 3 stråleinnstillinger
Matt sort
Varenr. 4501684
Pris fratrukket standard leveranse
kr. 980,- inkl. mva



Oras Nova dusjbatteri
Varenr 4200534
Pris fratrukket standard leveranse
kr. 940,- inkl. mva

27

Takdusjer

Prisereksempler fratrukket standard dusjleveranse



Hansgrohe Crometta E240
takdusjsett
Varenr. 4244222
Kr. 3.400,-



Tapwell TVM7200 Matt Sort
Takdusj med trykk- og termostatstyrt dusjbatteri. Teleskopstang for enkel høydetilpasning av taksilen.
Ekstra hånddusj følger med (Gjelder kun TVM7200 i forkrommet utførelse)
Varenr. 4230399

Kr. 9.800,- Sort Matt
Kr. 6.900,- Krom

25



Alterna Omikron hardplast sete
med quick-release og mykstenging
Varenr 7010076 sort
Pris fratrukket standard leveranse
kr. 590,- inkl. mva

Alterna Omikron hardplast sete
med quick-release og mykstenging
Varenr 7010075 hvit
Pris fratrukket standard leveranse
kr. 550,-



Standard WC



Alterna Nika med
Alterna mykstengt sete i mykplast
Varenr 6070041 / 6070042



Laufen Pro Rimless Compact
Vegghengt toalett kompaktmodell
Dybde 49 cm fra Laufen Norge AS
Leveres med mykstengt sete i hardplast
Varenr 6157268

Pris fratrukket standard leveranse
kr. 4.690,-

Alterna Arco vegghengt toalett i matt sort
med rimless teknologi og
hardplastsete med soft-close funksjon
Dybde 51 cm
Varenr 6070068/6070075

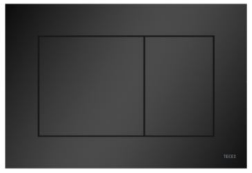
Pris fratrukket standard leveranse
Kr. 6.020,- inkl. mva





Globo Forty3 vegghengt toalett, kompaktmodell,
dybde 43 cm - fra Korsbakken Bad AS
Leveres med mykstengt sete i hardplast
Varenr 6122818 / 6191628

Pris fratrukket standard leveranse
Kr. 7.980,- inkl. mva



TECEnow betjeningsplate, plast

Forkrommet varenr 6122462
Pris fratrukket standard leveranse - kr. 480,-

Sort matt varenr 6122465
Pris fratrukket standard leveranse – kr. 680,-

TECE betjeningsplater for innebygget sisterne
For flere varianter – se www.tece.no



TECEnow betjeningsplate, plast
Hvit, varenr. 6122461
Standard prosjektleveranse

TECE betjeningsplater leveres med 10 års garanti

TECEloop betjeningsplate,
Hvit plast,
Varenr. 6122254
Pris fratrukket standard leveranse
kr. 620,-





RØRLEGGER ÅRNA & ÅSANE SERVICE AS

RØRLEGGER ÅRNA & ÅSANE SERVICE AS

Diverse



Universal pop-up bunnventil
for baderomsservant - krom
Standard leveranse



Standard leveranse
Vannlås servant bad



Standard leveranse
kjøkkenvannlås



Universal pop-up bunnventil for
baderomsservant – Matt sort
Pris fratrukket standard leveranse
kr. 300,- inkl mva



Purus Line Twist rennesluk 60 cm
med slukrist Twist, krom, fratrukket pris for standard sluk
kr. 5.540,- inkl. mva



Slukrist Platinum 60 cm, krom
kr. 1.400,- inkl. mva



Slukrist Chess 60 cm, matt sort
kr. 4.090,- inkl. mva



Sideline Dusjnal med selvklebende holder
I rustfritt stål og blad i silikon
Inkl selvklebende holder
240x210 mm
Varenr: DB2140 Sort / DK2140 Krom
Pris kr. 280,- / 260,-



Outline Lite Pedalbøtter 6L
I rustfritt stål – hvit lakkert, sort lakkert eller børstet stål
Pedalbøttene leveres med softclose lukking og innerbøtte i sort PP (polypropylen) som er en termoplast det er lett å rengjøre
Varenr: FK662 Hvit / FK665 Sort / FK663 Krom
Pris kr. 650,-d alle farger

Knagger og annet baderoms tilbehør fra Smedbo og Beslagsboden leveres i flere utførelser og med 10 års garanti!
Se www.smedbo.no og www.beslagsboden.no

Eksempler på knagger og toalettrullholdere for liming på vegg:



Fire knagg rekke - Kr. 300,-



Toalettrullholder – Kr. 340,-



Enkelknagg - Kr. 100,-



Dobbelknagg - Kr. 190,-

Disse varene kan leveres i valgfri utførelse til samme gode pris:
- Rundet eller firkantet
- Blank, matt/børstet, sort, hvit

ARNA & ÅSANE RØRLEGGER SERVICE AS



Holder for hårtørker og rettetang i polert krom.
Skjult innfesting
119x97x20mm
Varenr: YK323
Pris kr. 760,- Inkl. montering



Holder for hårtørker polert I
Skjult innfesting
Høyde 155mm Diameter 90/
Varenr: HK323
Pris kr. 760,- Inkl. montering

House dobbel håndklestang i polert krom
Skjult innfesting
Lengde 648 mm
Varenr: RK3364
Pris kr. 1.350,- Inkl. montering

House enkel håndklestang i polert krom
Skjult innfesting
Lengde 648 mm
Varenr: RK3464
Pris kr. 1.200,- Inkl. montering



Outline WC-børste i polert kror med frostet glass i lokket
Frittstående
Høyde 410 mm
Varenr: FK103
Pris kr. 1.020,- inkl. mva



Time selvklebende klokke
i polert krom med hvit urskive
For veggmontering
Diameter 60 mm
Varenr: YK380
Pris kr. 460,-



Krok til dusjkurv
i polert krom
Passer til dusjnal, barberhøvel og håndklær
Høyde 95 mm
Varenr: DK2111
Pris kr. 250,-







Dusjkurv i 2 plan Rustfritt stål
i polert krom
Selvklebende / limes
L250/H320/D120 mm
Varenr: B1202
Pris kr. 440,-



Enkel hjørne dusjkurv Rustfritt stål
Selvklebende / limes
L250/H70/D200 mm
Varenr: B1201 Krom / BB1201 Sort
Pris kr. 240,- / 280,-

DRY el-oppvarmet håndtørker i rustfritt stål
Kompakt. Med på- og avstengingsbryter
500/689 mm Dyp 112 mm
Varenr: FK700 Krom / FB700 Sort
Pris kr. 2.960,- / 3.300,-
Elektrisk tilkobling og montering kommer i tillegg

Knagger og annet baderoms tilbehør fra Smedbo og Beslagsboden leveres i flere utførelser og med 10 års garanti!
Se www.smedbo.no og www.beslagsboden.no for flere produkter

ARNA & ÅSANE RØRLEGGER SERVICE AS

ARNA & ÅSANE RØRLEGGER SERVICE AS

Har du andre oppussingsplaner?

Vi har med oss både tømrer, maler, elektriker, murer og rørleggere og gir dere gjerne gunstige priser på ekstra arbeider som kan utføres i byggeperioden!

Savner du noen produkter?

Fant du kanskje ikke akkurat det du ønsket deg på ditt bad?

Vi gir deg gode priser på det tilbehøret som passer for deg!

Standard innerdør Sletten Bygg-1



Standard innerdør vrider Habo A2012 Børstet krom



Standard karmlist 12x069x4400mm NCS S0502Y

Leveres med synlige spikerhull.



Tilvalg Innerdør
Kari Bygg-1
NCS S0502Y

Oppgraderingspris
kr. 860,-



Tilvalg innerdør
Ida Bygg-1
NCS S0502Y

Oppgraderingspris
Kr. 1.370,-



ARNA & ÅSANE RØRLEGGER SERVICE AS

Prosjektstandard Fliser – Lyshovden Borettslag

Standard utvalg vegg

Hvit matt

20x20

20x40

Hvit blank

20x20

20x40

Veggfliser Carnaby 20x40



HAMMERSLAND OG MILDE MURMESTERFORRETNING AS

Standard utvalg gulv

Modena Carnaby 20x20 på gulv - 10x10 i nedsenket dusjsone



10x10 fliser blir lagt uavhengig av resterende gulv, det tas ikke hensyn til fuger
Fargen på 20x20 og 10x10 kan avvike noe.
Bilder kan avvike noe fra ekte vare.

