NORDVIK

Ortuflaten 51

3 soverom | 73 kvm | Andelsleilighet

Velkommen til

Ortuflaten 51

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
13	Om boligen
21	Tilstandsrapport
41	Egenerklæringsskjema
47	Andre vedlegg
52	Nabolagsprofil
53	Vedlegg
127	Kontaktinfo
130	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
133	Forbrukerinformasjon om budgivning
134	Budskjema

Salgsoppgave produsert 05.06.2026







Nøkkelinformasjon

Oppussingsobjekt! 4-roms leilighet med svært attraktiv beliggenhet og bad fra 2023. Vestvendt balkong på 8,3 m².

Prisantydning	**2 490 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**3 193 907,-**
Fellesgjeld	**694 411,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**8 741,-**
BRA-i	**73 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1968**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Ortuflaten 51. En romslig leilighet som gir et fantastisk utgangspunkt for å skape en bolig du vil trives i lenge. Bosett deg i et veldrevet borettslag som ligger sentralt til i populære Fyllingsdalen. Fra leiligheten har man gangavstand til matbutikk, treningssenter, buss- og bybanestopp, skoler og barnehager, samt kort vei til sentrumskjernen.

- Vestvendt balkong på ca. 8,3 m² med gode solforhold midtsommers
- Bad fra 2023
- Praktisk og arealeffektiv planløsning
- Grunnpakke tv/internett inkludert i felleskostnadene
- Ingen dokumentavgift - lave omkostninger ved kjøp

- 1 min gange til buss
- 9 min gange til Oasen senter og bybanestopp
- Nærhet til flotte turmuligheter
- 8 min gange til dagligvare

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 73 kvm
Total BRA: 73 kvm



IMOTIV.NO





















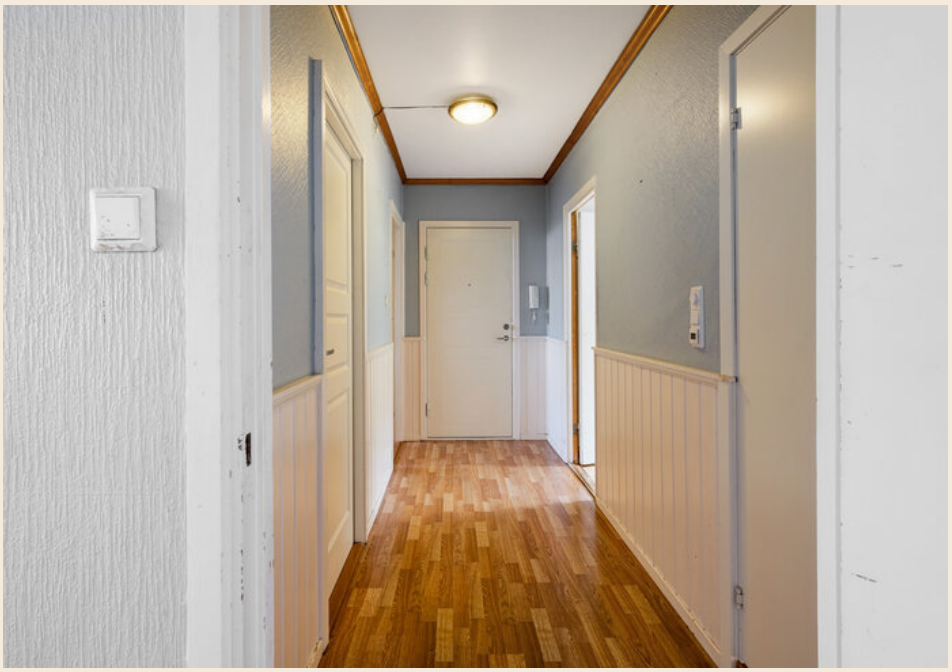












Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0281/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Ortuflaten 51, 5143 FYLLINGSDALEN
Gnr 22, bnr 247 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 396 i Lyshovden Borettslag, org.nr. 950358580

Selger
Jananthan Underwood Manivasagan

Kjøpesum og omkostninger
2 490 000,- (Prisantydning)
694 411,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 184 411,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 193 907,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 203 407,- (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
4

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 73 kvm
Totalt BRA: 73 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Entré, stue, kjøkken, tre soverom og bad /vaskerom.
Total BRA: 73 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong på 8,3 m².

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Selger opplyser at leiligheten disponerer tre eksterne boder på totalt 8 m² i 1. etasje i borettslagets fellesareal. Det gjøres oppmerksom på at bodene ikke var tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen, og takstmann har derfor ikke fått tatt oppmåling av bodene. Det tas derfor forbehold om eventuelle arealavvik.
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:
De tre bodene som tilhører leiligheten ligger på blokkens grunnplan. Bodene var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen. Ved tidligere takstoppdrag av en leilighet i samme borettslag var det samlete areal av de tre tilhørende bodene ca. 8 m². Jeg har tatt utgangpunkt i det, men det må inntil det er bekreftet tas med forbehold.

Innhold
Leiligheten ligger fint til i 4. etasje og inneholder:
- Entré, stue, kjøkken, tre soverom og bad /vaskerom.

Selger opplyser at leiligheten disponerer tre eksterne boder.

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

Modernisering og påkostninger
Badet ble pusset opp i regi av borettslaget i 2023.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Boretslag utfort arbeide i 2023.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært. Boretslag utfort arbeide i 2023.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Nei. Boretslag utfort arbeide i 2023.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Boretslag utfort arbeide i 2023.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Johnsen Taksering AS

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Blokkens bærende konstruksjoner, samt skillevegger mellom leilighetene er oppført i betong. Frontvegg og bakvegg i leiligheten
er oppført i bindingsverk. Utvendig dels kledd med liggende bordkledning og dels med fasadeplater. Teglsteinsforblending på gavlvegger.
- Blokkens etasjeskillere er utført som betongdekke.
- PVC-vinduer med 2-lags glass.
- Blokken har flatt tak oppført i betongkonstruksjon. Taket antas å være tekket med asfaltbasert takbelegg e.l.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3:
- Branntekniske forhold.
- Overflater og innredning på kjøkken.

Følgene bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Vinduer.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser.
- Innvendige overflater.
- Innvendige dører.
- Elektrisk anlegg.
- Avtrekk på kjøkken.

Følgende konstruksjoner er ikke undersøkt:
- Utvendig taktekking.
- Utvendig takkonstruksjon/loft.
- Fukt i tilleggende konstruksjoner på bad/vaskerom.

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

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

Selger opplyser om at seng på hovedsoverom medfølger handelen.

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

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Gulvvarme på bad.
- Radiator i stue.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om et årlig strømforbruk på ca. kr. 20 000,-. Strømforbruk vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 8 741,- pr. mnd.
Inkluderer: Grunnpakke tv/internett, trappevask, drift og vedlikehold i fellesareal, kommunale avgifter/eiendomsskatt og renter og avdrag felleslån.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Trappevask kr 160,-
- TV og internett kr 494,-

- Felleskostnader kr 8 087,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene kan øke i forbindelse med en eventuell utgang av fastrenteavtalen. Hvor mye dette kan påvirke felleskostnadene er uvisst.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 806 192,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 224 769,- 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
Lyshovden borettslag ligger i den sørøstlige del av Fyllingsdalen med kort vei til friområdene på Løvstakken og Kanadaskogen. Lyshovden borettslaget ligger i umiddelbar nærhet av Lyshovden Oppveksttun og Ortun ungdomsskole. I tillegg har vi Sælen Oppveksttun og Fyllingsdalen videregående skole i gangavstand fra borettslaget.

Borettslaget har også et nyoppusset selskapslokale i Ortuflaten 18.

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

Forretningsfører
BOB BBL

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

Kontakt megler for mer informasjon.

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 694 411,-pr. 28.05.2026

Borettslaget har en samlet 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 694 411,-
Innfrielsesdato: 30.06.2063

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

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Borettslaget hadde et positivt årsresultat på kr 1 932 729,- i 2025.

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. Styret opplyser imidlertid om at dersom det ikke allerede finnes dyr i oppgangen, må man forhøre seg med naboene om det foreligger allergier som kan tilsi at dyrehold ikke bør tillates.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP3078417

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 79 252 kvm (Eiertomt)
Felleseiet 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
Dette området er et veletablert boligområde som har gjennomgått betydelig utvikling de senere årene. Det kjennetegnes av grundig boligplanlegging, og her finner du en variert miks av leiligheter, rekkehus og eneboliger. De fleste innbyggerne velger å bli boende i sine boliger over lang tid eller gjør oppgraderinger innenfor området.

Gjør ditt neste hjem i et borettslag med romslige grøntområder, samtidig som du har kun 2 minutters kjøretur til Oasen senter. Her finner du alle nødvendige fasiliteter for et komfortabelt liv nær bykjernen. Oasen kjøpesenter 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 under 20 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 boligen har du tilgang til flere bussruter, inn og ut av bykjernen. Nærmeste busstopp er Lyshovden skole hvor linje 5 og 48 går. Fra Oasen terminal der følgene ruter går: 5, 18, 22, 24, 25, 28, 46, 47, 48, 49, 50E og flybuss.

Bybanen til Fyllingsdalen
Fyllingsdalen er en fremtidsrettet bydel, og bybanen har holdeplass ved Oasen. I tillegg er det gang og sykkeltunnel parallelt med bybanen gjennom Løvstakken til Kristianborg (Fjøsanger).

