NORDVIK

Ortuflaten 30

2 soverom | 67 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Ortuflaten 30

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
29	Nabolagsprofil
30	Tilstandsrapport
46	Egenerklæringsskjema
54	Andre vedlegg
145	Kontaktinfo
148	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
151	Forbrukerinformasjon om budgivning
152	Budskjema

Salgsoppgave produsert 06.05.2026







Nøkkelinformasjon

Lys og fin 3-roms leilighet med koselig balkong i populært borettslag! Nytt bad og vannrør (2024). 100 meter til buss.

Prisantydning	**3 290 000,-**
Omkostninger	**9 786,-**
Totalpris	**3 905 468,-**
Fellesgjeld	**605 682,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 708,-**
BRA-i	**67 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1968**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Ortuflaten 30. En flott leilighet med gjennomgående gode og moderne kvaliteter svært sentralt i Fyllingsdalen. Med denne beliggenheten er man omringet av flotte turmuligheter, godt kollektivtilbud og et stort utvalg av servicetilbud. Her kan man flytte rett inn og bo godt!

- Balkong på ca. 4,2 m²
- Nyoppusset bad og vannrør i 2024
- Mulighet for å leie parkeringsplass i borettslaget
- Praktisk og arealeffektiv planløsning
- Ingen dokumentavgift - lave omkostninger ved kjøp
- Disponerer tre eksterne boder på totalt 9,3 m²

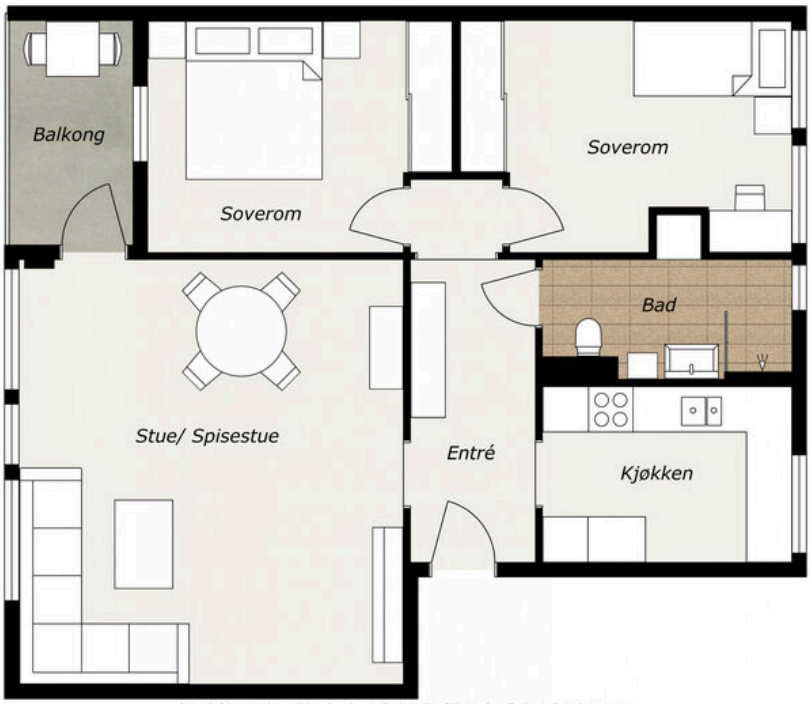
- 2 min gange til busstopp
- 10 min gange til Oasen og bybanestopp
- 10 min kjøring/15 min med buss til Bergen Sentrum
- Nydelige turmuligheter

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 67 kvm
Total BRA: 67 kvm

IMOTIV.NO

Ortuflaten 30



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.






































Lyshovden Borettslag
Gjesteparkering
Mot avgift /
p-tillatelse

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0117/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Ortuflaten 30, 5143 FYLLINGSDALEN
Gnr 22, bnr 247 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 219 i Lyshovden Borettslag, org.nr. 950358580

Selger
Andreas Eliassen Bauge

Kjøpesum og omkostninger
3 290 000,- (Prisantydning)
605 682,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 895 682,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 286,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 905 468,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 914 968,- (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
1968

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 67 kvm
Totalt BRA: 67 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Entré/gang, stue, kjøkken, to soverom og bad.
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong på ca. 4,2 m².

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

I tillegg disponerer leiligheten tre eksterne boder på 1,2 m², 4,1 m² og 4 m² i kjeller.
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:
Areal er målt med laser på stedet. Det opplyses for ordens skyld om at areal rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt total areal. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Innhold
Leiligheten ligger fint til i byggets 2. etasje og inneholder:
- Entré/gang, stue, kjøkken, to soverom og bad.

I tillegg disponerer leiligheten tre eksterne boder på 1,2 m², 4,1 m² og 4 m² i kjeller.

Parkering
- Parkering i sone hvor det kreves registrering i app (ca. kr 600,- pr. år).
- Gjesteparkering via app fra Unum.

Modernisering og påkostninger
2026:
- Ny stekeovn.

2024:
- Oppgradert bad i regi av borettslaget.
- Oppgradert vannrør i regi av borettslaget.
- Ny radiator og vannrør i regi av borettslaget.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Arna og Åsane rørleggerservice. Totalrenovering av bad og rør i regi av borettslaget i 2024.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært. Arna og Åsane rørleggerservice. Totalrenovering av bad og rør i regi av borettslaget i 2024.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært. Arna og Åsane rørleggerservice. Totalrenovering av bad og rør i regi av borettslaget i 2024.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja. Arbeid utført av Elektroinstallasjon AS i forbindelse med totalrenovering av bad i mai-juni 2024.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja. Utført av Elektroinnstallasjon AS i mai-juni 2024. Rapporten gjelder for de elektriske installasjonene gjort i forbindelse med rehabilitering av bad.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært. Borettslaget har el-billadere fra Aneo. Krever abonnement.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Arna og Åsane rørleggerservice. Totalrenovering av bad og rør i regi av borettslaget i 2024.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja. Observerte skjeggkre i boligen i starten av april 2026. Noen få dager senere fikk jeg beskjed av Borettslaget om at det er observert i flere blokker og at de har bestilt skadedyrbekjempelse. Ca. 1 uke etter at jeg observerte det i boligen var skadedyrbekjempelse på plass. Har ikke observert det siden.

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?
- Ja. Tilstandsrapport 25.07.2024.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Haaland Takst & Tilstand AS

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmur av betong/murkonstruksjoner.
- Yttervegger oppført i betong og trekonstruksjoner med utvendige fasadeplater og noe trekledning.
- Etasjeskiller i betong.
- Flatt tak antatt tekking med takpapp eller tilsvarende.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Balkong, terrasse, platting.
- Vinduer og dører.
- Ventilasjon.
- Sanitærutstyr på bad.

Følgende konstruksjoner er ikke undersøkt:
- Varmtvannsbereder.

Lovlighet/HMS:
- Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

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

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger:
- Stekeovn.
- Kjøleskap.

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiator i stue.
- Elektrisk oppvarming med blant annet varmekabler på bad.

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. 4 911 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 708,- pr. mnd.
Inkluderer: Grunnpakke tv/internett, felles byggforsikring, renter og avdrag på fellesgjeld, kommunale avgifter/eiendomsskatt, trappevask, felles vedlikehold og driftkostnader.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Trappevask kr 160,-
- Tv og internett kr 494,-
- Felleskostnader kr 7 054,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven, men styret opplyser at det pt. ikke foreligger noen planer om å øke felleskostnadene.

Andre utgifter
I tillegg til felleskostnader påløper det kostnader for innboforsikring, strømforbruk og eventuelle andre ønskede tjenester.

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

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Grunnpakke tv/internett fra Telenor er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 402 boenheter. Borettslaget har et utleielokale som kan leies for kr 700,- (for beboere) og kr 1 500,- (for de som ikke bor i borettslaget). Det gjøres oppmerksom på at prisene gjaldt fra 01.06.2025 iht. borettslagets nettside, og det tas derfor forbehold om eventuelle prisendringer.

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
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 605 682,-pr. 17.03.2026

Borettslaget har en total fellesgjeld på kr 256 060 469,- fordelt på andelene, og lånevilkårene er:

Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån
Rentesats: 4,75%, fastrente
Andel av saldo: kr 605 682,-
Innfrielsesdato: 30.06.2063

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene kan øke i forbindelse med en eventuell utgang av fastrenteavtalen.

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.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

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,-.