10 års garanti på produkter

Verdens vakreste fliser fra Norges største flis- og skiferkjede

Modena Fliser Bergen AS, Salhusveien 55, er valgt som leverandør av fliser. Det er valgt et standard utvalg av fliser som vist her. Dersom dere ønsker andre typer fliser eller løsninger som ikke er i standard er dere velkommen til å ta kontakt. Modena Fliser stiller opp med faglig hjelp og veiledning slik at dere finner akkurat den løsningen dere blir best fornøyd med.

For avtale med kundeveileder i butikk kontakt Daniel Halvari
tlf. 986 55 109
Daniel.halvari@modena.no

Oppgraderingspakke flis – Lyshovden Borettslag

Veggfliser Pro Stone 30x60



Oppgraderingspakke standardbad, leilighetstype A, B, C og D
– kr. 22.900,- inkl. mva

Oppgraderingspakke leilighetstype E og F
– kr. 19.500,- inkl. mva

NB! Ved valg av storformatfliser, f.eks. 30x30/30x60 cm, vil det bli utvidet byggetid på inntil 4 dager.

HAMMERSLAND OG MILDE MURMESTERFORRETNING AS

10 års garanti på produkter

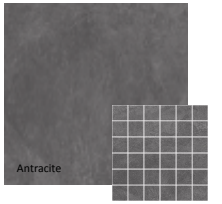
Gulvfliser Pro Stone 30x30





Mosaic 5x5 i nedsenket dusjsone







Sort tilvalg – Slukrist nr 3 Kr. 350,-



Sort tilvalg – Slukrist nr 15 – kr. 350,-



Designslukrist Tor – Kr. 210,- inkl. mva.

10 års garanti på produkter



Designslukrist Odin – Kr. 210,- inkl. mva



Standard slukrist



Sort tilvalg – Slukrist nr 7
Kr. 350,-

10 års garanti på produkter



Standard hjørnelist – hvit plast

Hjørnelister og L-lister for nedsenket dusjsone kan oppgraderes og leveres i flere utførelser og størrelser. Størrelse og utførelse velges etter flistype og tykkelse.
Priser fra kr. 540,- til kr 1.350,- pr stk inkl. mva.



Hjørnelist blank aluminium
8, 10, 12,5 mm



L-list sort aluminium
For nedsenk – 10, 12,5 mm



L-list aluminium – for nedsenk



Hjørnelist sort tilvalg – 10, 12,5 mm



Hjørnelist matt aluminium
8, 10, 12,5 mm

RØRLEGGER SERVICE AS
ARNA & ÅSANE

Standard produkter Elektro

10 års garanti på produkter



Etman bryter innf 2pol IP44 Elnr 1406881



Etman dobbel stikk innf m/ jord Elnr 1508005



Etman dimmer innf 2pol universal Elnr 1412101



Etman Etled Glow 2700K Matt hvit 8,5W IP43 Elnr 3201150



Etman termostat digital HC71 Elnr 5401927

ELEKTROINSTALLASJON AS
ELEKTRIKEREN MELLOM DE 7 FJELL

41

RØRLEGGER SERVICE AS
ARNA & ÅSANE

Eksempler på oppgraderingsmuligheter Elektro

Alle priser er inkl. mva og fratrukket standard leveranse

10 års garanti på produkter

Elko Plus Super
Termostat og effektregulator i samme enhet

Elnr 5491680 Hvit



kr. 1.480,-

Elnr 5491682 Sort

kr. 1.650,-

Microtemp MTC4 Termostat fra Micro Matic Norge AS

Elnr 5491010 Hvit



Kr. 490,-

Elnr 5400084 med Sort deksel



Kr. 718,-

Elko Smart Home Plus Super
Inngår i ELKO Smart Home trådløs styringssystem

Elnr 4523430 hvit



Kr. 1.510,-

Elnr 4523432 Sort



Kr. 1.785,-



Kr. 690,- pr stk

Junistar Soft
670lm 2700K 42° lysspredning
Elnr 3200739 hvit / 3200972 sort



Kr. 290,- pr stk

Junistar Eco Isosafe LED 6W
520lm 2700K 42° lysspredning
Elnr 3201874 hvit / 3201879 sort



Kr. 430,- pr stk



Kr. 230,- pr stk



Elko Plus brytere, stikkontakter og dimmere kan leveres i flere utførelser





ELEKTROINSTALLASJON AS
ELEKTRIKEREN MELLOM DE 7 FJELL

42

		Name	Duration	Start	Finish	Predecessors
1		**Lyshovden Brl**	**510 days**	**10.10.22 08:00**	**20.09.24 17:00**	
2		KARTLEGGING OG PROSJEKTERING TIL BYGGESAK	60 days	10.10.22 08:00	30.12.22 17:00	
3		RIGG	30 days	14.11.22 08:00	23.12.22 17:00	
4		**ARBEID I LEILIGHETER INKL FERIE OG HELLIGDAGER**	**380 days**	**30.01.23 07:00**	**12.07.24 17:00**	
5		Oppstart 1	25 days	30.01.23 07:00	03.03.23 17:00	
6		Oppstart 2	25 days	06.02.23 07:00	10.03.23 17:00	5SS
7		Oppstart 3	25 days	13.02.23 08:00	17.03.23 17:00	6SS
8		Oppstart 4	25 days	20.02.23 08:00	24.03.23 17:00	7SS
9		Oppstart 5	25 days	27.02.23 08:00	31.03.23 17:00	8SS
10		Oppstart 6	28 days	06.03.23 08:00	12.04.23 17:00	9SS
11		Oppstart 7	28 days	13.03.23 08:00	19.04.23 17:00	10SS
12		Oppstart 8	28 days	20.03.23 08:00	26.04.23 17:00	11SS
13		Oppstart 9	28 days	27.03.23 07:00	03.05.23 17:00	12SS
14		Oppstart 11	29 days	03.04.23 08:00	11.05.23 17:00	13SS
15		Oppstart 12	26 days	11.04.23 08:00	16.05.23 17:00	14SS
16		Oppstart 13	28 days	17.04.23 08:00	24.05.23 17:00	15SS
17		Oppstart 14	29 days	24.04.23 08:00	01.06.23 17:00	16SS
18		Oppstart 15	28 days	02.05.23 08:00	08.06.23 17:00	17SS
19		Oppstart 16	28 days	08.05.23 08:00	14.06.23 17:00	18SS
20		Oppstart 17	28 days	15.05.23 08:00	21.06.23 17:00	19SS
21		Oppstart 18	26 days	22.05.23 08:00	26.06.23 17:00	20SS
22		Oppstart 19	25 days	30.05.23 08:00	03.07.23 17:00	21SS
23		Oppstart 20	25 days	05.06.23 08:00	07.07.23 17:00	22SS
24		FELLESFERIE	20 days	10.07.23 07:00	04.08.23 17:00	
25		Oppstart 21	25 days	07.08.23 08:00	08.09.23 17:00	23SS
26		Oppstart 22	25 days	14.08.23 08:00	15.09.23 17:00	25SS
27		Oppstart 24	25 days	21.08.23 08:00	22.09.23 17:00	26SS
28		Oppstart 25	25 days	28.08.23 08:00	29.09.23 17:00	27SS
29		Oppstart 26	25 days	04.09.23 08:00	06.10.23 17:00	28SS
30		Oppstart 27	25 days	11.09.23 08:00	13.10.23 17:00	
31		Oppstart 28	25 days	18.09.23 08:00	20.10.23 17:00	30SS
32		Oppstart 29	25 days	25.09.23 08:00	27.10.23 17:00	31SS
33		Oppstart 30	25 days	02.10.23 08:00	03.11.23 17:00	32SS
34		Oppstart 31	25 days	09.10.23 08:00	10.11.23 17:00	33SS