9 minutters gåtur til Oasen senter
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.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger innflytningsattest fra Bergen Helseråd datert 10.06.1966. Denne gjelder boligblokk Ortuflaten nr. 51-53 (vei 806). Innflytningsattest fra Bergen Helseråd blir sett på som datidens ferdigattest.

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 toalettrom, jf. byggetegninger.

Vei, vann og avløp
Vei: Eiendommen har adkomst via privat vei.
Vann og avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Eiendommen har vannmåler.

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

Hensynssoner i reguleringsplaner på grunnen:
- Flomfare - berøringsgrad 15,4%

Reguleringsplaner under arbeid:
- Planid: 72000000 - Fyllingsdalen. Gnr. 22, bnr. 4, Hjalmar Brantings vei øst - berøringsgrad 3,9%. Saksnr.: 202513842. JM Norge AS har inngått avtale med Vestre Sælemyr borettslag om utvikling av et eksisterende ubebygd areal på borettslagets eiendom. Arealet benyttes i dag primært til parkering og kjørevei, og utgjør med dette en av få ubebygde arealer i det sentrale

Fyllingsdalen, som ikke er grønnstruktur. Planforslaget utarbeides i dialog med Vestre Sælemyr Borettslag, og omfatter ulike forslag bestående av to-tre lavblokker på 4-6 etasjer og en fristilt høyblokk på 10-12 etasjer. Dette kan medføre 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 på bnr. 193 og bestemmelse om jordkabel/jordkabelanelgg.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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: 2,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) - Takst kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar kr. 3 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 400,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 900,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 7 500,-

Samlet skal selger betale kr. 141 665,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 9. juni 2026

Ansvarlig megler
Marcus Skudal Ellingsen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 40456462

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).

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Ortuflaten 51, 5143 FYLLINGSDALEN
BERGEN kommune
gnr. 22, bnr. 247
Andelsnummer 396

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 14.10.2025 **Rapportdato:** 16.10.2025 **Oppdragsnr.:** 16515-1751 **Referansenummer:** QE9515

Autorisert foretak: Johnsen Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Einar Johnsen **Vår ref:** Einar Johnsen

Johnsen Taksering AS

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

Norsk takst

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

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

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

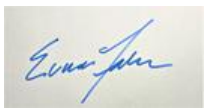
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får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

JOHNSEN TAKSERING AS

Johnsen Taksering AS så dagens lys i oktober 2000. Innehaver og daglig leder Einar Johnsen er utdannet Byggmester med ca. 25 år bak seg i byggebransjen. Johnsen Taksering AS har i alle år vært autorisert medlem i Norsk Takst (tidligere Norges Takseringsforbund). Vi er sertifisert for å utføre verditakster og tilstandsrapporter av boliger. I tillegg utfører vi tomtetakster, forhåndstakster og byggelånskontroll. I de årene vi har drevet med taksering har vi opparbeidet oss betydelig erfaring og solid kompetanse i takseringsfaget. Våre oppdragsgivere er private, utbyggere, eiendomsmeglere, banker og kommuner. Vi holder kontor på Sotra, men opererer i hele Bergens-området med omkringliggende kommuner.



Rapportansvarlig



Einar Johnsen

Uavhengig Takstingeniør

einar@johnsentaksering.no

997 33 551

Johnsen Taksering AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten (utenom bad) bærer mer eller mindre preg av tidens tann, utidsmessigheter og manglende vedlikehold.
Kjøkkeninnredning som er fra byggeår er meget slitt og må skiftes ut. Gulvbelegg på samme rom er også meget slitt og må skiftes. Modernisering/oppussing må påregnes.

Andelsleilighet - Byggeår: 1968

UTVENDIG Gå til side

TAK:
Blokken har flatt tak oppført i betongkonstruksjon.
Taket antas å være tekket med asfaltbasert takbelegg e.l. Taket er ikke befart.

YTTERVEGGER:
Blokkens bærende konstruksjoner, samt skillevegger mellom leilighetene er oppført i betong. Frontvegg og bakvegg i leiligheten er oppført i bindingsverk. Utvendig dels kledd med liggende bordkledning og dels med fasadeplater. Teglsteinsforblending på gavlvegger.

VINDUER OG YTTERDØRER:
PVC-vinduer fra 1991 med 2-lags glass.
Hovedytterdør er en brann og lydklassifisert tredør i hvitmalt utførelse. Døren ser ut for å være av relativt nyere årgang. I stue er det en PVC balkongdør fra 1999.

BALKONG:
Mot vest er det en overbygget balkong på ca. 8,3 m². Balkongen har betongdekke som er malt. Rekkverk i tre og stål.

INNVENDIG Gå til side

OVERFLATER:
Laminat og vinylbelegg på gulv. På vegger er det malte strie, tapet, malt brystningspanel og trepanel. I innvendige tak er det malte betongoverflater, samt nedsenket himling på bad med malte himlingsplater.

RADON:
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

ETASJESKILLERE:
Blokkens etasjeskillere er utført som betongdekke.

INNVENDIGE DØRER:
Boligen har finérdører fra byggeår hvor noen er malt, samt hvite formpressete lettdører av relativt nyere årgang.

VÅTROM Gå til side

BAD/VASKEROM:
Badet ble pusset opp i regi av borettslaget i 2023. Arbeidet ble utført av Arna & Åsane Rørleggerservice AS. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er ikke fremvist for meg noen dokumentasjon. Ettersom det var borettslaget som var tiltakshaver, må det antas at dokumentasjon er i deres besittelse.
Keramiske fliser på vegg. Malte plater i tak.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjel fra topp sluk til topp membran ved dør sluk er målt til 30 m.m. Fall inne i selve dusjsonen er målt til 15 m.m.
Det er plastsluk med slukrist av stål. Under flisene ser det ut for å være smøremembran, men med for meg ukjent/udokumentert utførelse. Kontrollerklæring e.l. kan mest sannsynlig foreligge hos styret i borettslaget som var tiltakshaver.
Rommet har servant m/servantskap og speilskap, veggmontert toalett, dusj med glassvegg, samt opplegg for vaskemaskin.
Felles mekanisk avtrekk i blokken. Avtrekksventil på vegg.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Våtsonen grenser dels mot yttervegg og dels mot kjøkken hvor det er trange og vanskelige forhold for hullboring.

KJØKKEN Gå til side

Plassbygget kjøkkeninnredning fra byggeår med skyvedører i overskap. Respatex benkeplate. Dobbel stålvask. Det er installert lekkasjestopper.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VANN OG AVLØPSRØR:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er så langt det er mulig å inspisere interne avløpsrør av plast.
Hovedstamme i blokken er av støpejern.

VENTILASJON:
Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

OPPVARMING:
Radiator på stue
Blokken og borettslagets øvrige bebyggelse er tilknyttet fjernvarmeanlegg. Jeg har ikke kompetanse på slike anlegg som derfor verken er undersøkt eller vurdert.

ANNET TEKNISK UTSTYR:
Dørtelefon med automatisk åpner av oppgangens ytterdør på gateplan.

ELEKTRISK ANLEGG:
Sikringsskap som er plassert i felles trappegang inneholder automatsikringer med jordfeilbryter og 2/32 A hovedsikringer. I tillegg 6 kurser. AMS strømmåler som ble installert i 2017.

BRANNTEKNISK:
Leiligheten er utstyrt med en røykvarsler, samt et pulverapparat på 6 kg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

GRUNN OG FUNDAMENTER:
Byggegrunn er ikke kjent, men blokken må antas å være fundamentert på bæredyktig underlag.
Blokkens grunnmur er i betong.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

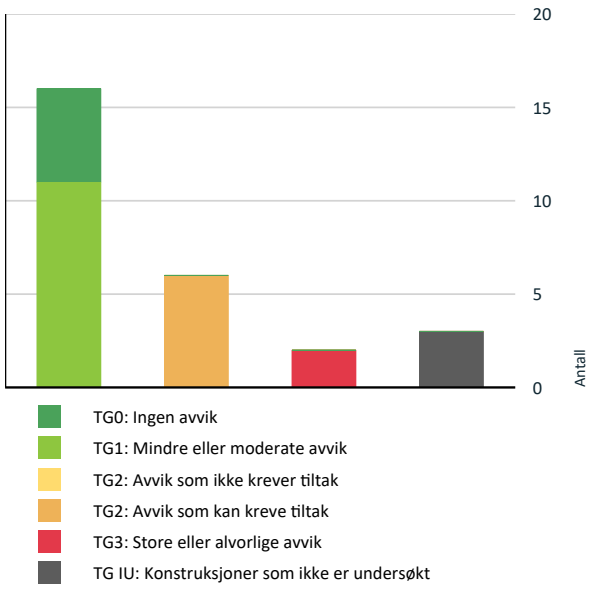
Gå til side

Andelsleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

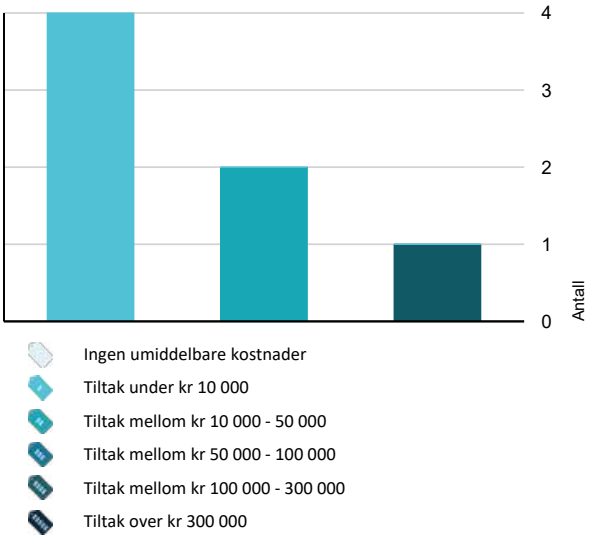
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. Skjønnhetsfeil og normal bruksslitasje kommenteres ikke. Byggesak er ikke kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Brannteknisk forhold	Gå til side
Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Fukt i tilligende konstruksjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1968

Kommentar
Eiendomsverdi

Anvendelse
Boligblokk med 3 boligetasjer + boder etc. på grunnplan. Den takserte leilighet som ligger i 4. etasje var ubebodd under befaring.