Regnskapet ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Borettslagets vedtekter og husordensregler 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.

I tillegg gjelder følgende husordensregler om dyrehold:
- Kjæledyr må registreres hos styret. Naboer må forespørres om de har allergi.
- Det er ikke tillatt å holde dyr på altan, i kjellerbod eller i fellesrom.

For hundehold gjelder følgende regler:
- Alle hunder skal registreres hos styret med navn, rase, alder, anskaffelsestidspunkt og registreringsnummer. Attest for gjennomgått dressurkurs, vaksinasjonsattest mot hvalpesyke og ormekur må forevises når styret krever det. Ormekur må gjennomgås to ganger årlig.
- Det er båndtvang innenfor lagets område.
- Lufting av hund må ikke skje på altan, i oppganger, i nærheten av inngangspartier eller lekeplasser. Den som fører hund, plikter uoppholdelig å fjerne ekskrementene hunden etterlater seg.

Hunden eller katten må ikke sjenere eller være til ulempe for naboene. Dersom styret finner det nødvendig, kan det forlange at dyret skal fjernes øyeblikkelig, og senest innen den frist styret fastsetter.

Brudd på disse bestemmelser er også brudd på husordensreglene, og kan medføre pålegg om salg av leiligheten.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP3078417

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 79 260 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for borettslaget.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Hvorfor bosette seg i Fyllingsdalen?
Området er et etablert boligområde og har vært under stor utvikling i de senere år. Området bærer preg av god boligplanlegging - her finner man en flott blanding av leiligheter, rekkehus og eneboliger. De aller fleste blir boende i sine boliger i mange år eller oppgraderer internt i området.

Finn ditt neste hjem i et borettslag med romslige grøntområder, samtidig som du har gangavstand til Oasen senter. Her finner du alle nødvendige fasiliteter for et komfortabelt liv nær bykjernen. Fyllingsdalen tilbyr et bredt spekter av daglige tjenester, det er flere idrettsanlegg, vakre turløyper og et mangfold av gode skoler og barnehager i nærområdet. Beliggenheten er svært sentral, med kun 10-13 minutters kjøretur med bil eller rundt 15 minutter med buss til Bergen sentrum. Den samme avstanden går også den andre veien til Flesland, som kan være din inngangsport til den store verden.

Kollektivtilbud
Fra leiligheten har du tilgang til flere bussruter, inn og ut av bykjernen. Nærmeste busstopp er "Lyshovden skole" med hyppige avganger, og fra Oasen terminal der følgende ruter går: 5 og 48.

Bybanen til Fyllingsdalen
Fyllingsdalen er en fremtidsrettet bydel, og bybanen har holdeplass ved Oasen. Du finner bybanestoppet kun 9 minutters gange fra leiligheten. I tillegg er det gang- og sykkeltunnel parallelt med bybanen gjennom Løvstakken til Kristianborg (Fjøsanger).

10 minutters gåtur til Oasen kjøpesenter
Oasen senter er ofte omtalt som sentrum i en trivelig bydel, med sitt tilbud innenfor helse, kultur og handel. Senteret ble utvidet med 8 000 kvm og sto ferdig i november 2014. Oasen har etter utvidelsen rundt 70 butikker, vinmonopol, frisør, apotek, legesenter m.m. Et praktisk kjøpesenter som oppfyller alle hverdagslige behov.

Hvor skal søndagsturen gå?
Til tross for den gode beliggenheten, er du likevel omkranset av grønne områder og mange flotte turmuligheter, Kanadaskogen, Løvstakken, Lynghaugtjernet og Krohnegården for å nevne noen. Vakre Ortuvannet er også et yndet turmål.

Offentlige forhold

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

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.

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning ikke stemmer overens med det som opprinnelig er byggemeldt og godkjent:
- Badet er utvidet, og en del av badet er derfor opprinnelig byggemeldt som wc, jf. byggetegninger.

Vei, vann og avløp
Vei: Eiendommen har adkomst fra offentlig til privat vei.
Vann og avløp: 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, ikrafttrådt 02.11.2023, regulert til blokkbebyggelse.

Hensynssone i reguleringsplanen:
- Flomfare - berøringsgrad 15,4%

Reguleringsplaner under arbeid:
- Planid: 72000000 - Fyllingsdalen, gnr. 22, bnr. 4, Hjalmar Brantings vei øst - berøringsgrad 3,9%. Saksnr.: 202513842. Reguleringsplanen skal legge til rette for etableringen av et boligprosjekt på den ubebygde parkeringsplassen innenfor Vestre Sælemyr borettslag. Tiltaket vil omfatte boligbebyggelse med tilhørende uteområder og infrastruktur. Det er lagt frem tre ulike forslag som i hovedsak innebærer to-tre lavblokker (4-6 etasjer) og en fristilt høyblokk (10, 11 eller 12 etasjer). Planområdet ligger like ved borettslagets eiendom, og kjøper må derfor påregne noe støy i forbindelse med en eventuell utbygging.

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

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

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
For ordens skyld opplyses det at bygningssakkyndig Nikolai Haaland er i nær relasjon med en av våre ansatte som også er aksjonær i Nordvik Bergen.

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.

Selger har observert skjeggkre i boligen. Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger.

Bekjempelse av skjeggkre med forgiftet åte har vist seg å være svært effektivt. Skadedyrfirmaer som benytter denne strategien, tilbyr en god og sikker sanering.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

kvm.

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt 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 budaksept.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,40% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 2 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 500,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 200,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 7 900,-

Samlet skal selger betale kr. 144 064,- for vederlag og

utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, må selger betale for utlegg, foto og takst.

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. mai 2026

Ansvarlig megler
Pernille Troye, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45691540

Megler
Nirujan K Nathan, Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Tlf. 97712544

Meglerforetaket
Nordvik Bergen
Teatergaten 35
5010 BERGEN
Juridisk navn: Achieve Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924413956

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

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

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

Ortuflaten 30

Nabolaget Ortuflaten - vurdert av 94 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Lyshovden Oppveksttun (1-7 kl.... 227 elever, 17 klasser	4 min 0.3 km
Ortun skole (8-10 kl.) 413 elever, 32 klasser	8 min 0.7 km
Montessoriskolen i Bergen (1-1... 142 elever, 14 klasser	13 min 1 km
Sælen Oppveksttun (1-7 kl.) 263 elever, 19 klasser	13 min 1.1 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 399 elever, 33 klasser	22 min 1.9 km
Fyllingsdalen videregående sko... 588 elever, 28 klasser	9 min 0.8 km
Amalie Skram videregående skol... 1000 elever	12 min 7.6 km

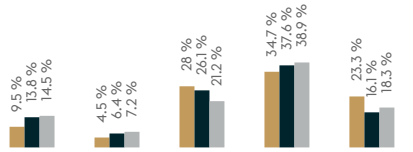
Offentlig transport

Lyshovden skole Linje 5, 48	2 min 0.1 km
Fyllingsdalen terminal Linje 2	9 min 0.8 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	13 min 8 km
Bergen Flesland	15 min

Barnehager

Lyshovden Oppveksttun barnehag... 89 barn	5 min 0.4 km
Lekeklossen Vestre barnehage (... 27 barn	5 min 0.5 km
Ospeli barnehage (1-5 år) 41 barn	12 min 0.8 km

Aldersfordeling



Barn (0-12 år)	Ungdom (13-18 år)	Unge voksne (19-34 år)	Voksne (35-64 år)	Eldre (over 65 år)

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

Lyshovdenbanen	5 min
Lyshovden skole	5 min
MOVA Ortuflaten	1 min
Sprek & Blid Sissel's	11 min