		Name	Duration	Start	Finish	Predecessors
35		Oppstart 32	25 days	16.10.23 08:00	17.11.23 17:00	34SS
36		Oppstart 33	25 days	23.10.23 08:00	24.11.23 17:00	35SS
37		Oppstart 34	25 days	30.10.23 08:00	01.12.23 17:00	36SS
38		Oppstart 35	25 days	06.11.23 08:00	08.12.23 17:00	37SS
39		Oppstart 36	25 days	13.11.23 08:00	15.12.23 17:00	38SS
40		Oppstart 37	25 days	20.11.23 08:00	22.12.23 17:00	39SS
41		JULEFERIE	6 days	25.12.23 08:00	01.01.24 17:00	
42		Oppstart 38	25 days	02.01.24 08:00	05.02.24 17:00	40SS
43		Oppstart 39	25 days	08.01.24 08:00	09.02.24 17:00	42SS
44		Oppstart 40	25 days	15.01.24 08:00	16.02.24 17:00	43SS
45		Oppstart 41	25 days	22.01.24 08:00	23.02.24 17:00	44SS
46		Oppstart 42	25 days	29.01.24 08:00	01.03.24 17:00	45SS
47		Oppstart 43	25 days	05.02.24 08:00	08.03.24 17:00	46SS
48		Oppstart 44	25 days	12.02.24 08:00	15.03.24 17:00	
49		Oppstart 45	28 days	26.02.24 08:00	03.04.24 17:00	48SS
50		Oppstart 46	28 days	04.03.24 08:00	10.04.24 17:00	49SS
51		Oppstart 47	28 days	11.03.24 08:00	17.04.24 17:00	50SS
52		Oppstart 48	28 days	18.03.24 08:00	24.04.24 17:00	51SS
53		Oppstart 49	29 days	25.03.24 08:00	02.05.24 17:00	52SS
54		Oppstart 50	26 days	02.04.24 08:00	07.05.24 17:00	53SS
55		Oppstart 51	27 days	08.04.24 08:00	14.05.24 17:00	54SS
56		Oppstart 52	29 days	15.04.24 08:00	23.05.24 17:00	55SS
57		Oppstart 53	29 days	22.04.24 08:00	30.05.24 17:00	56SS
58		Oppstart 54	29 days	29.04.24 08:00	06.06.24 17:00	57SS
59		Oppstart 55	28 days	06.05.24 08:00	12.06.24 17:00	58SS
60		Oppstart 56	27 days	13.05.24 08:00	18.06.24 17:00	59SS
61		Oppstart 57	25 days	21.05.24 08:00	24.06.24 17:00	60SS
62		Oppstart 58	25 days	27.05.24 08:00	28.06.24 17:00	61SS
63		Oppstart 59	25 days	03.06.24 08:00	05.07.24 17:00	62SS
64		Oppstart 60	25 days	10.06.24 08:00	12.07.24 17:00	63SS
65		NED-RIGGING	30 days	12.08.24 08:00	20.09.24 17:00	

Boenhetsoversikt for Lyshovden borettslag
01 - Boenheter

Enh.nr.	Adresse	Boligr.	Type boenh.	Fordelings-nøkkel	Enh.nr.	Adresse	Boligr.	Type boenh.	Fordelings-nøkkel	Enh.nr.	Adresse	Boligr.	Type boenh.	Fordelings-nøkkel
1	Ortuflaten 14	H0103	C	5	41	Ortuflaten 71	H0102	B	7	80	Ortuflaten 62	H0102	A	8
2	Ortuflaten 14	H0102	E	1	42	Ortuflaten 71	H0202	A	9	81	Ortuflaten 62	H0101	A	8
3	Ortuflaten 14	H0101	F	3	43	Ortuflaten 71	H0201	A	9	82	Ortuflaten 62	H0202	A	9
4	Ortuflaten 14	H0203	C	6	44	Ortuflaten 71	H0302	A	9	83	Ortuflaten 62	H0201	A	9
5	Ortuflaten 14	H0202	E	2	45	Ortuflaten 71	H0301	A	9	84	Ortuflaten 62	H0302	A	9
6	Ortuflaten 14	H0201	F	4	46	Ortuflaten 18	H0103	A	8	85	Ortuflaten 62	H0301	A	9
7	Ortuflaten 14	H0303	C	6	47	Ortuflaten 18	H0102	E	1	86	Ortuflaten 60	H0102	A	8
8	Ortuflaten 14	H0302	E	2	48	Ortuflaten 18	H0101	F	3	87	Ortuflaten 60	H0101	A	8
9	Ortuflaten 14	H0301	F	4	49	Ortuflaten 18	H0203	A	9	88	Ortuflaten 60	H0202	A	9
10	Ortuflaten 16	H0102	C	5	50	Ortuflaten 18	H0202	E	2	89	Ortuflaten 60	H0201	A	9
11	Ortuflaten 16	H0101	D	5	51	Ortuflaten 18	H0201	F	4	90	Ortuflaten 60	H0302	A	9
12	Ortuflaten 16	H0202	C	6	52	Ortuflaten 18	H0303	A	9	91	Ortuflaten 60	H0301	A	9
13	Ortuflaten 16	H0201	D	6	53	Ortuflaten 18	H0302	E	2	92	Ortuflaten 58	H0102	A	8
14	Ortuflaten 16	H0302	C	6	54	Ortuflaten 18	H0301	F	4	93	Ortuflaten 58	H0101	A	8
15	Ortuflaten 16	H0301	D	6	55	Ortuflaten 20	H0102	A	8	94	Ortuflaten 58	H0202	A	9
16	Ortuflaten 70	H0102	A	8	56	Ortuflaten 20	H0101	A	8	95	Ortuflaten 58	H0201	A	9
17	Ortuflaten 70	H0101	A	8	57	Ortuflaten 20	H0202	A	9	96	Ortuflaten 58	H0302	A	9
18	Ortuflaten 70	H0202	A	9	58	Ortuflaten 20	H0201	A	9	97	Ortuflaten 58	H0301	A	9
19	Ortuflaten 70	H0201	A	9	59	Ortuflaten 20	H0302	A	9	98	Ortuflaten 72	H0102	C	5
20	Ortuflaten 70	H0302	A	9	60	Ortuflaten 20	H0301	A	9	99	Ortuflaten 72	H0101	D	5
21	Ortuflaten 70	H0301	A	9	61	Ortuflaten 22	H0102	A	8	100	Ortuflaten 72	H0202	C	5
22	Ortuflaten 68	H0102	A	8	62	Ortuflaten 22	H0101	A	8	101	Ortuflaten 72	H0201	D	5
23	Ortuflaten 68	H0101	A	8	63	Ortuflaten 22	H0202	A	9	102	Ortuflaten 72	H0302	C	6
24	Ortuflaten 68	H0202	A	9	64	Ortuflaten 22	H0201	A	9	103	Ortuflaten 72	H0301	D	6
25	Ortuflaten 68	H0201	A	9	65	Ortuflaten 22	H0302	A	9	104	Ortuflaten 74	H0102	C	5
26	Ortuflaten 68	H0302	A	9	66	Ortuflaten 22	H0301	A	9	105	Ortuflaten 74	H0101	D	5
27	Ortuflaten 68	H0301	A	9	67	Ortuflaten 24	H0102	A	8	106	Ortuflaten 74	H0202	C	5
28	Ortuflaten 66	H0102	A	8	68	Ortuflaten 24	H0101	A	8	107	Ortuflaten 74	H0201	D	5
29	Ortuflaten 66	H0101	A	8	69	Ortuflaten 24	H0202	A	9	108	Ortuflaten 74	H0302	C	6
30	Ortuflaten 66	H0202	A	9	70	Ortuflaten 24	H0201	A	9	109	Ortuflaten 74	H0301	D	6
31	Ortuflaten 66	H0201	A	9	71	Ortuflaten 24	H0302	A	9	110	Ortuflaten 76	U0101	C	5
32	Ortuflaten 66	H0302	A	9	72	Ortuflaten 24	H0301	A	9	111	Ortuflaten 76	H0103	C	5
33	Ortuflaten 66	H0301	A	9	73	Ortuflaten 64	U0101	A	8	112	Ortuflaten 76	H0102	E	1
34	Ortuflaten 69	H0101	B	7	74	Ortuflaten 64	H0102	A	8	113	Ortuflaten 76	H0101	F	3
35	Ortuflaten 69	H0102	B	7	75	Ortuflaten 64	H0101	A	8	114	Ortuflaten 76	H0203	C	6
36	Ortuflaten 69	H0202	A	9	76	Ortuflaten 64	H0202	A	9	115	Ortuflaten 76	H0202	E	2
37	Ortuflaten 69	H0201	A	9	77	Ortuflaten 64	H0201	A	9	116	Ortuflaten 76	H0201	F	4
38	Ortuflaten 69	H0302	A	9	78	Ortuflaten 64	H0302	A	9	117	Ortuflaten 76	H0303	C	6
39	Ortuflaten 69	H0301	A	9	79	Ortuflaten 64	H0301	A	9	118	Ortuflaten 76	H0302	E	2
40	Ortuflaten 71	H0101	B	7										