Standard
Enkel og tildels utidsmessig standard på leilighetens overflater og utstyr.

Vedlikehold
Leiligheten bærer generelt preg av tidens tann og manglende vedlikehold.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket antas å være tekket med asfaltbasert takbelegg e.l. Taket er ikke befart.

TG 1 Veggkonstruksjon

Blokkens bærende konstruksjoner, samt skillevegger mellom leilighetene er oppført i betong. Frontvegg og bakvegg i leiligheten er oppført i bindingsverk. Utvendig dels kledd med liggende bordkledning og dels med fasadeplater. Teglsteinsforblending på gavlvegger.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Blokken har flatt tak oppført i betongkonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tiltak er ikke nødvendig.

TG 2 Vinduer

PVC-vinduer fra 1991 med 2-lags glass.

Årstall: 1991 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Badevindu tar i karm

Konsekvens/tiltak
• Vinduer må justeres.

Badevinduet må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Dører

Hovedytterdør er en brann og lydklassifisert tredør i hvitmalt utførelse. Døren ser ut for å være av relativt nyere årgang. I stue er det en PVC balkongdør fra 1999.

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Mot vest er det en overbygget balkong på ca. 8,3 m². Balkonggulv av betongdekke som er malt. Rekkverk i tre og stål.

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

Rekkverkshøyde ble målt til 85 cm. Dagens krav er 100 cm. Malingsslitt balkonggulv.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Balkonggulv trenger ny overflatebehandling.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Malingsslitt balkonggulv

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Laminat og vinylbelegg på gulv. På vegger er det malte strie, tapet, malt brystningspanel og trepanel. I innvendige tak er det malte betongoverflater, samt nedsenket himling på bad med malte himlingsplater.

Årstall: 2017

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Vinylbelegg på kjøkken er meget slitt. Ellers stedvis bruksslitasje og tidens tann på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Vinylbelegg på kjøkken må skiftes. Ellers må oppussing påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Blokkens etasjeskillere er utført som betongdekke.

TG 0 Radon

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

TG 2 Innvendige dører

Boligen har finérdører fra byggeår hvor noen er malt, samt hvite formpressete lettdører av relativt nyere årgang.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Hull i kjøkkendør. Badedør tar i karm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

De eldste dørene er såpass gammel og slitt at de bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Hull i badedør.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet ble ihht. andelseier pusset opp i regi av borettslaget i 2023. Arbeidet ble utført av Arna & Åsane Rørleggerservice AS. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er ikke fremvist for meg noen dokumentasjon. Ettersom det var borettslaget som var tiltakshaver, må det antas at dokumentasjon er i deres besittelse.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegg. Malte plater i tak.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør sluk er målt til 30 m.m. Fall inne i selve dusjsonen er målt til 15 m.m.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med slukrist av stål. Under flisene ser det ut for å være smøremembran, men med for meg ukjent/udokumentert utførelse. Kontrollerklæring e.l. kan mest sannsynlig foreligge hos styret i borettslaget som var tiltakshaver.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant m/servantskap og speilskap, veggmontert toalett, dusj med glassvegg, samt opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Felles mekanisk avtrekk i blokken. Avtrekksventil på vegg.



Avtrekksventil bestod papirtesten

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Fukt i tilligende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Våtsonen grenser dels mot yttervegg og dels mot kjøkken hvor det er trange og vanskelige forhold for hullboring.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Plassbygget kjøkkeninnredning fra byggeår med skyvedører i overskap. Respatex benkeplate. Dobbel stålvask. Det er installert lekkasjestopper.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Kjøkkeninnredning er svært slitt

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.

Kjøkkeninnredning må skiftes

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





Slitt kjøkken

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Ventilator fungerer og den bestod papirtesten. Den er imidlertid gammel og utidsmessig

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ventilator bør sammen med kjøkken skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Ventilator bestod papirtesten

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



TG 1 Avløpsrør

Det er så langt det er mulig å inspisere interne avløpsrør av plast. Hovedstamme i blokken er av støpejern.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Radiator på stue



TG 1 Varmesentral

Blokken og borettslagets øvrige bebyggelse er tilknyttet fjernvarmeanlegg. Jeg har ikke kompetanse på slike anlegg som derfor verken er undersøkt eller vurdert.

TG 1 Andre installasjoner

Dørtelefon med automatisk åpner av oppgangens ytterdør på gateplan.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap som er plassert i felles trappegang inneholder automatsikringer med jordfeilbryter og 2/32 A hovedsikringer. I tillegg 6 kurser. AMS strømmåler som ble installert i 2017.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Det er for meg ukjent når siste oppgradering ble utført.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Siste oppgradering ble utført av Elektroinstallasjon AS. Ellers ukjent hva som evt. er gjort.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Jeg har ikke sett samsvarserklæring, men den kan selvsagt foreligge hos styret i borettslaget.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Ut fra alder anbefales det en faglig kontroll av anlegget. Elektriske anlegg bør kontrolleres hvert 5. år.

Generell kommentar

Det er ved enkel visuell kontroll ikke funnet vesentlige feil på det elektriske anlegget. En stikkontakt på stue mangler deksel. Tg 2 er ansatt på bakgrunn av at det anbefales faglig kontroll av elektriske anlegg hvert 5. år. En slik kontroll kan koste mellom kr. 10 og 15 000. Som regel faller slike kontroller innunder borettslagets vedlikeholdsansvar. Det er derfor ikke ansatt noe kostnadsestimat.



Sikringsskap



Kursfortegnelse

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten er utstyrt med en røykvarsler, samt et pulverapparat på 6 kg.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ja Pulverapparatet er fra 2011 og må skiftes ut med nytt.

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent, men blokken må antas å være fundamentert på bæredyktig underlag.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Blokkens grunnmur er i betong.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	73			73	8
1. etasje		8		8	
SUM	**73**	**8**			**8**
SUM BRA	**81**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. etasje	Entré, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom		
1. etasje		Bod, bod 2, bod 3	

Kommentar

NETTOAREAL AV HVERT ROM
Entré: 5,2 m²
Stue: 23,1 m²
Kjøkken: 7,7 m²
Soverom 1: 8,3 m²
Soverom 2: 8,3 m²
Soverom 3: 14 m²
Bad: 4,4 m²

TAKHØYDER:
Takhøyde i leiligheten ligger mellom 2,53 og 2,54 m. Unntaket er bad/vaskerom hvor takhøyden er +/- 2,27 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Bad ble pusset opp i regi av borettslaget i 2023.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Andelsleilighet	73	8

Kommentar

Andelsleilighet

De tre bodene som tilhører leiligheten ligger på blokkens grunnplan. Bodene var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen. Ved tidligere takstoppdrag av en leilighet i samme borettslag var det samlete areal av de tre tilhørende bodene ca. 8 m². Jeg har tatt utgangpunkt i det, men det må inntil det er bekreftet tas med forbehold.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2025	Einar Johnsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	22	247		0	79252.8 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Ortuflaten 67

Hjemmelshaver
Lyshovden Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0301/Lyshovden Borettslag	950358580	H0301	BOB BL.	Jananthan Underwood Manivasagan

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
396

Kommentar
Opplysninger om andel fellesgjeld/formue er ikke innhentet da dette er en tilstandsrapport uten verdiansettelse.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Vestvendt beliggende lavblokk i Lyshovden Borettslag i Fyllingsdalen. Fra den takserte leilighet som ligger i 4. etasje er det utsikt mot bebyggelsen i borettslaget. Omgivelser og blokkens retning tilsier at det er sommersol på balkongen til sen kveld. Innenfor gangavstand finner vi offentlig kommunikasjon, barneskole, barnehage, ungdomsskole, dagligvarebutikk, treningsstudio, samt Oasen Bydelssenter med alle sine butikker og servicetilbud. I Fyllingsdalen er det ellers flere idrettsanlegg, samt videregående skole. Ved Oasen er det også endestasjon for bybanen med hyppige avganger til Bergen sentrum. Gode turmuligheter i nærområdene til bl.a. Damsgårdsfjellet, Løvstakken og Kanadaskogen. Med bil bruker man ca. 10 min. til Bergen sentrum.

Adkomstvei

Offentlig vei frem til borettslaget. Private veier i borettslaget.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

På borettslagets fellesarealer er det asfalterte veier og parkeringsplasser, gangarealer med belegningsstein, lekeplasser, store grøntarealer, bed, prydbusker, frukttrær o.a. beplantninger m.m.

Tinglyste/andre forhold

Til leiligheten tilhører det tre boder som ligger på blokkens grunnplan. Disse var ikke tilgjengelig for inspeksjon. På grunnplan er det også et felles vaskeri.