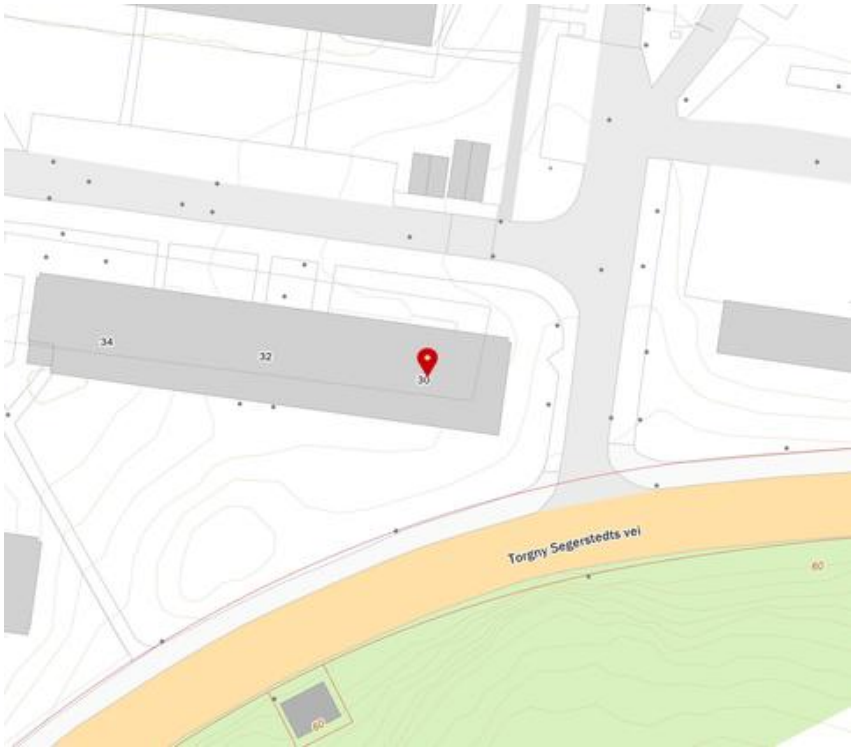
«Eg liker å bo i Lyshovden brl. fordi naboene er hyggelige, det er store friområder rundt blokkene og det er kort vei til Oasen og Bergen sentrum»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

Støynivået
Lite støynivå 83/100



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

Ortuflaten 30
5143 FYLLINGSDALEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i boligblokk
Byggeår:	1968
Hovedbygg BRA:	67 m^2
Hovedbygg BRA-i:	67 m^2
Sum alle bygg BRA:	76 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	67 m^2
Rapportdato:	25.3.2026 (Gyldig til 25.3.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	8	4	0	1

Supertakst

GNR: 22 BNR: 247 ANR: 219

Nikolai Haaland
Haaland Takst & Tilstand AS

nh@haalandtakst.no
92444334

Ortuflaten 30
5143 Fyllingsdalen

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** 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
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/41341

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter. Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	TG 2 settes pga alder og slitasje.
Vinduer og dører	TG 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.
Ventilasjon	TG 2 settes pga alder og type ventilasjon.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	TG 2 settes pga hakk/skade i servant.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	TG-IU settes pga det er felles varmtvann i bygget.

Lovlighet / HMS

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå.
For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
23.3.2026	**25.3.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Andreas Eliassen Bauge**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Nikolai Haaland**	Telefon:	**92444334**
Firma:	**Haaland Takst & Tilstand AS**	Epost:	**nh@haalandtakst.no**
Tittel:		Adresse:	**Gullstølslien 58, 5153 Bønes**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF**		

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Ortuflaten 30, 5143 Fyllingsdalen**						
Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**22**	Bruksnr:	**247**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**219**	Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1968**						
Boligtype:	**Leilighet i boligblokk**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
Grunnmur av betong/murkonstruksjoner.
Yttervegger oppført i betong og trekonstruksjoner med utvendige fasadeplater og noe trekledning.
Etasjeskiller i betong.
Flatt tak antatt tekking med takpapp eller tilsvarende.

OVERFLATER:
Gulv: Fliser på bad, ellers laminatgulv.
Vegger: Fliser på bad, ellers malte overflater.
Tak: Malte overflater i tak.

ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:(kilde: Eier).
2024:
- Bad oppgradert i regi av brl.
- Vannrør oppgradert i regi av brl.
- Ny radiator og vannrør, gjort i regi av brl.

OPPVARMING:
Radiator i stue.
Ellers elektrisk oppvarming med blant annet varmekabler på bad (varmekabler er ikke funksjonstestet).

VENTILASJON:
Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad, ellers naturlig.

PARKERING:(Kilde: Eier).
Parkering på felles parkeringsplass leies av brl.

OPPSUMMERING :
Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler.
Boligen opprinnelig er fra 1968 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid.
Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	67	67	0	0	4
Eksterne boder	9	0	9	0	0
Totalt m²	**76**	**67**	**9**	**0**	**4**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**67**	**67** Romfordeling: Entré/gang (6,5m2). Kjøkken (7,7m2). Bad (3,9m2). Soverom 1 (12,2m2). Soverom 2 (10,2m2). Stue (24,3m2). Takhøyde i stue målt til 2,5m.	**0**	**0**	**4**
Totalt m²	**67**	**67**	**0**	**0**	**4**

Bygning: Eksterne boder

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	**9**	**0**	**9** Romfordeling: Bod 1 (1,2m2). Bod 2 (4,1m2). Bod 3 (4m2).	**0**	**0**
Totalt m²	**9**	**0**	**9**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Areal er målt med laser på stedet. Det opplyses for ordens skyld om at areal rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt total areal. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er opplyst fra selger (målt på stedet dersom tilgjengelig) og ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Balkong med utgang fra stue på ca 4,2m2.
Rekkverk med fasadeplater, trevirke og stål.
Dekket bekledd med terrassebord i trevirke.

Dekke/tettesjikt er ikke kontrollerbart pga terrassebord.
Det registreres værslitte overflater, malingsavskalling og oppsprukket trevirke.

Rekkverk målt til 80cm.

TG 2 settes pga alder og slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser av tettesjikt/dekke når forhold ligger til rette.
Overflatebehandling må påregnes.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse

Entrédør med B-30 og DB-35.
Vindu og balkongdør med isolerglass i plastkarmer.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vindusglass er datostemplet 1991.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. Isolerglass er eldre enn 35 år med risiko for punktering.

Det registreres svelling på nedre del av dørblad til balkongdør.
Vindu på bad tar i karm og har behov for justering.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justeringer/smøring anbefales.
Overflatebehandlinger må påregnes.
Det bør påregnes utskiftninger av vindu/dører i tiden som kommmer, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om.

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kjøkkeninnredning med folierte fronter og benkeplate i laminat med folie og nedfelt vask.

Opplegg for frittstående hvitevarer.

Kjøkkeninnredningen fremstår i generelt god stand.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Fungerte ved enkel test på befaringsdagen.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå.
For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Synlige avløpsrør i plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Fornyet i regi av brl i 2024.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).
Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør skiftet i ved oppgradering av bad, i regi av brl i 2024.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Fordelerskap er plassert på bad.
Stoppekran i fordelerskap.

Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Sikringsskap i felles oppgang inneholder:
- Hovedsikring.
- Jordfeilbryter.
- 6 kurser.

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

Det har forekommet at sikringer løses ut et par ganger, ved bruk av ovn i stue.
Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

6.8 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Opplyst fra tidligere eier, oppgradert i 2024.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme	TG-1
Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll. For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.	

6.9 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU
Det er felles varmtvann i bygget. For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger. TG-IU settes pga det er felles varmtvann i bygget.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Mekanisk avtrekk fra felles anlegg.	

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, ellers naturlig ventilasjon kun via ventil i vindu. TG 2 settes pga alder og type ventilasjon.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet. Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

6.11 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2024 i regi av brl.	

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-1**

Det er 50mm høydeforskjell fra dør til sluk.
Det er målt 15mm fall 80cm fra sluk.

Det er ukjent om membranen er ført opp over ferdig gulvflis ved dørterskel, da dette området er tettet med silikon. Sikring av terskelområdet er en viktig del av fuktsikringen på våtrom, men uten inngrep i gulvkonstruksjonen kan dette ikke verifiseres.

Vindu er plassert i våtsone.

Overflater fremstår i generelt god stand.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

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

Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Inneholder: - Benkeskap med servant. - Dusjvegg. - Vegghengt toalett. - Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**
Det registreres hakk/skade i servant. Innredning og utstyr fremstår ellers i generelt god stand. TG 2 settes pga hakk/skade i servant.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**
Hulltaking mot dusjsone er ikke mulig da denne vender ut mot kjøkkeninnredningen. Det ble brukt eksisterende åpninger for kontroll. Grunnet ovennevnt er kontroll/inspeksjon begrenset. Ovennevnte vurderingspunkt er inspisert visuelt ved: Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Jevnlig kontroll av overflater anbefales.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Andreas Eliassen Bauge	9578-5993-4-2650001	2026-05-05 17:41:39

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
5. mai 2026

Oppdragsnummer
19-0117/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ortuflaten 30, 5143 FYLLINGSDALEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Andreas Eliassen Bauge

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. oktober 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP3078417
Forsikret i: If skadeforsikring

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arna og Åsane rørleggerservice. Totalrenovering av bad og rør i regi av borettslaget i 2024.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arna og Åsane rørleggerservice. Totalrenovering av bad og rør i regi av borettslaget i 2024.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arna og Åsane rørleggerservice. Totalrenovering av bad og rør i regi av borettslaget i 2024.