Boenhetsoversikt for Lyshovden borettslag
01 - Boenheter

Enh.nr.	Adresse	Boligr.	Type boenh.	Fordelings-nøkkel	Enh.nr.	Adresse	Boligr.	Type boenh.	Fordelings-nøkkel	Enh.nr.	Adresse	Boligr.	Type boenh.	Fordelings-nøkkel
119	Ortuflaten 76	H0301	F	4	159	Ortuflaten 80	H0102	A	8	199	Ortuflaten 92	H0101	A	8
120	Ortuflaten 48	H0102	C	5	160	Ortuflaten 80	H0101	A	8	200	Ortuflaten 92	H0202	A	9
121	Ortuflaten 48	H0101	D	5	161	Ortuflaten 80	H0202	A	9	201	Ortuflaten 92	H0201	A	9
122	Ortuflaten 48	H0202	C	6	162	Ortuflaten 80	H0201	A	9	202	Ortuflaten 92	H0302	A	9
123	Ortuflaten 48	H0201	D	6	163	Ortuflaten 80	H0302	A	9	203	Ortuflaten 92	H0301	A	9
124	Ortuflaten 48	H0302	C	6	164	Ortuflaten 80	H0301	A	9	204	Ortuflaten 94	H0102	A	8
125	Ortuflaten 48	H0301	D	6	165	Ortuflaten 82	H0102	A	8	205	Ortuflaten 94	H0101	A	8
126	Ortuflaten 50	H0102	C	5	166	Ortuflaten 82	H0101	A	8	206	Ortuflaten 94	H0202	A	9
127	Ortuflaten 50	H0101	D	5	167	Ortuflaten 82	H0202	A	9	207	Ortuflaten 94	H0201	A	9
128	Ortuflaten 50	H0202	C	6	168	Ortuflaten 82	H0201	A	9	208	Ortuflaten 94	H0302	A	9
129	Ortuflaten 50	H0201	D	6	169	Ortuflaten 82	H0302	A	9	209	Ortuflaten 94	H0301	A	9
130	Ortuflaten 50	H0302	C	6	170	Ortuflaten 82	H0301	A	9	210	Ortuflaten 96	U0101	A	8
131	Ortuflaten 50	H0301	D	6	171	Ortuflaten 84	H0102	A	8	211	Ortuflaten 96	H0102	A	8
132	Ortuflaten 56	H0102	C	5	172	Ortuflaten 84	H0101	A	8	212	Ortuflaten 96	H0101	A	8
133	Ortuflaten 56	H0101	D	5	173	Ortuflaten 84	H0202	A	9	213	Ortuflaten 96	H0202	A	9
134	Ortuflaten 56	H0202	C	6	174	Ortuflaten 84	H0201	A	9	214	Ortuflaten 96	H0201	A	9
135	Ortuflaten 56	H0201	D	6	175	Ortuflaten 84	H0302	A	9	215	Ortuflaten 96	H0302	A	9
136	Ortuflaten 56	H0302	C	6	176	Ortuflaten 84	H0301	A	9	216	Ortuflaten 96	H0301	A	9
137	Ortuflaten 56	H0301	D	6	177	Ortuflaten 86	H0102	A	8	217	Ortuflaten 30	H0102	C	5
138	Ortuflaten 54	H0102	C	5	178	Ortuflaten 86	H0101	A	8	218	Ortuflaten 30	H0101	D	5
139	Ortuflaten 54	H0101	D	5	179	Ortuflaten 86	H0202	A	9	219	Ortuflaten 30	H0202	C	6
140	Ortuflaten 54	H0202	C	6	180	Ortuflaten 86	H0201	A	9	220	Ortuflaten 30	H0201	D	6
141	Ortuflaten 54	H0201	D	6	181	Ortuflaten 86	H0302	A	9	221	Ortuflaten 30	H0302	C	6
142	Ortuflaten 54	H0302	C	6	182	Ortuflaten 86	H0301	A	9	222	Ortuflaten 30	H0301	D	6
143	Ortuflaten 54	H0301	D	6	183	Ortuflaten 88	U0101	A	8	223	Ortuflaten 32	H0102	C	5
144	Ortuflaten 52	H0102	E	1	184	Ortuflaten 88	H0102	A	8	224	Ortuflaten 32	H0101	D	5
145	Ortuflaten 52	H0103	F	3	185	Ortuflaten 88	H0101	A	8	225	Ortuflaten 32	H0202	C	6
146	Ortuflaten 52	H0101	D	5	186	Ortuflaten 88	H0202	A	9	226	Ortuflaten 32	H0201	D	6
147	Ortuflaten 52	H0202	E	2	187	Ortuflaten 88	H0201	A	9	227	Ortuflaten 32	H0302	C	6
148	Ortuflaten 52	H0203	F	4	188	Ortuflaten 88	H0302	A	9	228	Ortuflaten 32	H0301	D	6
149	Ortuflaten 52	H0201	D	6	189	Ortuflaten 88	H0301	A	9	229	Ortuflaten 34	U0101	E	1
150	Ortuflaten 52	H0302	E	2	190	Ortuflaten 90	U0101	A	8	230	Ortuflaten 34	U0102	F	3
151	Ortuflaten 52	H0303	F	4	191	Ortuflaten 90	H0102	A	8	231	Ortuflaten 34	H0102	E	1
152	Ortuflaten 52	H0301	D	6	192	Ortuflaten 90	H0101	A	8	232	Ortuflaten 34	H0103	F	3
153	Ortuflaten 78	H0102	A	8	193	Ortuflaten 90	H0202	A	9	233	Ortuflaten 34	H0101	D	5
154	Ortuflaten 78	H0101	A	8	194	Ortuflaten 90	H0201	A	9	234	Ortuflaten 34	H0202	E	2
155	Ortuflaten 78	H0202	A	9	195	Ortuflaten 90	H0302	A	9	235	Ortuflaten 34	H0203	F	4
156	Ortuflaten 78	H0201	A	9	196	Ortuflaten 90	H0301	A	9	236	Ortuflaten 34	H0201	D	6
157	Ortuflaten 78	H0302	A	9	197	Ortuflaten 92	U0101	A	8	237	Ortuflaten 34	H0302	E	2
158	Ortuflaten 78	H0301	A	9	198	Ortuflaten 92	H0102	A	8					