Bebyggelsen

Lyshovden Borettslag består av tils. 402 leiligheter fordelt på 19 lavblokker.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	15.10.2024	Hjemmel, tomteareal o.a. eiendomsopplysninger	Gjennomgått		Nei
Andelseier		Generelle eiendomsopplysninger	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	15.10.2025	Fra Se eiendom	Gjennomgått		Nei
Kursfortegnelse		Plassert i sikringsskap	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/QE9515

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

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
4. juni 2026

Oppdragsnummer
19-0281/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ortuflaten 51, 5143 FYLLINGSDALEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Jananthan Underwood Manivasagan

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. april 2003

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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP3078417
Forsikret i: forsikring via borettslaget

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: firmaets navn: boretslag utfort arbeide i 2023

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: firmaets navn: boretslag utfort arbeide i 2023

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

Eventuell kommentar: boretslag utfort arbeide i 2023

---

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

Nei

Eventuell kommentar: ikke jeg vet om

---

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

Nei

Eventuell kommentar: ikke jeg vet om

---

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

Nei

Eventuell kommentar: ikke jeg vet om

---

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: boretslag utfort arbeide i 2023

---

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

Nei

Eventuell kommentar: ikke jeg vet om

---

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

Nei

Eventuell kommentar: ikke jeg vet om

---

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

Nei

Eventuell kommentar: ikke jeg vet om

---

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

Nei

Eventuell kommentar: ikke jeg vet om

---

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

Nei

Eventuell kommentar: ikke jeg vet om

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre 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: 19-0281/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Jananthan U Manivasagan	**2026-06-04**

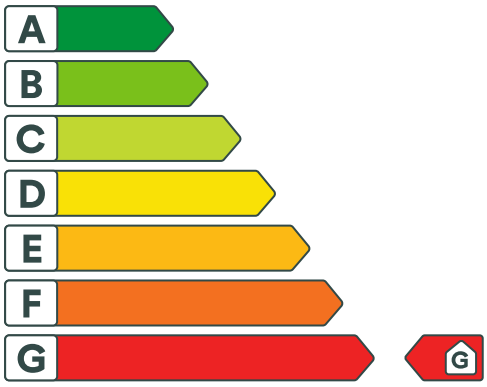
Identifikasjon

Jananthan U Manivasagan

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



Adresse **Ortuflaten 51, 5143 FYLLINGSDALEN**	
Dato for energimerking **04.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-307371**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139736524**
Gårdsnummer **22**	Bruksnummer **247**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1968**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **73,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **73,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **339,93 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **326,37 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **23 825 kWh**



Ortuflaten 51, 5143 FYLLINGSDALEN

Detaljering

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

Ortuflaten 51, 5143 FYLLINGSDALEN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 6: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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.

Brukertiltak

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 19: 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 20: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Ortuflaten 51

Nabolaget Ortuflaten - vurdert av 94 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Lyshovden Oppveksttun (1-7 kl....	219 elever, 15 klasser	3 min 0.2 km
Ortun skole (8-10 kl.)	412 elever, 33 klasser	10 min 0.9 km
Montessoriskolen i Bergen (1-1...	150 elever, 15 klasser	14 min 1.2 km
Sælen Oppveksttun (1-7 kl.)	253 elever, 18 klasser	15 min 1.2 km
Lynghaug skole (8-10 kl.)	432 elever, 33 klasser	21 min 1.7 km
Fyllingsdalen videregående sko...	588 elever, 28 klasser	10 min 0.9 km
Amalie Skram videregående skol...	1000 elever	12 min 7.5 km

Offentlig transport

Lyshovden skole	Linje 5, 48	1 min 0.1 km
Fyllingsdalen terminal (novemb...		9 min
Jernbanestasjonen i Bergen	Linje F4, L4, R40	13 min 7.9 km
Bergen Flesland		15 min

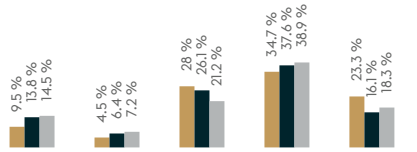
Barnehager

Lyshovden Oppveksttun barnehag...	87 barn	3 min 0.3 km
Lekeklossen Vestre barnehage (...	28 barn	4 min 0.3 km
Kidsa Ospeli (1-5 år)	39 barn	11 min 0.7 km

Dagligvare

Kiwi Oasen	8 min
Bunnpris Smiberget	10 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Lyshovdenbanen	3 min
Lyshovden skole	3 min
MOVA Ortuflaten	3 min
Sprek & Blid Sissel's	10 min

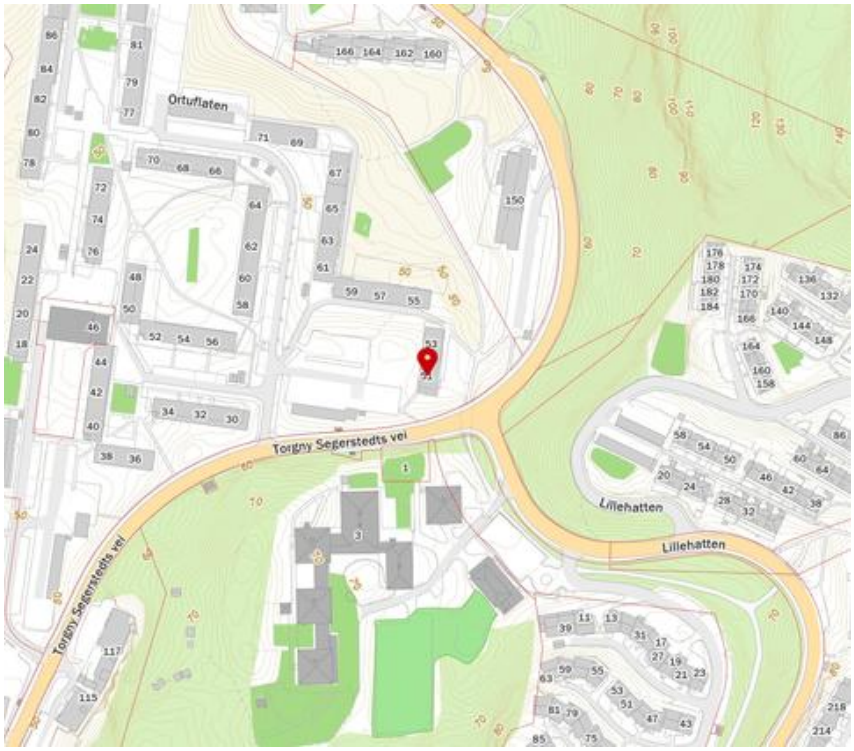
«Eg liker å bo i Lyshovden brl. fordi naboene er hyggelige, det er store friområder rundt blokkene og det er kort vei til Oasen og Bergen sentrum»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

Støynivået
Lite støynivå 83/100



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

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 ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2026
I LYSHOVDEN BORETTSLAG

Dato: 09.04.2026 **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, 19.03.2026

Stian Horn
Styreleder

Klipp av – leveres ved inngangen_____

Deltager på generalforsamling, i LYSHOVDEN borettslag, 09.04.2026

Navn: _____ Andels nr :_____

Jeg møter som andelseier / ektefelle/samboer av andelseier.

Jeg møter med fullmakt fra andelseier.

(Kryss av for det som passer)

Underskrift (andelseier/fullmaktsgiver): _____

Obs! Kun én fullmakt pr. andel!



1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling
Forslag til vedtak: Innkalling godkjennes.

1.2 Godkjenning av dagsorden
Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes.

1.3 Valg av møteleder
Styrets forslag til møteleder: Roald Amundsen
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
- Jilliann Gundersen
- Hildegunn Synnevåg

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 Valg

5.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: Tonje R. Seljenes trer inn i rollen som styrets leder.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag til ny styreleder vedtas.

5.2 Valg av styremedlemmer

Navn:	Informasjon:
Stian Horn, styreleder	Stiller ikke til gjenvalg
Raymond Steffensen, styremedlem	Trekker seg
Tone Nerem	Stiller til gjenvalg
Tonje R. Seljenes, nestleder	Stiller på valg som styreleder

Valgkomiteens forslag til kandidater til styret:

Navn	År	Verv
Tone Nerem	2 år	Styremedlem
Kenneth Magnussen	2 år	Styremedlem
Petter Einarsen	2 år	Styremedlem
Lisbeth Doksæter	2 år	Styremedlem

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag vedtatt

5.3 Valg av medlemmer til Miljøutvalget

Navn	For informasjon
Anita Fredriksen	På valg
Jilliann Gundersen	Stiller ikke til gjenvalg
Tone Mette Tveit	Ikke på valg
Marianne Eidem	Ikke på valg

5.4 Valgkomiteens forslag til kandidater til miljøutvalget:

Navn	År
Anita Fredriksen	1år
Marianne Hundvin	2år
Abdi Ahmed	2år
Elizabeth Gaute	2 år

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag vedtas.

5.5 Valg av medlemmer til Dugnadsutvalget

Navn:	For informasjon
Tone-Mette Tveit	På valg
Daniel Kråkenes	På valg

5.6 Valgkomiteens forslag til dugnadsutvalget:

Navn	År
Hildegunn Synnevåg	2 år
Torill Erland	2 år

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag vedtas.

5.7 Valg av medlemmer til Valgkomiteen

Navn	For informasjon
Lisbeth Doksæter	Stiller ikke til gjenvalg
Einar F. Tolo-Kaldhol	Stiller ikke til gjenvalg
Lasse Amundsen	Stiller ikke til gjenvalg

5.8 Styrets forslag til Valgkomiteen

Forslag til vedtak: Styrets forslag vedtas.