---

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

---

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: Arbeid utført av Elektroinstallasjon AS i forbindelse med totalrenovering av bad i mai-juni 2024.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Utført av Elektroinnstallasjon AS i mai-juni 2024. Rapporten gjelder for de elektriske installasjonene gjort i forbindelse med rehabilitering av bad.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget har el-billadere fra Aneo. Krever abonnement.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arna og Åsane rørleggerservice. Totalrenovering av bad og rør i regi av borettslaget i 2024.

---

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

---

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.

Ja

Beskriv: Observerte skjeggkre i boligen i starten av april 2026. Noen få dager senere fikk jeg beskjed av Borettslaget om at det er observert i flere blokker og at de har bestilt skadedyrbekjempelse. Ca. 1 uke etter at jeg observerte det i boligen var skadedyrbekjempelse på plass. Har ikke observert det siden.

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport 25.07.2024

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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: 19-0117/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Andreas Eliassen Bauge	**2026-05-05**

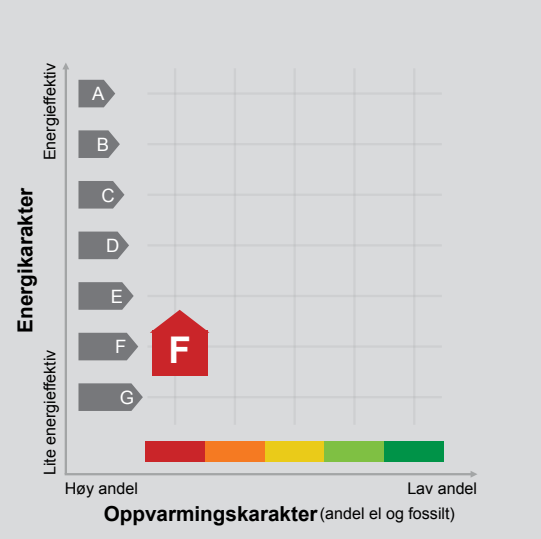
Identifikasjon

Andreas Eliassen Bauge

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

ENERGIATTEST

Adresse	Ortuflaten 30
Postnummer	5143
Sted	FYLLINGSDALEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	22
Bruksnummer	247
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139736419
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2024-1352
Dato	25.07.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk 4 911 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

4 911 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Tetting av luftlekkasjer
- Montering av termostatstyring på gulvvarme
- Slå el.apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1968
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	67
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ortuflaten 30
Postnummer: 5143
Sted: FYLLINGSDALEN
Kommune: Bergen
Bolignummer: H0202
Dato: 25.07.2024 12:39:31
Energimerkenummer: Energiattest-2024-1352

Kommunenummer: 4601
Gårdsnummer: 22
Bruksnummer: 247
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 139736419

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 16: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 18: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 19: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 23: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 24: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 25: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 26: Montere urbryter på motorvarmer

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

Husordensregler

§ 1. Alminnelige ordensregler

a) Enhver borettshaver og dennes familiemedlemmer plikter å bidra til at alminnelig ro og orden hersker innenfor borettslagets område.

b) Etter kl. 22:00 skal det være ro i huset, og gatedøren skal være låst.

Banking eller boring eller annet sjenerende bråk skal ikke forekomme før kl 08:00 eller etter kl. 19:30 på hverdager, og ikke før kl 09:00 eller etter kl. 18:00 på lørdager eller dager før helligdager. Søndager og helligdager er slikt arbeid ikke tillatt.

Borettshaverne er videre forpliktet til å ta alminnelig hensyn til sine naboer.

§ 2. Bruk og renhold av fellesrom og eiendom

a) Bruk av fellesrom
Bruken av fellesrom kontrolleres av vaktmester og/eller oppgangstillitsvalgt, eller av den styret har oppnevnt som ansvarlig for de aktiviteter som foregår i fellesrommene.

b) Fellesrom: formål, oppbevaring
Fellesrom skal ikke benyttes til andre formål enn det de er bestemt for, med mindre styrets tillatelse er innhentet på forhånd.

Barnevogner og sykler skal plasseres i barnevogns- og sykkelrom, ikke i kjellergangen eller trappeoppgangen.

Ski, kjelker, akebrett, fottøy og regntøy skal ikke plasseres i inngangen eller trappeoppgangen.

c) Opphold i trappeoppgang
Opphold og lek i trappeoppganger er ikke tillatt.

d) Dører
Dører til kjeller skal alltid være låst. Mellomdør i kjeller (branndør) skal alltid være lukket, men ulåst, da den er en rømningsvei ved brann.

I kjellergang og fellesrom skal enhver passe på å slukke lyset etter seg.

e) Renhold
Renholdsfirma tar seg av gangvasken, og her må oppgangstillitsvalgte holde en oversikt. Beboere må plukke boss og ta seg av området rundt inngangspartiene om dette måtte trenges.

f) Elektrisk utstyr
Det er ikke tillatt å koble til fryseboks eller andre elektriske apparater i kjellerboder og/eller fellesrom til borettslaget.

g) Bosshus
Det finnes 14 utvendige bosshus (avfallshus) på borettslagets område. Hver leilighet er tilknyttet et spesielt bosshus. Bosshusene skal kun benyttes til vanlig husholdningsavfall. Resirkulærbart materialle, som glass og papir, bes kastes i egne konteinere til dette formål.

Annet avfall e.l. må beboere selv fjerne for egen regning.

All husholdningsavfall skal være godt innpakket og lukket. Se etter at bosset er så tørt som mulig.

Det er strengt forbudt å kaste brennende ting som for eksempel sigarettstumper eller oljet avfall i bosscontainerne i bosshusene. Oljet avfall kan selvantenne.

h) Oppgangstillitsvalgt
Oppgangstillitsvalgt er bindeleddet mellom beboerne og styret, og har derfor et spesielt ansvar for å melde til styret og vaktmestertjenesten ved brudd på husordensreglene og ved behov ellers.

Oppgangsstillitsvalgt gjelder for 1 år om gangen, og går på rundgang i oppgangen.

Oppgangstillitsvalgte har også følgende oppgaver:
- Skifte lyspære i oppgang og kjellergang. Lyspærer fås på styrekontoret.
- Ved brann, samle beboerne i oppgangen på angitt møtested og varsle brannvesenet om antall leiligheter og antall beboere i oppgangen, som ikke er på møtestedet (altså, hvem mangler).

i) Fellespliktuke ("bossuke")
Fellespliktuken gjelder en uke om gangen og går på rundgang i oppgangen.

Pliktene er:
- Plukke/fjerne søppel i inngangen og utenfor inngangspartiet på blokken.
- Koste og spyle utenfor inngangspartiet på blokken (når været tillater det) minst én gang i løpet av uken.
- Etter frost om vinteren skal gangveier strøs med sand og/eller salt etter behov. Ved snøfall skal gangveier også måkes.

Ved salg av leiligheten er andelseier ansvarlig for utførelse av fellespliktene inntil salget er gjennomført og ny andelseier har overtatt andelen.

Som hovedregel gjelder:
Det skal se rent og ordentlig ut til enhver tid, og enhver skal overlate områder rene til nestemann. Renholdsplikten er fra mandag morgen til søndag kveld. Oppgangstillitsvalgt skal påse at bossfjerning blir gjort slik som ovenfor beskrevet. Gjentatte eller grove forsømmelser plikter oppgangstillitsvalgt å rapportere til styret.

Mislighold av dette punkt kan føre til at styret belaster andelseier økonomisk for manglende utføring av disse plikter.

j) Brannsikringsutstyr
Andelseierne skal, på egen bekostning, sørge for at det i hver leilighet er godkjent brannsikringsutstyr. Det vil si at det i hver leilighet skal være minst en godkjent røykvarsler plassert slik at den høres tydelig på soverom når dører er lukket.