Boenhetsoversikt for Lyshovden borettslag
01 - Boenheter

Enh.nr.	Adresse	Boligr.	Type boenh.	Fordelings-nøkkel
238	Ortuflaten 34	H0303	F	4
239	Ortuflaten 34	H0301	D	6
240	Ortuflaten 91	H0101	B	7
241	Ortuflaten 91	H0102	B	7
242	Ortuflaten 91	H0202	A	9
243	Ortuflaten 91	H0201	A	9
244	Ortuflaten 91	H0302	A	9
245	Ortuflaten 91	H0301	A	9
246	Ortuflaten 93	H0101	B	7
247	Ortuflaten 93	H0102	B	7
248	Ortuflaten 93	H0202	A	9
249	Ortuflaten 93	H0201	A	9
250	Ortuflaten 93	H0302	A	9
251	Ortuflaten 93	H0301	A	9
252	Ortuflaten 95	H0101	B	7
253	Ortuflaten 95	H0102	B	7
254	Ortuflaten 95	H0202	A	9
255	Ortuflaten 95	H0201	A	9
256	Ortuflaten 95	H0302	A	9
257	Ortuflaten 95	H0301	A	9
258	Ortuflaten 36	H0102	C	5
259	Ortuflaten 36	H0101	D	5
260	Ortuflaten 36	H0202	C	6
261	Ortuflaten 36	H0201	D	6
262	Ortuflaten 36	H0302	C	6
263	Ortuflaten 36	H0301	D	6
264	Ortuflaten 38	H0102	C	5
265	Ortuflaten 38	H0101	D	5
266	Ortuflaten 38	H0202	C	6
267	Ortuflaten 38	H0201	D	6
268	Ortuflaten 38	H0302	C	6
269	Ortuflaten 38	H0301	D	6
270	Ortuflaten 40	U0102	E	1
271	Ortuflaten 40	U0101	F	3
272	Ortuflaten 40	H0103	C	5
273	Ortuflaten 40	H0102	E	1
274	Ortuflaten 40	H0101	F	3
275	Ortuflaten 40	H0203	C	6
276	Ortuflaten 40	H0202	E	2
277	Ortuflaten 40	H0201	F	4
278	Ortuflaten 40	H0303	C	6
279	Ortuflaten 40	H0302	E	2
280	Ortuflaten 40	H0301	F	4
281	Ortuflaten 42	H0102	C	5
282	Ortuflaten 42	H0101	D	5
283	Ortuflaten 42	H0202	C	6
284	Ortuflaten 42	H0201	D	6
285	Ortuflaten 42	H0302	C	6
286	Ortuflaten 42	H0301	D	6
287	Ortuflaten 44	H0102	C	5
288	Ortuflaten 44	H0101	D	5
289	Ortuflaten 44	H0202	C	6
290	Ortuflaten 44	H0201	D	6
291	Ortuflaten 44	H0302	C	6
292	Ortuflaten 44	H0301	D	6
293	Ortuflaten 83	U0101	B	7
294	Ortuflaten 83	H0102	A	8
295	Ortuflaten 83	H0101	A	8
296	Ortuflaten 83	H0202	A	9
297	Ortuflaten 83	H0201	A	9
298	Ortuflaten 83	H0302	A	9
299	Ortuflaten 83	H0301	A	9
300	Ortuflaten 85	U0101	A	8
301	Ortuflaten 85	H0102	A	8
302	Ortuflaten 85	H0101	A	8
303	Ortuflaten 85	H0202	A	9
304	Ortuflaten 85	H0201	A	9
305	Ortuflaten 85	H0302	A	9
306	Ortuflaten 85	H0301	A	9
307	Ortuflaten 87	U0101	A	8
308	Ortuflaten 87	H0102	A	8
309	Ortuflaten 87	H0101	A	8
310	Ortuflaten 87	H0202	A	9
311	Ortuflaten 87	H0201	A	9
312	Ortuflaten 87	H0302	A	9
313	Ortuflaten 87	H0301	A	9
314	Ortuflaten 89	U0102	A	8
315	Ortuflaten 89	U0101	A	8
316	Ortuflaten 89	H0102	A	9
317	Ortuflaten 89	H0101	A	9
318	Ortuflaten 89	H0202	A	9
319	Ortuflaten 89	H0201	A	9
320	Ortuflaten 89	H0302	A	9
321	Ortuflaten 89	H0301	A	9
322	Ortuflaten 77	H0102	A	8
323	Ortuflaten 77	H0101	A	8
324	Ortuflaten 77	H0202	A	9
325	Ortuflaten 77	H0201	A	9
326	Ortuflaten 77	H0302	A	9
327	Ortuflaten 77	H0301	A	9
328	Ortuflaten 79	U0101	A	8
329	Ortuflaten 79	H0102	A	8
330	Ortuflaten 79	H0101	A	8
331	Ortuflaten 79	H0202	A	9
332	Ortuflaten 79	H0201	A	9
333	Ortuflaten 79	H0302	A	9
334	Ortuflaten 79	H0301	A	9
335	Ortuflaten 81	U0101	B	7
336	Ortuflaten 81	U0102	B	7
337	Ortuflaten 81	H0102	A	8
338	Ortuflaten 81	H0101	A	8
339	Ortuflaten 81	H0202	A	9
340	Ortuflaten 81	H0201	A	9
341	Ortuflaten 81	H0302	A	9
342	Ortuflaten 81	H0301	A	9
343	Ortuflaten 65	U0101	B	7
344	Ortuflaten 65	U0102	B	7
345	Ortuflaten 65	H0102	A	8
346	Ortuflaten 65	H0101	A	8
347	Ortuflaten 65	H0202	A	9
348	Ortuflaten 65	H0201	A	9
349	Ortuflaten 65	H0302	A	9
350	Ortuflaten 65	H0301	A	9
351	Ortuflaten 67	H0102	A	8
352	Ortuflaten 67	H0101	A	8
353	Ortuflaten 67	H0202	A	8
354	Ortuflaten 67	H0201	A	8

Boenhetsoversikt for Lyshovden borettslag
01 - Boenheter

Enh.nr.	Adresse	Boligr.	Type boenh.	Fordelings-nøkkel
356	Ortuflaten 67	H0301	A	9
357	Ortuflaten 63	U0101	A	8
358	Ortuflaten 63	H0102	A	8
359	Ortuflaten 63	H0101	A	8
360	Ortuflaten 63	H0202	A	9
361	Ortuflaten 63	H0201	A	9
362	Ortuflaten 63	H0302	A	9
363	Ortuflaten 63	H0301	A	9
364	Ortuflaten 61	H0101	A	8
365	Ortuflaten 61	H0102	A	8
366	Ortuflaten 61	H0201	A	9
367	Ortuflaten 61	H0202	A	9
368	Ortuflaten 61	H0301	A	9
369	Ortuflaten 61	H0302	A	9
370	Ortuflaten 55	H0102	A	8
371	Ortuflaten 55	H0101	A	8
372	Ortuflaten 55	H0202	A	9
373	Ortuflaten 55	H0201	A	9
374	Ortuflaten 55	H0302	A	9
375	Ortuflaten 55	H0301	A	9
376	Ortuflaten 57	U0101	A	8
377	Ortuflaten 57	H0102	A	8
378	Ortuflaten 57	H0101	A	8
379	Ortuflaten 57	H0202	A	9
380	Ortuflaten 57	H0201	A	9
381	Ortuflaten 57	H0302	A	9
382	Ortuflaten 57	H0301	A	9
383	Ortuflaten 59	U0101	B	7
384	Ortuflaten 59	U0102	B	7
385	Ortuflaten 59	H0102	A	8
386	Ortuflaten 59	H0101	A	8
387	Ortuflaten 59	H0202	A	9
388	Ortuflaten 59	H0201	A	9
389	Ortuflaten 59	H0302	A	9
390	Ortuflaten 59	H0301	A	9
391	Ortuflaten 51	H0102	A	8
392	Ortuflaten 51	H0101	A	8
393	Ortuflaten 51	H0202	A	9
394	Ortuflaten 51	H0201	A	9
395	Ortuflaten 51	H0302	A	9
396	Ortuflaten 51	H0301	A	9
397	Ortuflaten 53	H0102	A	8
398	Ortuflaten 53	H0101	A	8
399	Ortuflaten 53	H0202	A	9
400	Ortuflaten 53	H0201	A	9
401	Ortuflaten 53	H0302	A	9
402	Ortuflaten 53	H0301	A	9

LYSHOVDEN BORETTSLAG

(Ny ekstrasak) Sak 4 til ekstraordinær generalforsamling 2022 i Lyshovden Borettslag om Rehabilitering

Dato: 13.09.2022, klokken 19.00. Dørene åpner 18.15 for registrering.

Sted: Lyshovden Skole

4. Konstituering

Bergen kommune ønsker å oppgradere viktige gangveier i Fyllingsdalen. For to av disse er Lyshovden borettslag grunneier. Bergen kommune ønsker avtale som gir rett til å gjennomføre tiltak på disse gangveiene, og sikrer allmennheten rett til ferdsel.

Vedlagt forslag til avtale fra Bergen kommune om avtale om bruksrett.