Navn	År
Raymond Steffensen	1 år
Marianne Eidem	1 år

Forslag til vedtak: styrets forslag vedtas

5.9 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

6 Godtgjørelse

Viser til vedlegg? – Valgkomitéens innstilling

6.1 Styrets honorar

Valgkomiteens forslag styrehonorar:

Valgkomiteen er ikke fremmet forslag vedrørende endring i styrehonoraret, og basert på det er det ikke grunnlag for vedtak her.

Forslag til vedtak: Valgkomitéens forslag til honorar vedtas.

6.2 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 2025

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.

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: Stian Horn
Nestleder: Tonje R. Seljenes
Styremedlem: Tone Nerem
Styremedlem: Kristine Dalland
Styremedlem: Stian Solvold
Styremedlem: Raymond Steffensen
Styremedlem: Andrè Gundersen

2.2.2 Miljøutvalget

Miljøutvalget har bestått av:

Anita Fredriksen, leder

Marianne Eidem

Jilliann Gundersen

Tone Mette Tveit

Styrets representant: Kristine Dalland

2.2.3 Dugnadsutvalget:

Dugnads Utvalget har bestått av:

Tone Mette Tveit

Daniel Kråkenes

Styrets representant: Stian Solvold

2.2.4 Valgkomiteen:

Lisbeth Doksæter

Lasse Amundsen

Einar Follesøy Tolo-Kaldhol

Styrets representant: Tonje R. Seljenes og Lisbeth Simmenes

2.2.5 Fyrsentralen SOL

Styremedlem Raymond Steffensen har representert styret i Sameiet Fyrsentralen SOL. Styret i SOL har i 2025 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 2025 er gjort opp med et positivt resultat (overskudd) på 1.767 407,-.

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

Årsregnskapets overskudd er i henhold til avtalefestet fordelingsnøkkel fordelt som følger;
Smiberget borettslag – overskudd – kr. 465 378,-
Ortuvann borettslag – overskudd – 420 432,-
Lyshovden borettslag – overskudd – 881 597,-

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. 31.12.2025.

2.2.6 Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt 14 styremøter med i alt 77 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 2025:

I 2025 har mye av styrets tid og møtevirksomhet gått å tilstrebe god drift i borettslaget, ved å blant annet ansette en ny driftsleder på fast basis. Dette har vi gjort for å sikre best og tryggest mulig drift og vedlikehold av borettslaget, samt sikre et trygt arbeidsmiljø for våre ansatte.

I løpet av 2025 har vi blant annet jobbet med følgende saker:

- Inngått Norgespris på fellesstrøm, samt gjennom Aneo for lading av elbil, dette for å sikre beboerne forutsigbarhet.
- De ansatte har også i år fått tilbud om vaksinering etter gjeldende anbefalinger.

- Vi har i større grad enn tidligere vektlagt HMS, både for ansatte, innleid personell og beboere.
- Vi har blitt en godkjent lærlingebedrift, og har nå inne en lærling i byggdrifterfaget.

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

Regnskapet for Lyshovden borettslag er pr 31. desember 2025 gjort opp med et positivt resultat på kr 1.932.729, mot et budsjettert positivt resultat på kr 2.195.000.

2.4.1 Kommentarer til resultatregnskapet for 2025

Laget har mindre overskudd grunnet større utgifter til vedlikehold enn budsjettert.
Det er også mindre innkrevd brensel fra beboerne med Kr. 2.070.966 i forhold til budsjett.
Borettslaget belastet nå for varmetap, varme fellesområder og drift av SOL som tidligere ble innkrevd som leie brensel. Det er overskudd i SOL på kr. 881.598 som vil redusere merkostnaden til kr. 1.189.368 i forhold til budsjett.
Andelseierne blir fakturert kr. 550.237,50 i samlet gebyr fra Lyse hvert år med dagens sats. Da dette blir fakturert direkte til andelseierne så viser dette ikke i regnskapet.
Laget får allikevel et bra overskudd grunnet økning i felleskostnader på kr. 846.732 som ikke var budsjettert.

Endring i disponible midler har i perioden vært negativ med kr. 10.503.638.

Laget har pr 31. desember 2025 disponible midler på kr 4.811.875.
Egenkapitalen til laget er negativ med kr. 222.053.412.
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
Laget har mindre overskudd grunnet større utgifter til vedlikehold enn budsjettert.
Det er også mindre innkrevd brensel fra beboerne med Kr. 2.070.966 i forhold til budsjett.
Borettslaget belastet nå for varmetap, varme fellesområder og drift av SOL som tidligere ble innkrevd som leie brensel. Det er overskudd i SOL på kr. 881.598 som vil redusere merkostnaden til kr. 1.189.368 i forhold til budsjett.
Andelseierne blir fakturert kr. 550.237,50 i samlet gebyr fra Lyse hvert år med dagens sats. Da dette blir fakturert direkte til andelseierne så viser dette ikke i regnskapet.

Laget får allikevel et bra overskudd grunnet økning i felleskostnader på kr. 846.732 som ikke var budsjettert.

Endring i disponible midler har i perioden vært negativ med kr. 10.503.638.

Laget har pr 31. desember 2025 disponible midler på kr 4.811.875.

Egenkapitalen til laget er negativ med kr. 222.053.412.

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.

2.4.2 Dugnadsaktivitet styremedlemmer

Verv	Navn	Antall timer	Sum	Utført
Styreleder	Stian Horn	0		
Nestleder	Tonje R. Seljenes	11	1980	St.Hans komite
Styremedlem	Raymond Steffensen	25	4500	Flaggheising
Styremedlem	Tone Nerem	0		
Styremedlem	Stian Solvold	20	3600	Dugnad
Styremedlem	Andrè Gundersen	20	3600	Dugnad
Styremedlem	Kristine Dalland	0		

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 i 80% stilling, driftsleder og vaktmester, begge i 100% stilling. I tillegg har vi inne en lærling i byggdrifterfaget i 100% stilling. 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 3 kvinner og 4 menn. Styret angir en god sammensetning, men innser at det med fordel kunne vært bedre. Vi erkjenner at det 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

2025

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2025

Lyshovden Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	41 450 656	26 890 590	42 432 000	43 314 114
Andre inntekter	3	1 968 513	140 522	75 000	80 000
Sum inntekter		**43 419 168**	**27 031 112**	**42 507 000**	**43 394 114**
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	2 293 212	2 336 221	2 300 000	2 709 000
Dugnad	4	391 130	430 370	400 000	400 000
Styrehonorar	5	500 000	420 000	480 000	480 000
Andre honorarer	6	60 000	60 000	0	0
Arbeidsgiveravgift	4	468 692	471 636	448 000	506 000
Avskrivninger	7	584 575	632 230	600 000	600 000
Andre kostnader fellesanlegg		11 510	0	0	0
Brenselunderskudd		0	245 358	0	0
Felles strøm og varme		705 859	669 567	700 000	450 000
Brensel fyrsentral SOL		6 334 572	6 334 572	6 334 000	5 922 290
Kommunale avg. og eiendomsskatt		5 118 289	4 387 430	5 500 000	5 700 000
Andre driftskostnader	8	4 366 929	4 198 094	4 182 000	4 618 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	854 411	1 553 775	680 000	4 506 000
Vedlikehold	10	5 892 262	3 298 959	3 733 000	3 405 000
Rehabilitering		0	98 880 985	0	0
Forretningsførsel		589 288	592 497	530 000	539 000
Revisjonshonorar		52 900	59 100	66 000	66 000
Andre konsulenthonorarer		105 640	353 532	100 000	100 000
Kontingent		124 402	124 187	125 000	144 700
Forsikring		1 016 121	1 181 690	1 313 000	1 100 000
Sikringsfond		42 499	26 923	30 000	45 000
Tap på fordringer		30 050	0	0	0
Sum driftskostnader		**29 542 342**	**126 257 125**	**27 521 000**	**31 290 990**
Driftsresultat		**13 876 827**	**-99 226 013**	**14 986 000**	**12 103 124**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		406 320	1 060 465	30 000	30 000
Andre renteinntekter		1 690	1 424	0	0
Sum finansinntekter		**408 010**	**1 061 888**	**30 000**	**30 000**
Rentekostnader lån		12 351 035	12 304 911	12 821 000	12 132 600
Andre rentekostnader		1 072	0	0	0
Sum finanskostnader		**12 352 108**	**12 304 911**	**12 821 000**	**12 132 600**
Resultat av finansposter		**-11 944 098**	**-11 243 023**	**-12 791 000**	**-12 102 600**
Resultat		**1 932 729**	**-110 469 035**	**2 195 000**	**524**
Til/fra udekket tap		1 932 729	-110 469 035	0	0
Sum disponeringer		1 932 729	-110 469 035	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Lyshovden Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11, 12	33 470 346	33 470 346
Tomt	11, 12	852 679	852 679
Andre driftsmidler	7	1 297 815	1 882 390
Sum varige driftsmidler		**35 620 841**	**36 205 416**
Sum anleggsmidler		**35 620 841**	**36 205 416**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		55 202	0
Forskuddsbetalte kostnader		1 642 904	1 853 006
Andre fordringer		2 713 251	677 735
Sum fordringer		**4 411 357**	**2 530 742**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		3 177 181	22 998 083
Skattetrekk		116 390	157 118
Sum bankinnsk. og kontanter		**3 293 571**	**23 155 201**
Sum omløpsmidler		**7 704 928**	**25 685 943**
SUM EIENDELER		**43 325 769**	**61 891 359**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Lyshovden Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		40 200	40 200
Sum innskutt egenkapital		**40 200**	**40 200**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-222 093 612	-224 026 341
Sum opptjent egenkapital		**-222 093 612**	**-224 026 341**
SUM EGENKAPITAL	13	**-222 053 412**	**-223 986 141**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 14	256 060 469	269 079 820
Borettsinnskudd	12	6 425 800	6 425 800
Depositum		1 450	1 450
Sum langsiktig gjeld		**262 487 719**	**275 507 070**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		342 329	683 183
Leverandørgjeld		1 303 931	8 239 600
Skyldige off. myndigheter		284 595	335 329
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		654 882	678 239
Påløpne renter		66 646	70 271
Annen kortsiktig gjeld		239 080	363 807
Sum kortsiktig gjeld		**2 891 463**	**10 370 430**
SUM GJELD		**265 379 182**	**285 877 500**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**43 325 769**	**61 891 359**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Lyshovden Borettslag
Alle beløp i NOK