Videre skal hver leilighet ha brannslokkingsutstyr som kan benyttes i alle rom. Det vil si at det enten skal være ½" brannslange, fast tilkoblet røropplegg (alternativt hurtigkobling), frostfritt, og slangen skal kunne rekke over hele leiligheten, eller godkjent pulverslokkingsapparat av type ABE 6 kg. Det er ikke tillatt å fjerne brannsikringsutstyret fra leiligheten – heller ikke ved salg av leiligheten.

Kontroll av røykvarslerne er andelseierens ansvar. Røykvarslerne skal ettersees jevnlig og bør støvsuges. En skal forvisse seg om at batteriene fungerer som de skal (bruk testknappen hver måned). Batteriet skal skiftes minst en gang årlig.

Kontroll av brannslokkingsutstyret (pulverapparat eller slange) er andelseiernes ansvar. Det skal kontrolleres om det er tilfredsstillende trykk på pulverapparatet og/eller at husbrannslangen fungerer.

k) Fellesvaskeriene
Vasketiden er inndelt i perioder på 2 timer, mandag til lørdag fra kl. 08:00 til 22:00. Vaskeriet benyttes i tur og orden i henhold til tavlen oppsatt i vaskeriet. Alle skal skrive

seg opp på tavlen, men kun for 2 timer (en periode) av gangen. Dette gjelder også for dem som kun vil benytte tørketrommelen. Ny tegning av 2 timer kan kun skje etter at foregående vaskeperiode er over. Det er ikke tillatt å føre opp andre enn sitt eget nummer på tavlen.

Tørketrommelen kan benyttes i en time utover egen vaskeperiode fra tørketrommelen er ledig etter foregående som vasket.

For eksempel:
Du er oppført på tavlen fra kl. 12:00 til kl. 14:00 og har derved tørketrommelen til rådighet fra kl. 13:00 til kl. 15:00. De som kun vil benytte seg av tørketrommelen bør merke seg dette. Vaskemaskinene skal ikke brukes etter kl. 22:00, og tørketrommelen skal ikke brukes etter kl. 22:00.

Alle klær som legges i tørketrommelen skal være sentrifugert. Dryppvåte klær må ikke forekomme da dette skader tørketrommelen.

Det er forbudt å vaske og tørke skotøy, plastbelagt og gummiert tøy, dyner, og olje-/malingsflekkete klær i vaskerienes maskiner.

Enhver bruker av vaskeriene er økonomisk ansvarlig for skader som påføres ved skjødesløshet.

Rommene og maskinene skal ryddes og rengjøres etter hver bruker. Bossbøtten skal tømmes. Den som forlater vaskeriet plikter å påse at alle dører og vinduer til vaskeriet og tilstøtende kjellerganger er lukket og låst. Barn har ikke adgang til vaskeriene med mindre de er i følge med voksne. Det påhviler et særskilt ansvar for den som måtte ha barn med seg i vaskeriet, å påse at barn ikke kommer i berøring med maskiner eller utstyr.

Skader og/eller mangler på maskiner eller utstyr meldes øyeblikkelig til vaktmester, oppgangstillitsvalgt eller styret.

l) Lufting, altanbruk o.l.
Utetørk og lufting av tøy må ikke finne sted på søndager, helligdager eller høytidsdager. Tørk av mindre tøy og lufting av sengetøy kan foregå inne på altan og skal henge så lavt at det ikke er til sjenanse for andre. All banking eller risting av matter, tepper og lignende skal foregå på dertil egnete steder. Det er forbudt å foreta slik risting fra altan eller vindu. Det er likedan forbudt å kaste vann eller annen væske ut fra altan eller vindu. Det er forbudt å kaste mat til fugler eller andre dyr fra altan eller vindu.

Altankasser, blomsterpotter eller andre løse gjenstander som anvendes på altan eller ved vindu skal henge på innsiden.

Det er lov å bruke elektrisk eller gassgrill på altanen. Kullgrill og engangsgrill er forbudt på grunn av brannfare.

m) Felling av trær.
Beboere som ønsker å få trær beskjært eller felt må søke styret om dette.

§ 3. Parkering og bruk av motorkjøretøy

Borettslagets styre fastsetter regler for parkering og bruk av motorkjøretøy innenfor borettslagets eiendom. I den utstrekning det er nødvendig å få politiets eller andre myndigheters tillatelse til regulering, sørger styret for å innhente tillatelse og dertil skilting og markering. Ingen må parkere eller bruke motorkjøretøy innenfor borettslagets område på en slik måte at det virker sjenerende eller volder ulempe, for eksempel sperring av adkomstvei, støy og motorlarm, eller eksos.

Kjøring med motorkjøretøy innenfor de deler av borettslaget som er skiltet med forbudsskilt er strengt forbudt. Slik kjøring anses som grovt brudd på disse husordensregler, og kan føre til oppsigelse av leieforholdet. Det

vil i tillegg bli politianmeldt. Motorkjøretøy som er feilparkert i henhold til gjeldende regler, merking og skilting, eller parkert slik at de volder ulempe eller fare, vil bli fjernet ved beslutning fra styret og/eller vaktmester, eller den som styret bemyndiger, uten eiers medvitende og for dennes regning.

Parkering på el-bil plassene er kun tillatt for el-bil mens bilen lader.

Andelseierne plikter å sette seg inn i de regler som er fastsatt av styret for parkering og bruk av motorkjøretøy på borettslagets område og nøye følge dem, samt å informere deres gjester i den utstrekning dette måtte være nødvendig. I denne anledning viser vi til retningslinjer for soneparkering.

Vask og reparasjon av motorkjøretøy skal ikke forekomme innenfor boligblokkene. Disse regler gjelder også motorsykler og mopeder.

§4. Hunde-/kattehold

Kjæledyr må registreres hos styret. (Skjema ligger på lyshovden.no.) Naboer må forespørres om de har allergi.

Det er ikke tillatt å holde dyr på altan, i kjellerbod eller i fellesrom.

For hundehold gjelder følgende regler:
Alle hunder skal registreres hos styret med navn, rase, alder, anskaffelsestids-punkt og registreringsnummer. Attest for gjennomgått dressurkurs, vaksinasjonsattest mot hvalpesyke og ormekur må forevises når styret krever det. Ormekur må gjennomgåes to ganger årlig.

Det er båndtvang innenfor lagets område.

Lufting av hund må ikke skje på altan, i oppganger, i nærheten av inngangspartier eller lekeplasser. Den som fører hund, plikter uoppholdelig å fjerne ekskrementene hunden etterlater seg.

Hunden eller katten må ikke sjenere eller volde ulempe for naboene. Dersom styret finner det nødvendig, kan det forlange at dyret skal fjernes øyeblikkelig, og senest innen den frist styret fastsetter.

Brudd på disse bestemmelser er også brudd på husordensreglene, og kan medføre pålegg om salg av leiligheten.

§5. Andre bestemmelser

I tillegg til disse husordensregler komme de bestemmelser som styret vil sende ut i form av rundskriv. Disse husordensregler samt tilsendte skriv skal oppbevares i enhver leilighet.

Brudd på husordensreglene kan føre til oppsigelse av leieforholdet.

Rett til å endre disse husordensregler dersom styret finner det hensiktsmessig.

Fyllingsdalen, august 2014

LYSHOVDEN BORETTSLAG

Styret

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 EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 24.09.2025

I LYSHOVDEN BORETTSLAG

Dato: 24.09.2025 **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, 04.09.2025

Stian Horn
Styreleder

Klipp av – leveres ved
inngangen_____

Deltager på generalforsamling, i LYSHOVDEN borettslag, 24.09.2025

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!

2

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: Stian Horn
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

- **Marianne Hundven**
- **Anita Fredriksen**

1.6 Valg av tellekorps

- **Lisbeth Simmenes**
- **Marianne Hundven**
- **Anita Fredriksen**

1.7 Antall fremmøtte

2. Valg av styreleder
Bakgrunn:

Driftsleder valgte i august å si opp sin stilling i Lyshovden Borettslag. I hans fravær, både før og etter oppsigelse har Stian Horn, nåværende styreleder vikariert i hans stilling. Dette har styret underveis informert beboerne om.

Resterende styremedlemmer ser at dette fungerer bra, og at det er til det beste for borettslaget er at Stian Horn blir varig driftsleder for borettslaget. Styret har derfor enstemmig vedtatt dette.

Som et resultat av denne varige ansettelsen ber Styret generalforsamlingen om en beslutning for hvem som skal inneha styreledervervet ut gjeldende periode. Slik styret ser det har vi tre alternativer, disse ønsker vi at generalforsamlingen skal stemme over.