Styret har gjennomgått avtalen, og konferert med BOB. Styret innstiller positivt til signering av avtalen. Styret har ingen andre planer for disse gangveiene enn bruk som gangvei. All fremtidig bruk av tomten vil være dette formålet, og da er det bedre å gi kommunen jobben med å gi gangveiene et løft og et løpende vedlikehold på deres regning.
Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godtar den fremlagte avtalen, samt at avtalen tinglyses på borettslaget eiendom.

Avtale om Bruksrett

Rettighetshaver:
Bergen kommune, org.nr. 964 338 531, postboks 7700, 5020 Bergen

Grunneier:
Lyshovden borettslag, org.nr. 950 358 580, gnr. 22 bnr. 247

Nygårdsgaten 13, 5015 Bergen

1. **Avtalens gjenstand**
Grunneier gir Bergen kommune bruksrett til offentlig gangvei på gnr. 22 bnr. 247 i Bergen kommune, iht. kartskisser på side 2 i avtalen.

Bergen kommune gis rett til å oppgradere to eksisterende gangveier, herunder oppgradere gangveiene med nytt dekke, gjøre tiltak for å bøte på helningsgrad og fjerne vegetasjon som vokser inn i gangveiene. Retten omfatter også muligheten til å sette opp rekkverk og flere lysmaster langs gangveiene. Opplistingen er ikke ment å være uttømmende, men har som formål å belyse noen av de mest sentrale elementene ved gjennomføring av tiltaket.

Oppgraderingen skal ta utgangspunkt i gangveienes eksisterende traséer. Det må likevel kunne regnes med mindre endringer som følge av f.eks. byggtekniske forhold, eller uventede grunnforhold på stedet.

Bergen kommune gis rett til å utføre drift og vedlikehold av gangveiene. Vedlikeholdet skjer i samsvar med de til enhver tid vedtatte budsjetter. Eventuelle henvendelser om drift og vedlikehold, skal rettes til Bergen kommune som rettighetshaver.

Denne avtalen gir også utførende entreprenør rett til nødvendig tilkomst og anlegg/riggområde på eiendommen gnr. 22 bnr. 247. Arealet som blir tatt i bruk midlertidig, skal tilbakeføres i tilnærmet samme stand i etterkant av arbeidet.

2. **Andre kontraktsvilkår**
I den grad tiltaket er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, gis Bergen kommune som byggherre rett til å sende inn byggesøknad for tiltaket. Videre gis Bergen kommune rett til å søke om dispensasjon for det aktuelle tiltaket, dersom det er nødvendig etter gjeldende lovverk.

Alle utgifter forbundet med søknadsprosessen dekkes av Bergen kommune.

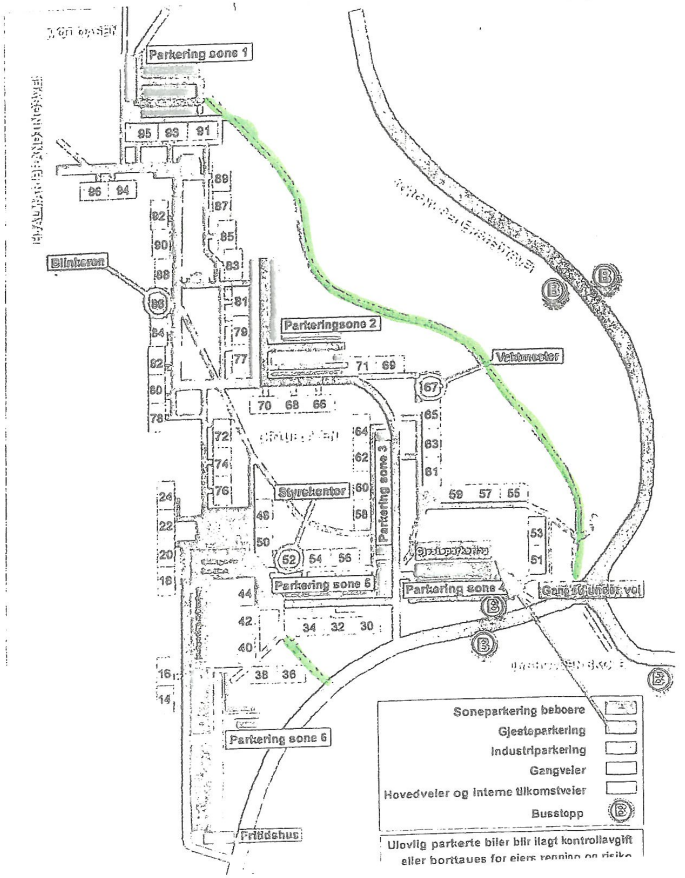
Dersom grunneier skal gjennomføre tiltak på eiendommen som vanskeliggjør opprettholdelse av gangveiene, kan grunneier flytte gangveiene til annet areal på eiendommen slik at funksjonen opprettholdes. Flytting må godkjennes av rettighetshaver.

3. **Tiltredelse av eiendommen**
Arealet kan tiltres av Bergen kommune når avtalen er signert av begge parter.

4. **Tinglysing**
Allmenhetens ferdselsrett og kommunens rett til drift og vedlikehold tinglyses på eiendommen.

Denne avtalen kan tinglyses på eiendommen angitt i punkt 1. Avtalen kan ikke slettes uten samtykke fra rettighetshaver. Rettighetshaver tar alle kostnader og det formelle arbeidet med tinglysing.

5. **Kartskisser**



6. **Dato og signaturer**
Denne avtalen er signert i 3 eksemplar, ett til hver av partene, og ett som skal beholdes av kartverket/tinglysingen.

Bergen kommune, Bymiljøetaten
Org.nr. 964338531
Geir Haveraaen
Avdelingsleder, Gjennomføringsavdelingen

Sted/dato

Lyshovden borettslag
Org.nr. 950 358 580
Raymond Steffensen
Styreleder
Fnr. (11 Siffer):.....

Sted/dato

Frank Sjursen
Lyshovden borettslag
950 358 580
Nestleder
Fnr. (11 Siffer):.....

Sted/dato

LYSHOVDEN
BORETTSLAG

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I LYSHOVDEN BORETTSLAG

Sted: **Aulaen, Lyshovden Oppveksttun**

Dato: **13/09 2022 kl.19:00**

Møtet ble åpnet av: Styreleder Raymond Steffensen

Til stede fra styret: Raymond Steffensen, Eilif Didriksen, Frank Sjursen, Tonje Ringkjøb Seljenes, Tone Nerem og Simon Matthiesen

Til stede fra BOB: Roald Amundsen

Til stede fra Arna & Åsane Rørleggerservice AS: Andre Kleppe Risvold og Martin Rolland

Til stede fra Bergen Luftteknikk: Sveinung Selstø

Til stede fra Hilleren Prosjektering: Vibecke Kleppe

Til stede fra Løvaas Byggteknikk: Rune Løvaas

1. Konstituering

1-1 Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger til innkallingen.

Vedtak: Inkallingen godkjent uten kommentarer

1-2 Godkjenning av dagsorden

Generalforsamlingen ble spurt om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den kommer frem av innkallingen

Vedtak: Dagsorden godkjent uten kommentarer

1-3 Valg av møteleder

Styrets forslag til møteleder: Eilif Didriksen

Vedtak: Styrets forslag valgt uten kommentarer

1-4 Valg av referent/protokollfører

Styrets forslag til referent: Tone Nerem

Vedtak: Styrets forslag valgt uten kommentarer

1-5 Valg av protokollunderskrivere

Styrets forslag til protokollunderskrivere:
Tone Mette Tveit og Bjørg Bjånesøy

Vedtak: Styrets forslag valgt uten kommentarer

1-6 Valg av tellekorps

Forslag til tellekorps: Tone Mette Tveit, Bjørg Bjånesøy og Anita Breivik

Vedtak: Styrets forslag valgt uten kommentarer

1-7 Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 162 stk.

+ Antall fullmakter: 28 stk.

= Antall stemmeberettigede: 190 stk. totalt

2. Rehabilitering av sanitæranlegg (bad) og varme (radiatorer)

Se egne sider og vedleggg om sak.
Simon la frem en presentasjon om saken iflg.det som ble sendt ut i innkallingen.

Endringsforslag fra Kjell Ims, Andelsnummer 240: Fremmer forslag om å stemme for å øke budsjettet med 4 millioner for toalett på balkong under rehabiliteringsperioden.