Bergen,
Styret for Lyshovden Borettslag

Stian-André Horn Styrets leder	Tone Nerem Styremedlem	Tonje Ringkjøb Seljenes Styremedlem
Stian Solvold Styremedlem	Raymond Steffensen Styremedlem	Kristine Dalland Styremedlem
	Andre Gundersen Hovland Styremedlem	

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

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

Inntektsføring
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3800	Andel felleskostnader	34 213 732	17 953 848	33 367 000	35 779 058
3810	Utleie lokaler	0	1 500	0	0
3812	Utleie parkeringsplasser	178 394	164 550	180 000	180 000
3814	Brenselsinntekter	4 263 034	6 334 572	6 334 000	4 200 000
3816	TV/Internett	2 262 456	1 924 776	2 021 000	2 383 056
3826	Boder	2 400	0	0	0
3848	Gangvask	530 640	511 344	530 000	772 000
Sum felleskostnader		**41 450 656**	**26 890 590**	**42 432 000**	**43 314 114**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3825	Leieinntekter El-bil	0	2 250	0	0
3855	Vaskeripenger	89 817	95 172	65 000	70 000
3860	Brenseloverskudd	881 598	0	0	0
3885	Andre inntekter	997 098	43 100	10 000	10 000
Sum andre inntekter		**1 968 513**	**140 522**	**75 000**	**80 000**

Note 4 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	8
Gjennomsnittlig antall årsverk:	4,90
Lønnsgodtgjørelse til styret:	9540

Dokumentet er elektronisk signert

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330	Styrehonorar	450 000	400 000	480 000	480 000
5331	Avsetning styrehonorar	50 000	20 000	0	0
Sum styrehonorar		**500 000**	**420 000**	**480 000**	**480 000**

Note 6 - Andre honorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5360	Andre honorarer	60 000	60 000	0	0
Sum andre honorar		**60 000**	**60 000**	**0**	**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

Dokumentet er elektronisk signert

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

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

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

Dokumentet er elektronisk signert

	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
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	0	0	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

Dokumentet er elektronisk signert

	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	0	0	0	10 095
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	355 437	16 193	138 944	55 066
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
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	45 890	48 319
Bokført verdi pr.31.12	0	0	7 060	818
Anskaffelsesår	2020	2020	2021	2021
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	1	1

	Vaskemaskin Elektrolux WH6-7	Lekeapparater	4 stk Veibommer	Høytrykksvasker
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	44 091	878 666	113 578	21 355
Bokført verdi pr.31.12	8 818	155 058	44 902	12 363
Anskaffelsesår	2021	2021	2022	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	1	1	2	2

Dokumentet er elektronisk signert

	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	226 375	34 041	448 340	23 562
Bokført verdi pr.31.12	113 187	19 708	807 013	30 812
Anskaffelsesår	2022	2022	2023	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	2	2	5	3

	Plenklipper og tilhørende utsyr
Anskaffelseskost pr.01.01	147 106
Årets tilgang	0
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	147 106
Årets av- og nedskr. pr.31.12	29 421
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	49 035
Bokført verdi pr.31.12	98 070
Anskaffelsesår	2024
Antatt rest levetid (i antall år)	4

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Driftskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5510	Styredisposisjoner	39 284	12 458	50 000	50 000
5901	Gaver ansatte	9 160	6 468	5 000	5 000
5902	Gaver til styremedlemmer	11 469	5 091	3 000	3 000
5903	Gaver til beboere	3 381	4 545	1 000	1 000
5915	Overtidsmat	0	728	2 000	2 000
5920	Yrkesskadeforsikring	8 516	4 765	6 000	9 000
5945	Pensjonsforsikring for ansatte	56 604	53 586	45 000	70 000
5965	Arbeidstøy og verneutstyr	47 802	45 155	35 000	35 000
5995	Andre sosiale kostnader	23 385	2 541	0	15 000
6300	Møtekostnader	2 046	2 471	5 000	5 000
6325	Renovasjon Boligselskap	5 480	300	0	0
6326	Snømåking og salting	26 624	134 038	120 000	120 000
6335	Containerleie/ -tømming	84 786	155 819	100 000	80 000
6336	HMS	96 015	0	20 000	20 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	7 652	5 485	25 000	5 000
6360	Renhold og matteleie	578 964	759 959	565 000	750 000
6362	Maskiner og utstyr	161 381	100 990	150 000	100 000
6365	Kostnader parkeringsplasser	-2 952	0	10 000	10 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	100 481	12 941	20 000	60 000
6370	Garasjer	3 221	4 695	12 000	10 000
6374	Ventilasjon	34 600	0	30 000	30 000
6375	TV/Internett	2 320 385	2 024 863	2 022 000	2 383 000
6377	Vakthold	3 699	4 018	4 000	4 000
6390	Andre driftskostnader	8 771	40 885	35 000	5 000
6391	Diverse serviceavtaler	28 685	14 378	100 000	100 000
6400	Leie maskiner og utstyr	226 667	104 772	285 000	200 000
6410	Leie av kontormaskiner, inventar	27 880	36 886	33 000	30 000
6630	Egenandel ved skade	4 000	90 000	50 000	50 000
6632	Kostnader forsikringsskader	14 280	0	0	0
6800	Kontorkostnader	31 203	32 103	26 000	15 000
6860	Kursutgifter	61 426	18 800	80 000	80 000
6900	Telefonutgifter	36 385	11 995	15 000	20 000
6906	Internett/bredbånd	1 559	0	0	0
6940	Porto	4 275	5 244	0	0
7000	Drivstoff	33 588	168 794	80 000	45 000
7020	Vedlikehold bil og traktor	65 483	161 465	70 000	70 000
7120	Utlegg bompenger,parkering mm	2 428	2 126	4 000	4 000
7740	Øreavrunding	5	-1	0	0
7770	Bankgebyr	4 383	4 207	0	5 000
7779	Andre gebyr	3 275	20 309	4 000	4 000
7781	Dugnadsutvalg	7 257	0	0	3 000
7782	Kostnader bomiljø	22 449	142 605	170 000	0
7783	Miljøutvalg	144 828	2 719	0	200 000
7789	Hagegruppen	14 294	0	0	20 000
7790	Andre kostnader	1 825	0	0	0
Sum driftskostnader		**4 366 929**	**4 196 094**	**4 182 000**	**4 618 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6500	IT utstyr	77 946	35 790	30 000	40 000
6502	Brannvernutstyr	8 638	187 147	10 000	1 636 000
6503	Annet driftsmateriell	46 967	121 768	70 000	70 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	100 519	53 089	30 000	2 200 000
6506	Porttelefoni	112 994	803 071	100 000	100 000
6510	Verktøy og redskap	121 075	35 607	30 000	50 000
6512	EL Bil ladepunkt m.m	163 881	201 407	195 000	195 000
6540	Inventar	24 791	0	0	0
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	105 266	62 000	150 000	150 000
6545	Inventar	0	2 277	0	0
6553	Abonnement og lisenser	92 335	51 618	65 000	65 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**854 411**	**1 553 775**	**680 000**	**4 506 000**

Note 10 - Vedlikehold

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	69 920	7 805	300 000	300 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	406 550	135 111	50 000	1 900 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	4 734 404	193 991	2 640 000	300 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	192 261	211 169	150 000	200 000
6605	Vedlikehold bygninger innvendig	5 557	0	30 000	30 000
6607	Vedlikehold vaskeri og fellesanlegg	73 447	56 112	80 000	80 000
6608	Vedlikehold garasjer	35 273	419	0	30 000
6610	Vedlikehold ventilasjon	118 081	97 732	75 000	100 000
6611	Vedlikehold utleielokaler	973	0	5 000	5 000
6612	Vedlikehold styre/vaktmesterkontor	815	12 962	5 000	5 000
6614	Vedlikehold maling	58 471	152 374	100 000	100 000
6615	Vedlikehold låssystemer	109 210	123 268	50 000	100 000
6616	Vedlikehold tak	0	1 804 004	48 000	50 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	85 442	504 013	200 000	200 000
6635	HMS og brannvernkostnader	1 848	0	0	5 000
Sum vedlikehold		**5 892 252**	**3 298 959**	**3 733 000**	**3 405 000**

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 11 - 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 12 - Pantstillelser

	2025	2024
Pantstillelser	262 486 269	275 505 620
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	34 323 026	34 323 026

Note 13 - Egenkapital

	Andelskapital	Udekket tap	Sum egenkapital
IB EK	40 200 -	224 026 341 -	223 986 141
Årets resultat		1 932 729	1 932 729
UB EK	40 200 -	222 093 612 -	222 053 412