Alternativ 1.

Stian Horn selv foreslår at han resterende periode, frem til neste ordinære generalforsamling, innehar en dobbeltrolle som både driftsleder og styreleder. Dette foreslås på bakgrunn av at det kun gjenstår om lag seks måneder av hans nåværende verv som styreleder. Forslaget

innebærer at han i denne perioden fritas fra arbeidsgiveransvaret ovenfor arbeidstakeren. Dette alternativet vil gi valgkomiteen tid til å finne kandidater til styrelederververvet.

Alternativ 2.

Nåværende styreleder, Stian Horn, trekker seg fra vervet som styreleder, nestleder Tonje Ringkjøb Seljenes velges inn som leder for resterende periode frem til ordinær generalforsamling i 2026 og et nytt styremedlem velges inn.

Alternativ 3.

Styreleder Stian Horn trekker seg fra vervet som styreleder, generalforsamlingen velger inn ny styreleder for resterende periode frem til ordinær generalforsamling i 2026.

LYSHOVDEN
BORETTSLAG

PROTOKOLL FRA EKSTRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I LYSHOVDEN BORETTSLAG

Sted: Aulaen, Lyshovden oppveksttun.

Dato: 24.9.25

Møtet ble åpnet av: Stian Horn, styreleder.

Til stede fra styret: Stian Horn, Tonje R. Seljenes, Kristine Dalland, Tone Nerem,

Stian Solvold.

Til stede fra BOB: ingen.

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger til innkallingen.

Vedtak: innkallingen godkjennes.

1.2 Godkjenning av dagsorden

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger til innkallingen.

Vedtak: dagsordenen godkjennes.

1.3 Valg av møteleder

Forslag til møteleder: Stian Horn

Vedtak: forslag godkjennes.

1.4 Valg av referent/protokollfører

Forslag til referent: Tonje R. Seljenes

Vedtak: forslaget godkjennes.

1.5 Valg av protokollunderskrivere

Forslag til protokollunderskrivere: Marianne Hundven og Anita Fredriksen

Vedtak: forslaget godkjennes.

1.6 Valg av tellekorps

Forslag til tellekorps: Marianne Hundven, Anita Fredriksen og Lisbeth Simmenes.

Vedtak: forslaget godkjennes.

1.7 Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 16

+ Antall fullmakter: 3

= Antall stemmeberettigede: 19

2. Valg av styreleder

Bakgrunn: Driftsleder valgte i august å si opp sin stilling i Lyshovden Borettslag. I hans fravær, både før og etter oppsigelse har Stian Horn, nåværende styreleder vikariert i hans stilling. Dette har styret underveis informert beboerne om.

Resterende styremedlemmer ser at dette fungerer bra, og at det er til det beste for borettslaget er at Stian Horn blir varig driftsleder for borettslaget. Styret har derfor enstemmig vedtatt dette.

Som et resultat av denne varige ansettelsen ber Styret generalforsamlingen om en beslutning for hvem som skal inneha styrelederververvet ut gjeldende periode. Slik styret ser det har vi tre alternativer, disse ønsker vi at generalforsamlingen skal stemme over.

Forslag til vedtak:

Alternativ 1.

Stian Horn selv foreslår at han resterende periode, frem til neste ordinære generalforsamling, innehar en dobbeltrolle som både driftsleder og styreleder. Dette foreslås på bakgrunn av at det kun gjenstår om lag seks måneder av hans nåværende verv som styreleder. Forslaget innebærer at han i denne perioden fritas fra arbeidsgiveransvaret ovenfor arbeidstakeren. Dette alternativet vil gi valgkomiteen tid til å finne kandidater til styrelederververvet.

Alternativ 2.

Nåværende styreleder, Stian Horn, trekker seg fra vervet som styreleder, nestleder Tonje Ringkjøb Seljenes velges inn som leder for resterende periode frem til ordinær generalforsamling i 2026 og et nytt styremedlem velges inn.

Benkeforslag fra styret: Stian Horn går ned som vanlig styremedlem i denne situasjonen.

Alternativ 3.

Styreleder Stian Horn trekker seg fra vervet som styreleder, generalforsamlingen velger inn ny styreleder for resterende periode frem til ordinær generalforsamling i 2026.

Vedtak: Generalforsamlingen har med 2/3 flertall besluttet å gå for følgende **alternativ 1,** Stian Horn blir sittende i dobbeltrolle frem til ordinær GF i 2026. Alternativet fikk 14/19 stemmer. Alternativ 2 fikk resterende 5 stemmer.

Underskrifter:

Møteleder

Stian Horn

Referent

Tonje R. Seljenes

Protokollunderskriver

Anita Fredriksen

Protokollunderskriver

Marianne Hundven

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!

2

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 Fløtlo	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

Dokumentet er elektronisk signert

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

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	Leie 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**

Dokumentet er elektronisk signert

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

Note 11 - Rehabilitering

Diverse rehabiliteringsprosjekt	Utførende	Regnskap 2024	Regnskap 2023
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	5 818 126
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**

Dokumentet er elektronisk signert

0241 - Årsregns...

Name	Date
Seljenes, Tonje Ringkjøb	**2025-03-06**

Identification

bankID Seljenes, Tonje Ringkjøb

Name	Date
Amundsen, Lasse	**2025-03-11**

Identification

bankID Amundsen, Lasse

Name	Date
Solvold, Stian	**2025-03-06**

Identification

bankID Solvold, Stian

Name	Date
Nerem, Tone	**2025-03-06**

Identification

bankID Nerem, Tone

Name	Date
Horn, Stian-Andre	**2025-03-11**

Identification

bankID Horn, Stian-Andre

Name	Date
Steffensen, Raymond	**2025-03-06**

Identification

bankID Steffensen, Raymond

Name	Date
Matthiesen, Simon	**2025-03-06**

Identification

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, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: 4XATJ-HAY2O-MIQEK-VFIV60-QPBAC-6N4PY

KPMG

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av 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: 4XAT1-HAY2O-MIQEK-VFV60-QPBAC-6N4PY

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: 4XATJ-HAY2O-MIQEK-VFV60-QPBAC-6N4PY

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.

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 Steffensen
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.



6

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 (ROB)