Vedtak endringsforslag: Endringsforslaget falt med resultat 136 Nei og 49 Ja.

Vedtak styrets forslag: Styrets forslag ble vedtatt med resultat 138 Ja og 45 Nei.

3. Ventilasjon

Se egne sider og vedlegg om sak.
Simon la frem en presentasjon om saken iflg. det som ble sendt ut i innkallingen.

Vedtak: Styrets forslag falt med resultat 98 Nei og 84 Ja.

4. Avtale om bruksrett

Ønske fra Bergen Kommune om å gjennomføre tiltak på to gangveier som tilhører Lyshovden Borettslag (se innkallingen)

Vedtak: Styrets forslag ble vedtatt med resultat resultat 153 Ja og 7 Nei.

Underskrifter:

Møteleder
Eilif Didriksen

Referent
Tone Nerem

Protokollunderskriver
Tone Mette Tveit

Protokollunderskriver
Bjørg Bjånesøy

Informasjon fra

Kommunen

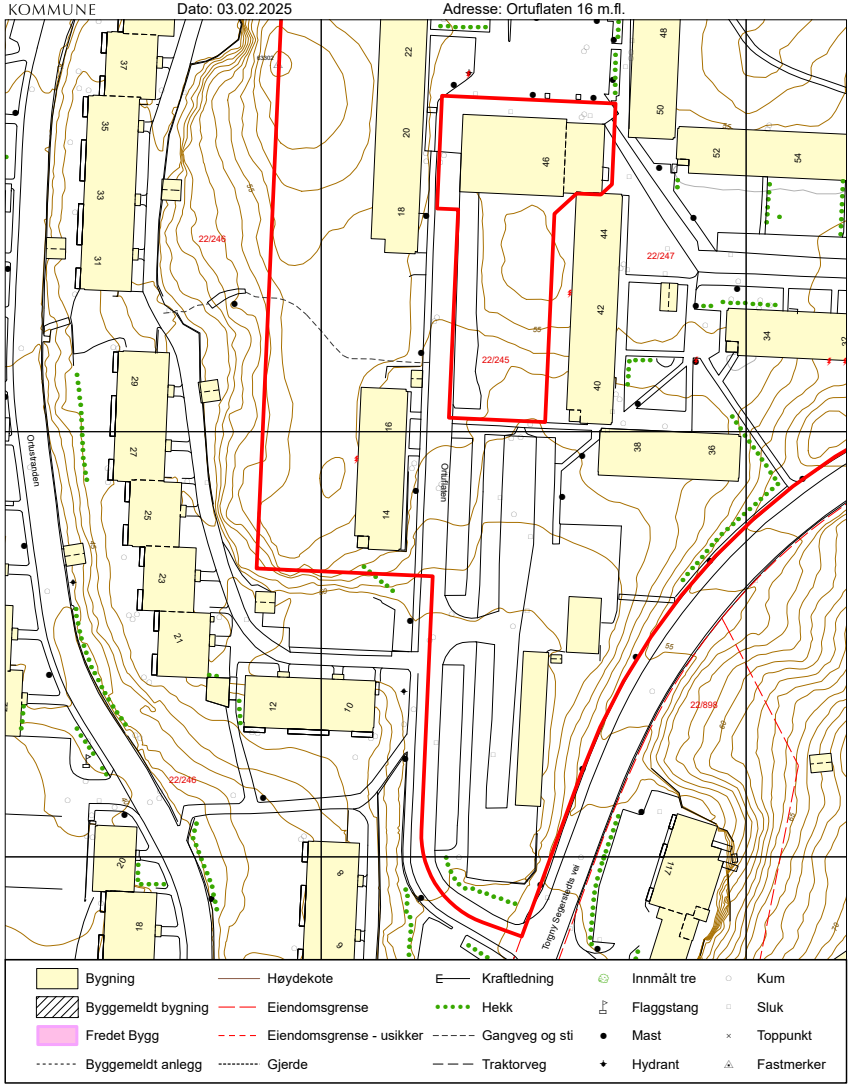
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 03.02.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 22/247/0/0
Adresse: Ortuflaten 16 m.fl.

N



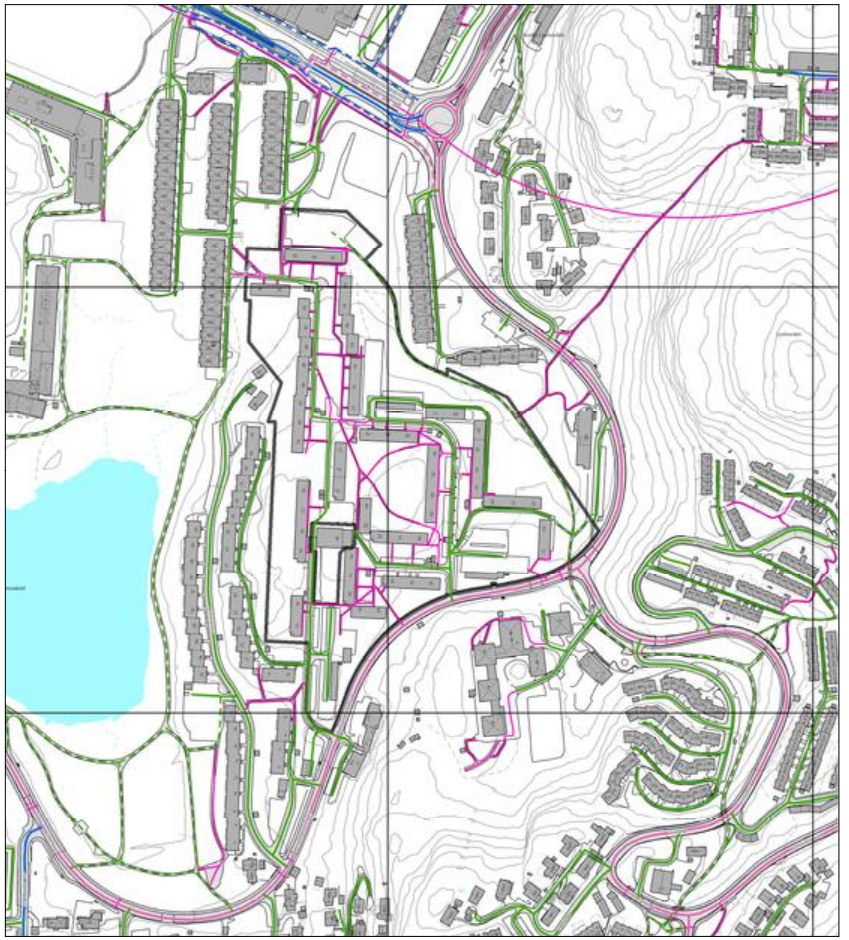
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:4000
Dato: 03.02.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 22/247/0/0
Adresse: Ortuflaten 16, 5143 FYLLINGSDALEN

N



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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 22/247/0/0
Utlistet 03. februar 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
258938105	Grunneiendom	0	Ja	79 260,2 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
63860000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	97,1 %
63860000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	1,9 %
63860000	2001 - Samf.anl. og teknisk infrastr.	1,0 %

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
63860000	320 - Flomfare	15,4 %

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
63860000	2 - Vilkår, bruk	12,8 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	10,2 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	2,4 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplaner under arbeid

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
11420000	30	FYLLINGSDALEN. REGULERINGSPLAN FOR BOLIGFELT VI	3	-
11770200	30	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 405 OG 567, LILLEHATTEN 1 OG 3, TORGNY SEGERSTEDTS VEI	3	200207225
11770000	30	FYLLINGSDALEN. SENTRALE DELER, GRAVLUND, SKOLETOMT	3	-
11530000	30	FYLLINGSDALEN. REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR BOLIGFELT XI	3	-
64050000	34	FYLLINGSDALEN/ÅRSTAD. BYBANEN FRA SENTRUM TIL FYLLINGSDALEN, DELSTREKNING 3, MINDEMYREN - FYLLINGSDALEN	3	201820643
65900000	35	FYLLINGSDALEN. NORDRE LYSHOVDEN, BYBANEDEPOT I FJELL	3	201811503

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 03. februar 2025

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her:
https://www.bergen.kommune.no/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001