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 14 - Langsiktig gjeld

Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.25: 5,74%, løpetid 2 år		
Opprinnelig 2022	12 368 610	
Nedbetalt tidligere	1 788 790	
Nedbetalt i år	10 581 411	
Lånesaldo 31.12		0
Beregnet innfrielsesdato: 10.03.2025		
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.25: 4,75%, løpetid 40 år		
Opprinnelig 2023	144 067 393	
Opptak 2024	114 432 607	
Nedbetalt i år	2 439 531	
Lånesaldo 31.12		256 060 469
Beregnet innfrielsesdato: 07.07.2063		
Sum langsiktig gjeld		**256 060 469**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2025**
Gjeld til kredittinstitusjoner	243 190 601

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 9522.72.39582	307	0	0
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 9522.72.44004	165	694 411	114 577 815
	1	694 409	694 409
	85	668 485	56 821 225
	17	620 879	10 554 943
	58	605 682	35 129 556
	36	577 297	20 782 692
	12	510 918	6 131 016
	8	492 815	3 942 520
	12	377 489	4 529 868
	8	362 068	2 896 544

Dokumentet er elektronisk signert

Note 15 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	**15 315 513**	**11 544 625**
Periodens resultat	1 932 729	-110 469 035
Årets avskrivninger	584 575	632 230
Årets investeringer	0	-147 105
Opptak lån	0	114 432 607
Avdrag lån	-13 020 942	-676 408
Tillegg/fradrag for endring i depositum/innskudd	0	-1 400
Endring i disponible midler	**-10 503 638**	**3 770 888**
Disponible midler 31.12.	**4 811 875**	**15 315 513**

Dokumentet er elektronisk signert

12-UTKAST regns...

Name	Date	Name	Date
Dalland, Kristine	2026-03-25	Horn, Stian-Andre	2026-03-25
Identification		Identification	
Dalland, Kristine		Horn, Stian-Andre	
Name	Date	Name	Date
Solvold, Stian	2026-03-25	Steffensen, Raymond	2026-03-25
Identification		Identification	
Solvold, Stian		Steffensen, Raymond	
Name	Date	Name	Date
Seljenes, Tonje Ringkjøb	2026-03-25	Nerem, Tone	2026-03-25
Identification		Identification	
Seljenes, Tonje Ringkjøb		Nerem, Tone	

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 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: SSKWY-INYYU-4WLKP-QKP8S-NXR0W-CH6GF

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

Velaug A. Erdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SSKWV-IWYYU-4WLKP-QKP8S-NX80W-CH6GF

PENNEO

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

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

Velaug Annette Erdal
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2568420
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-27 08:15:39 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: SSKVV-INYYU-4WLKP-QKP8S-NXR0W-CHGGF

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

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

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

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

Sameiet Fyrsentralen Sol

2025

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2025

Sameiet Fyrsentralen Sol
Alle beløp i NOK

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

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Samelet Fyrsentralen Sol
Alle beløp i NOK

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

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Samelet Fyrsentralen Sol
Alle beløp i NOK

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

Bergen,
Styret for Samelet Fyrsentralen Sol
19.02.2026

Sverre Strømmen
Styrets leder

Arve Carlsen
Styremedlem

Raymond Steffensen
Styremedlem

Gitte Knudsen
Styremedlem

Note 1 – Regnskapsprinsipper

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

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

Inntektsføring
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Andre inntekter

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

Note 3 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	3
Gjennomsnittlig antall årsverk:	0,30

Note 4 - Styrehonorar

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 5 - Driftskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5510	Styredisposisjoner	46 052	30 273	0	0
5901	Gaver ansatte	10 030	1 010	0	0
5902	Gaver til styremedlemmer	3 076	5 534	0	0
6376	Vaktmestertjenester	0	9 265	0	0
6390	Andre driftskostnader	0	0	100 000	0
6391	Diverse serviceavtaler	7 500	0	0	0
6400	Leie maskiner og utstyr	27 664	55 329	0	0
6800	Kontorkostnader	1 336	2 035	0	0
6860	Kursutgifter	7 700	7 550	0	0
7740	Øreavrunding	3	-1	0	0
7778	Andre gebyr	348	313	0	0
Sum driftskostnader		**103 709**	**111 308**	**100 000**	**0**

Note 6 - Vedlikehold

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

Note 7 - Disponible midler

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

Note 8 - Egenkapital

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

Dokumentet er elektronisk signert

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

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

Til årsmøtet i Sameiet Fyrsentralen SOL

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Fyrsentralen SOL som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

© 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

Penneo Dokumentnøkkel: L8C9O-HC2YI-3SH67-FYHIP-6E1NG-MY2Y7

KPMG

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Velaug A. Erdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pennea Dokumentnøkkel: L8C9O-HC271-JSN67-FFYAP-6EING-MY2Y7

PENNEO

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

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

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

QES

bankID

Penneo dokumentnøkkel: L8C9O-HC2T1-JSH67-FFYHP-6ETNG-MY2Y7

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

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

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

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

LYSHOVDEN BORETTSLAG

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I LYSHOVDEN BORETTSLAG

Sted: Aulaen, Lyshovden oppveksttun

Dato: 09.04.2026

Møtet ble åpnet av: Stian Horn, styreleder.

Til stede fra styret: Stian Horn, Raymond Steffensen, Stian Solvold, Kristine Dalland, Andre Gundersen, 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.

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: Roald Amundsen

Vedtak: forslaget godkjennes.

1.4 Valg av referent/protokollfører

Forslag til referent: Tonje R. Seljenes

Vedtak: forslaget godkjennes.

1.5 Valg av protokollunderskrivere

Forslag til protokollunderskrivere:

- Anita Fredriksen
- Marianne Hundven

Vedtak: forslaget godkjennes.

1.6 Valg av tellekorps

Forslag til tellekorps:

- Jilliann Gundersen
- Hildegunn Synnevåg

Vedtak: forslaget godkjennes.

1.7 Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 40

+ Antall fullmakter: 2

= Antall stemmeberettigede: 42

2. Rapport fra styret

Vedlagt til innkallingen fulgte rapport til gjennomgang.

Forslag til vedtak: rapporten tas til orientering.

Vedtak: rapporten tas til orientering.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

Vedlagt til innkallingen fulgte rapport til gjennomgang

Forslag til vedtak: rapporten og revisors beretning godkjennes.

Vedtak: rapporten og revisors beretning godkjennes.

4. Årsrapport og regnskap fra Fyrsentralen SOL

Vedlagt til innkallingen fulgte rapport til gjennomgang.

Forslag til vedtak: årsrapport og regnskap fra Fyrsentralen SOL tas til orientering.

Vedtak: årsrapporten og regnskapet fra Fyrsentralen SOL tas til orientering.

5. Innkomne forslag

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Valgkomiteens forslag til vedtak: Tonje R. Seljenes

Vedtak: valgkomiteens forslag til styreleder vedtas. Tonje R. Seljenes velges for 1 år, for å komme i mål iht vedtektene om at styreleder skal velges i oddetallsår.

6.2 Valg av styremedlemmer

Stian Solvold, Kristine Dalland og Andrè Gundersen er ikke på valg i år, og fortsetter som styremedlemmer i kommende styreperiode. Kenneth Magnussen stilte ikke til generalforsamling, og har derfor ikke presentert seg selv i denne sammenhengen. Nevnes også at de to resterende medlemmene i valgkomiteen innstilte på at Lisbeth Doksæter foreslås som styremedlem. Utenom dette kom det ingen andre forslag til kandidater.

Valgkomiteens forslag til vedtak:

- Tone Nerem, 39 stemmer.
- Kenneth Magnussen, 5 stemmer.
- Petter Einarsen, 37 stemmer.
- Lisbeth Doksæter, 37 stemmer.

Vedtak: generalforsamlingen vedtar at følgende kandidater velges som styremedlemmer for 2 år:

1. Tone Nerem
2. Petter Einarsen
3. Lisbeth Doksæter

6.2 Valg av medlemmer til miljøutvalget

Det kommer ingen andre forslag til kandidater til Miljøutvalget på generalforsamlingen.

Valgkomiteens forslag til vedtak:

- Anita Fredriksen, 1 år.
- Marianne Hundven, 2 år.
- Abdi Ahmed, 2 år.
- Elizabeth Gaute, 2 år.

Vedtak: valgkomiteens forslag godkjennes.

6.3 Valg av medlemmer til Dugnadsutvalget

Det kommer ikke andre forslag til kandidater til Dugnadsutvalget på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak:

- Hildegunn Synnevåg, 2 år.
- Torill Edland, 2 år.

Vedtak: forslaget godkjennes.

6.4 Valg av medlemmer til valgkomiteen

Tidligere sammensetning i valgkomiteen stiller ikke til gjenvalg. Det poengteres at det bør være tre medlemmer i valgkomiteen. Marianne Hundven foreslår seg selv som medlem her.

Styrets forslag til vedtak:

- Raymond Steffensen, 1 år.
- Marianne Eidem, 1 år.
- Marianne Hundven, 1 år.

Vedtak: forslaget godkjenens.

6.5 Valg av delegater til Generalforsamlingen i BOB

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

Vedtak: forslaget godkjennes.

7. Godtgjørelse

7.1 Styrets honorar

Valgkomiteens forslag til styrehonorar: valgkomiteens forslag innebærer at man ikke endrer på styrehonoraret, forslaget er derfor 450.000,-, uendret fra 2025. Det kommer ingen andre forslag på generalforsamlingen.

Vedtak: forslaget godkjennes.

7.2 Honorar til valgkomiteen

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

Vedtak: forslaget godkjennes.