Referent

Tonje R. Seljenes

Tonje R. Seljenes

Protokollunderskriver

Anita Fredriksen

Anita Fredriksen

Protokollunderskriver

Marianne Hundven

Marianne Hundven

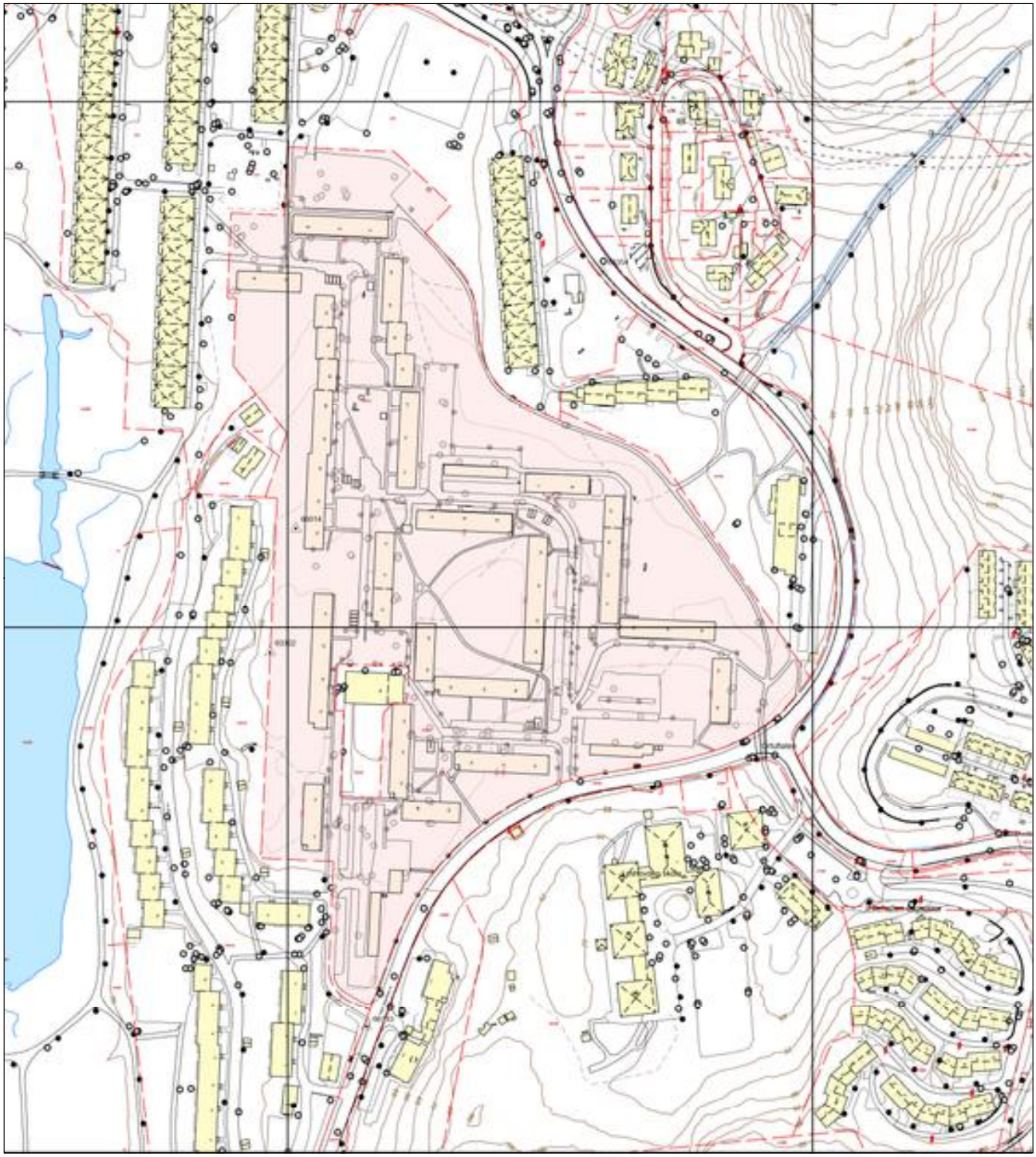
Basiskart

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 16.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 22/247/0/0
Adresse: Ortuflaten 30, 5143 FYLLINGSDALEN m.fl.

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



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:4000
Dato: 16.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 22/247/0/0
Adresse: Ortuflaten 30, 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 byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 22/247/0/0
Utlistet 17. mars 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
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

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.

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
72000000	35	Fyllingsdalen, Gnr. 22, Bnr. 4, Hjalmar Brantings vei øst	202513842	3,9 %

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
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 17. mars 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

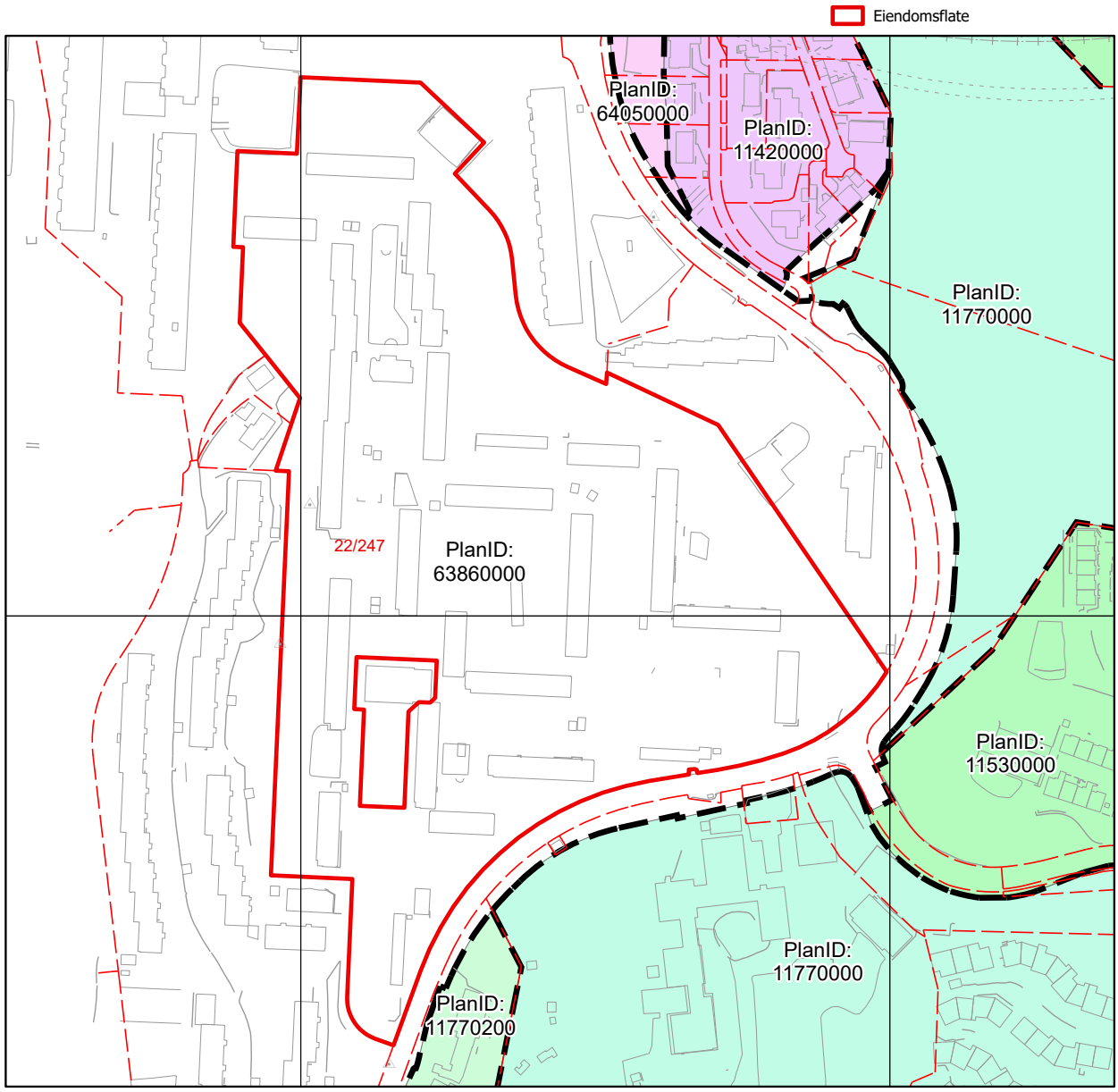
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 22/247
Dato: 17.03.2026 Adresse: Ortuflaten 30 m.fl.

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

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



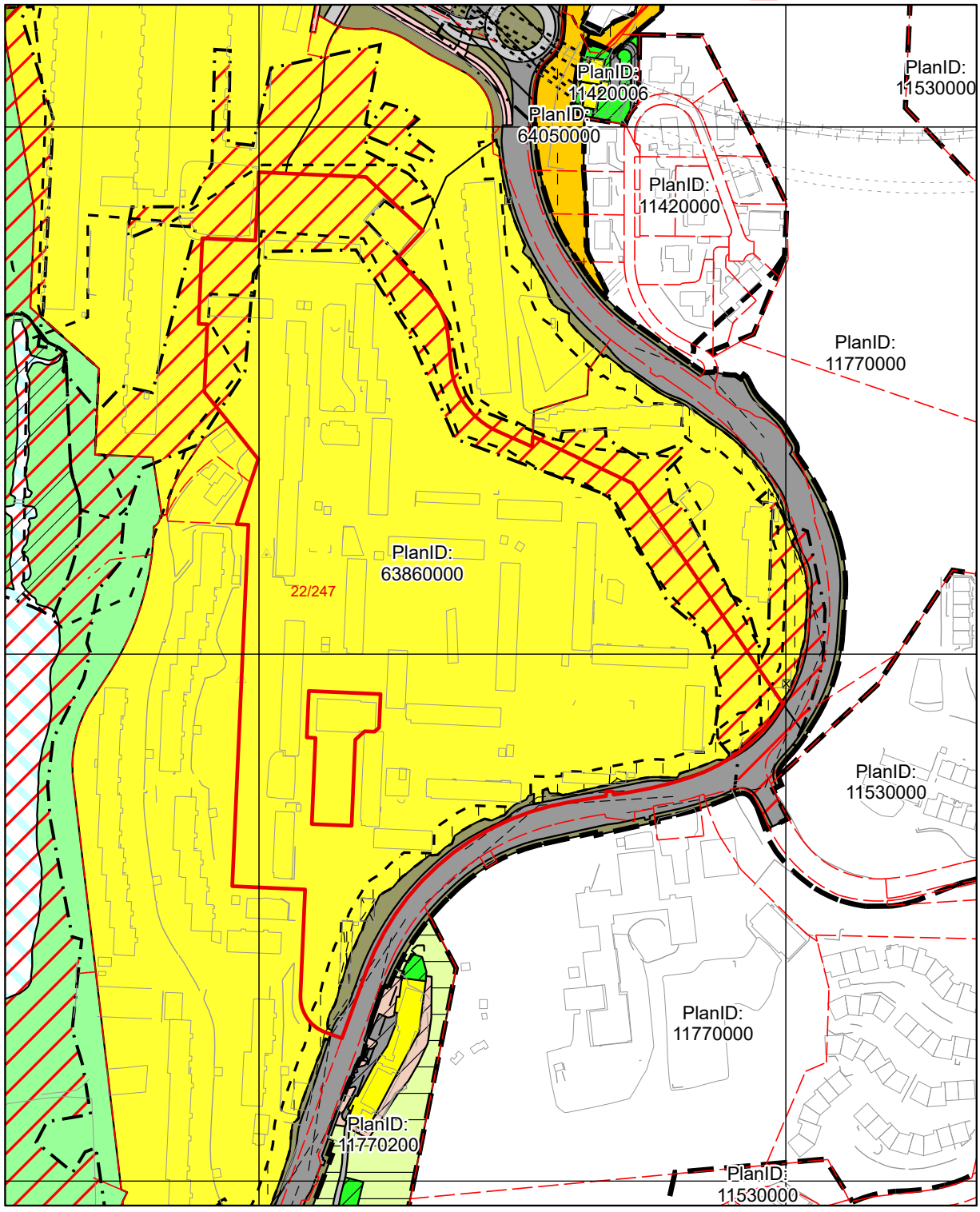
Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 22/247
Dato: 17.03.2026 Adresse: Ortuflaten 30 m.fl.