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

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

BERGEN KOMMUNE

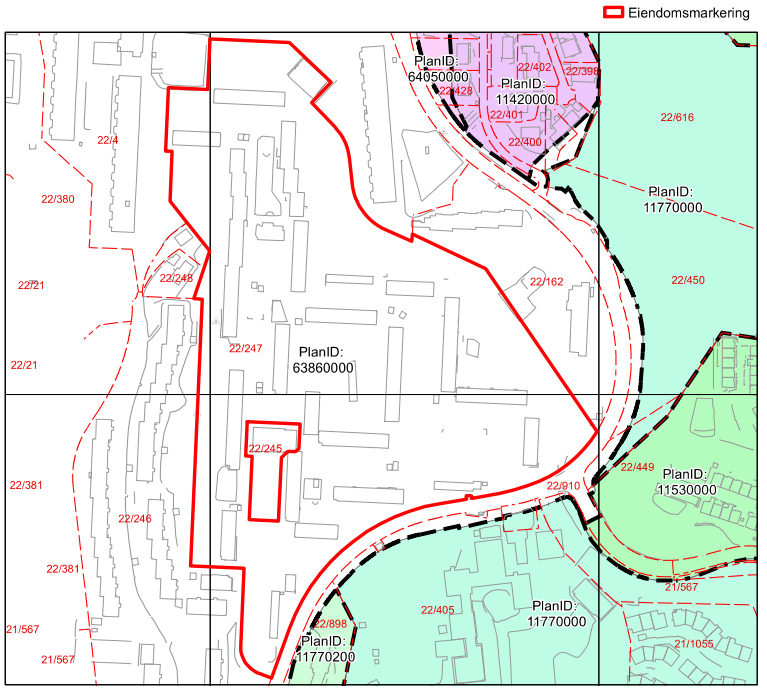
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 22/247/0/0
Dato: 03.02.2025 Adresse: Ortuflaten 16 m.fl.

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
63860000



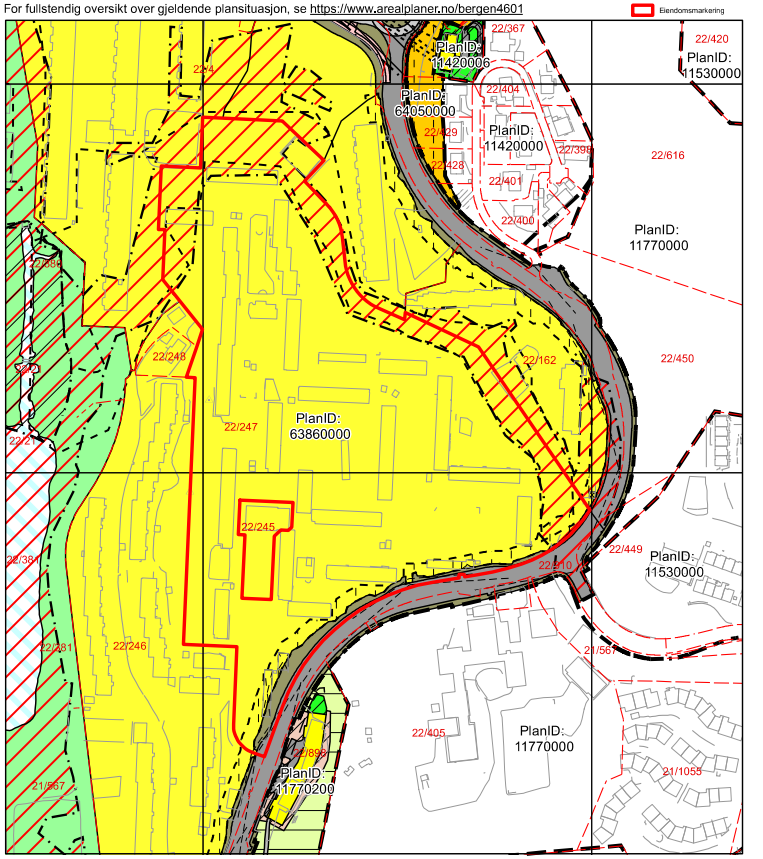
BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 22/247/0/0
Dato: 03.02.2025 Adresse: Ortuflaten 16 m.fl.

N

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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje

- 1204 - Eiendomsgrense oppheves
- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1226 - Regulert fotgjengerfelt
- 1227 - Regulert støyskjerm
- 1254 - Tunnel

Bestemmelsegrense

- Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense

- Midlertidig bygg og anlegg grense

Hensynssonegrense

- Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

- Andre bestemmelseshjemler
- 91 - Anlegg- og riggomr.

Hensynssoner PBL §12-6

- Angitthensynsone
- Faresone
- Sikringsone

Plangrense

- Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

- Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- 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)

- 1001 - Bebyggelse og anlegg
- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

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

- 2001 - Samf.anl. og teknisk infrastr.
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2017 - Sykkelveg, -felt
- 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

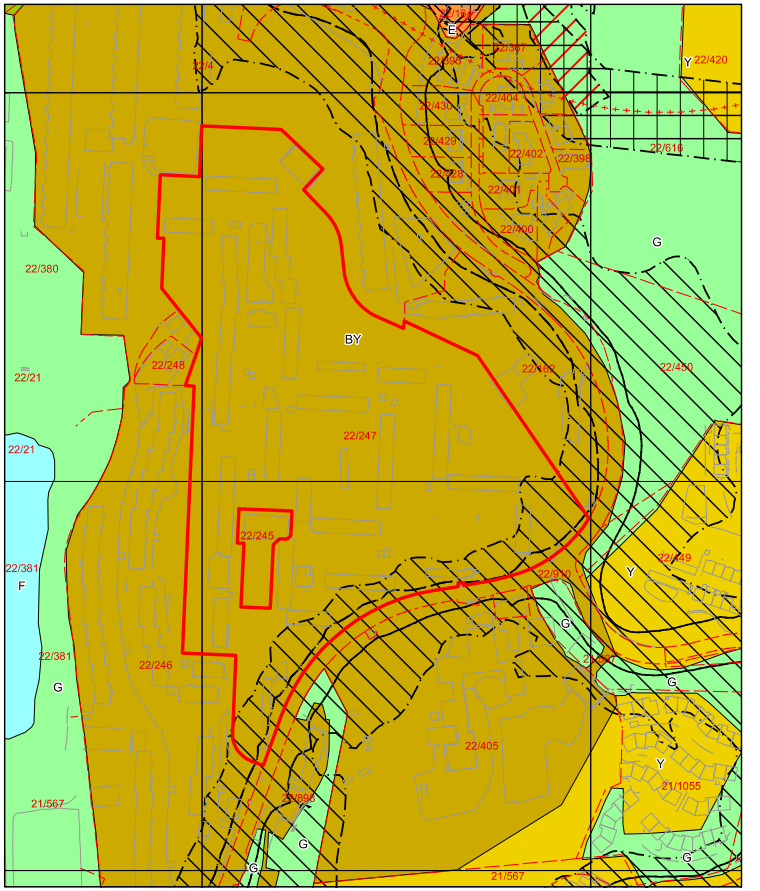
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000
Dato: 03.02.2025

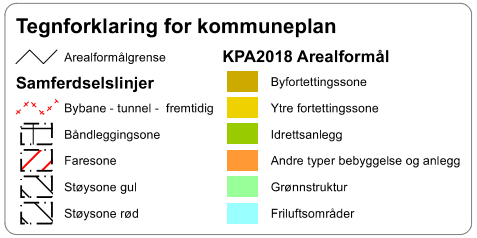
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 22/247/0/0
Adresse: Ortuflaten 16 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)




Tegnforklaring for kommuneplan
Arealformålgrense
Samferdselslinjer
Bybane - tunnel - fremtidig
Båndleggingsone
Faresone
Støysone gul
Støysone rød
KPA2018 Arealformål
Byfortettingssone
Ytre fortettingssone
Idrettsanlegg
Andre typer bebyggelse og anlegg
Grønnstruktur
Friluftsområder

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bergen Vest

Kjøkkelvikbrekkene 20, 5178 LODDEFJORD

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

900 20 945

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 32-0172/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Ortuflaten 34 5143 FYLLINGSDALEN

Betegnelse: Gnr 22, bnr 247 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no