PlanID(er): 63860000

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

91 - Anlegg- og riggomr.

Andre bestemmelseshjemler

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

1400 - Idrettsanlegg

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

2001 - Samf.anl. og teknisk infrastr.

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2015 - Gang- sykkelveg

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2017 - Sykkelveg, -felt

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2029 - Annen banegrunn, grøntar.

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3050 - Park

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

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

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

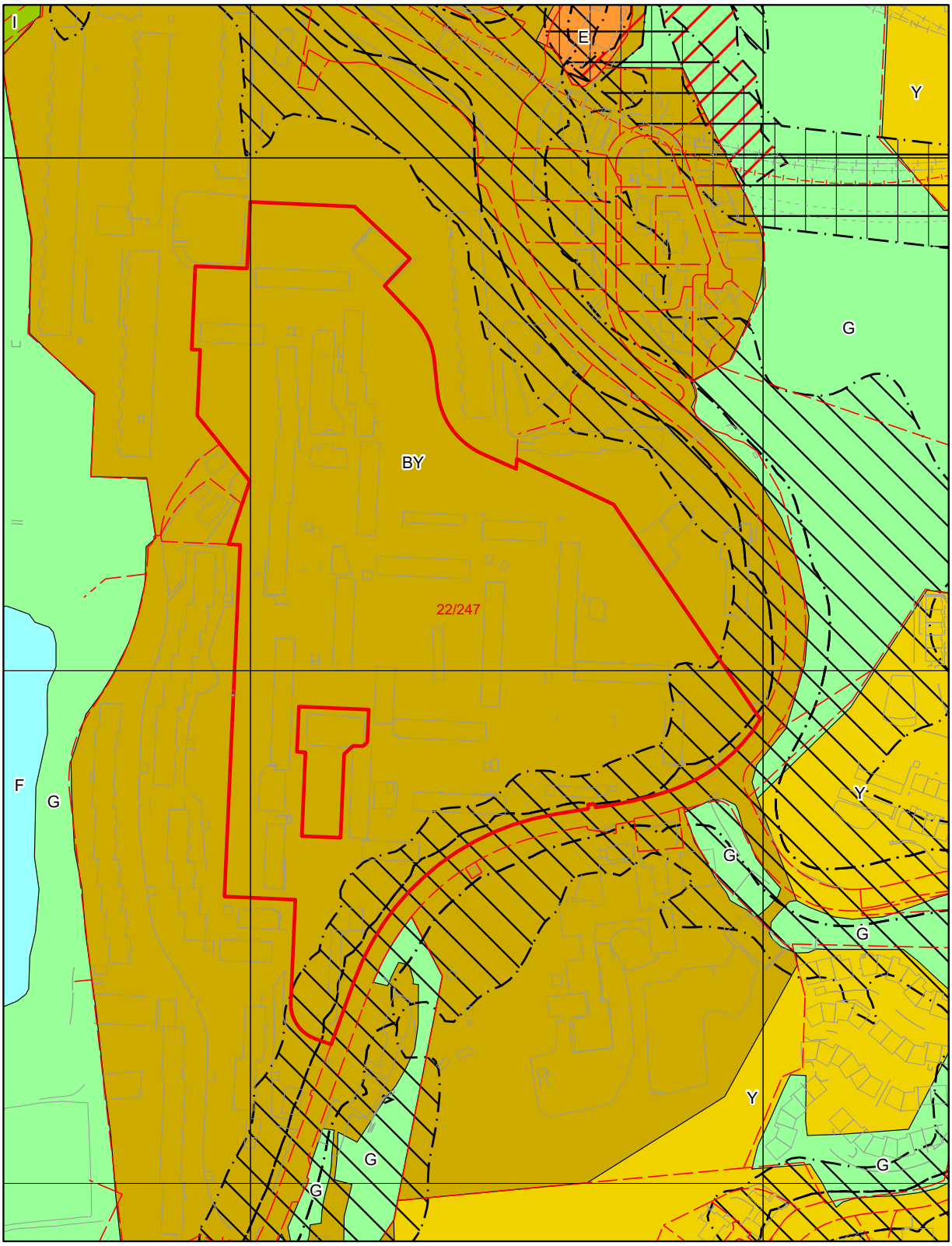
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 17.03.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 22/247
Adresse: Ortuflaten 30 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense

Samferdselslinjer


Bybane - fremtidig


Bybane - tunnel - fremtidig


Båndleggingsone


Faresone


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Idrettsanlegg

Andre typer bebyggelse og anlegg

Grønnstruktur

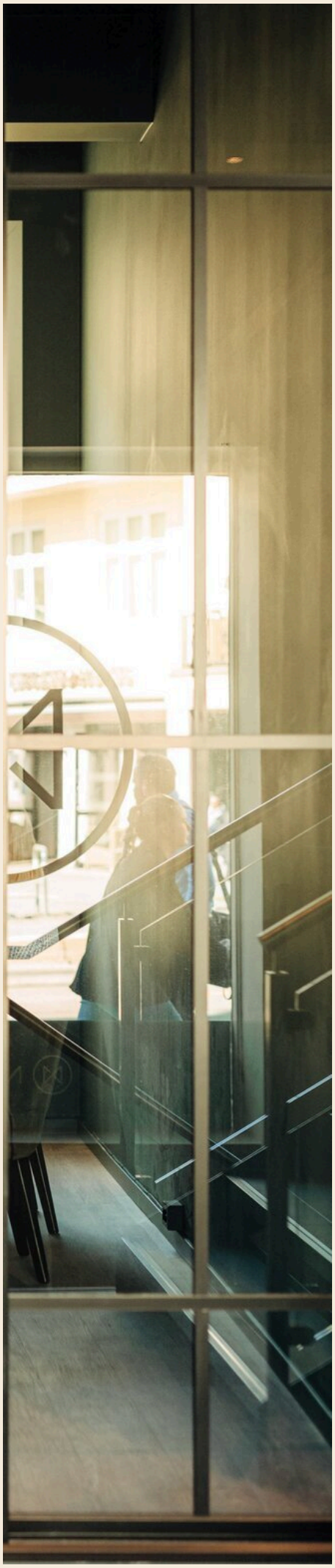
Friluftsområder

Velkommen til

Nordvik Bergen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bergen, Sotra og Askøy godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering



Teatergaten 35, 5010 BERGEN
bergen@nordvikbolig.no
902 04 435

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 19-0117/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ortuflaten 30 5143 FYLLINGSDALEN
Matrikkel: 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: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Nirujan K Nathan

Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Nordvik Bergen
n.nathan@nordvikbolig.no
977 12 544