Underskrifter:

Møteleder

Roald Amundsen

Referent

Tonje Ringkjøb Seljenes

Protokollunderskriver

Anita Fredriksen

Protokollunderskriver

Marianne Hundven

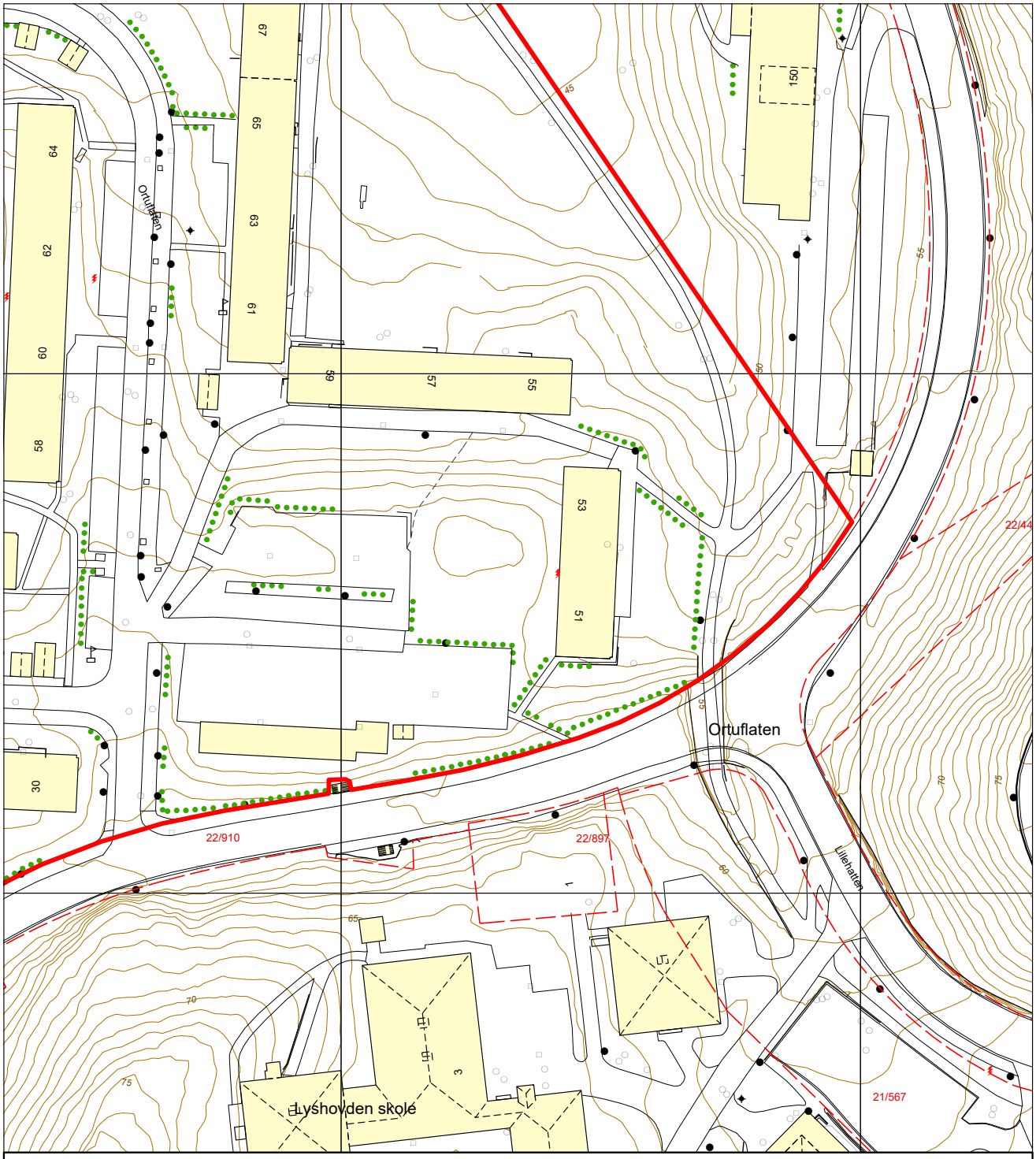
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 15.10.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 22/247/0/0
Adresse: Ortuflaten 51 m.fl.

N



Bygning		Høydekote		Kraftledning		Innmålt tre		Kum	
Byggemeldt bygning		Eiendomsgrense		Hekk		Flaggstang		Sluk	
Fredet Bygg		Eiendomsgrense - usikker		Gangveg og sti		Mast		Toppunkt	
Byggemeldt anlegg		Gjerde		Traktorveg		Hydrant		Fastmerker	

BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:4000
Dato: 14.10.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 22/247/0/0
Adresse: Ortuflaten 51, 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 28. mai 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
11770200	30	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 405 OG 567, LILLEHATTEN 1 OG 3, TORGNY SEGERSTEDTS VEI	3	200207225
11420000	30	FYLLINGSDALEN. REGULERINGSPLAN FOR BOLIGFELT VI	3	-
11770000	30	FYLLINGSDALEN. SENTRALE DELER, GRAVLUND, SKOLETOMT	3	-
11420006	31	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 395 OG 430, TORGNY SEGERSTEDTS VEI	3	200503695
11530000	30	FYLLINGSDALEN. REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR BOLIGFELT XI	3	-
65900000	35	FYLLINGSDALEN. NORDRE LYSHOVDEN, BYBANEDEPOT I FJELL	3	201811503

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
64050000	34	FYLLINGSDALEN/ÅRSTAD. BYBANEN FRA SENTRUM TIL FYLLINGSDALEN, DELSTREKNING 3, MINDEMYREN - FYLLINGSDALEN	3	201820643

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 28. mai 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

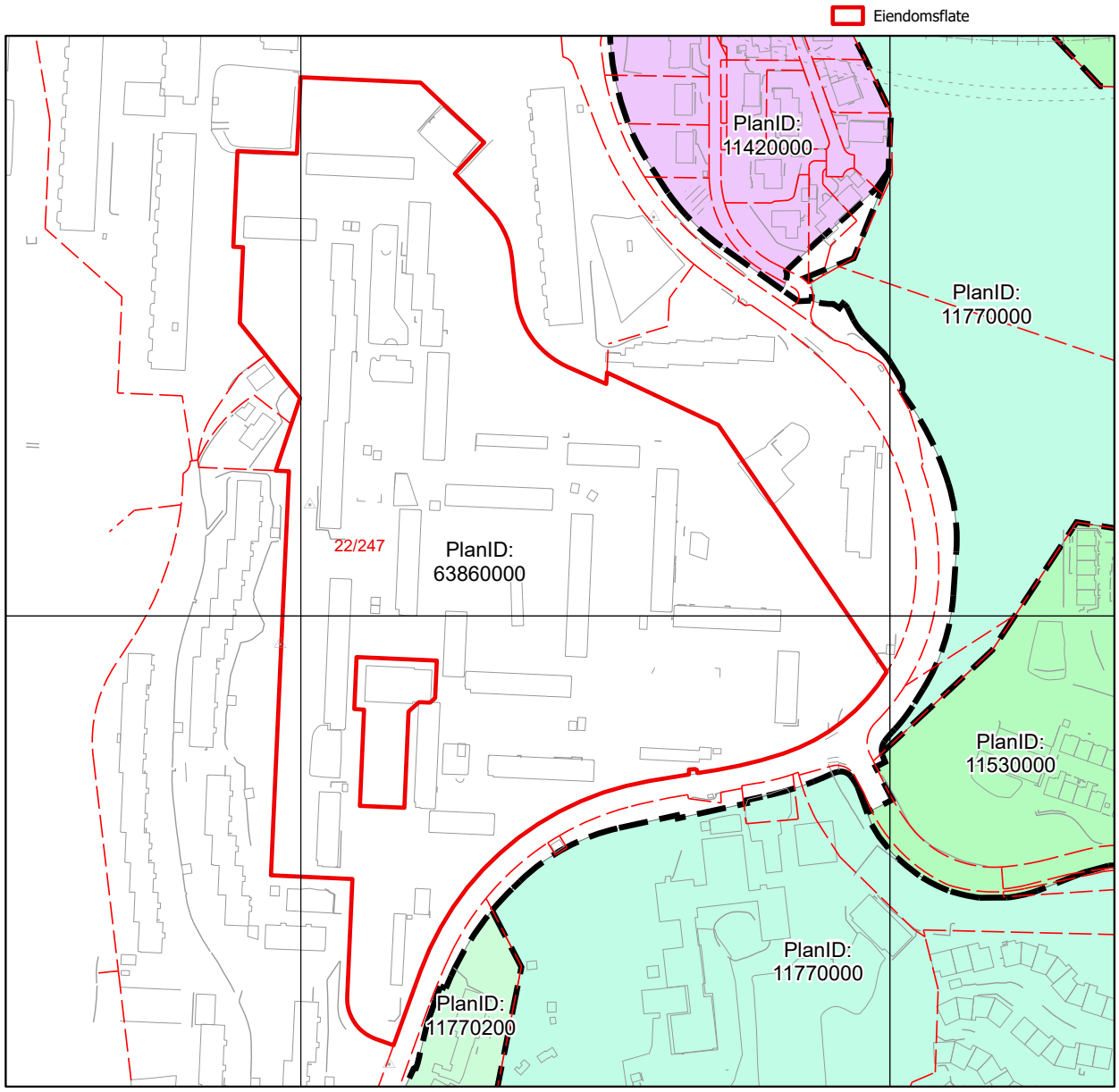
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 22/247
Dato: 28.05.2026 Adresse: Ortuflaten 51 m.fl.

N

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

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



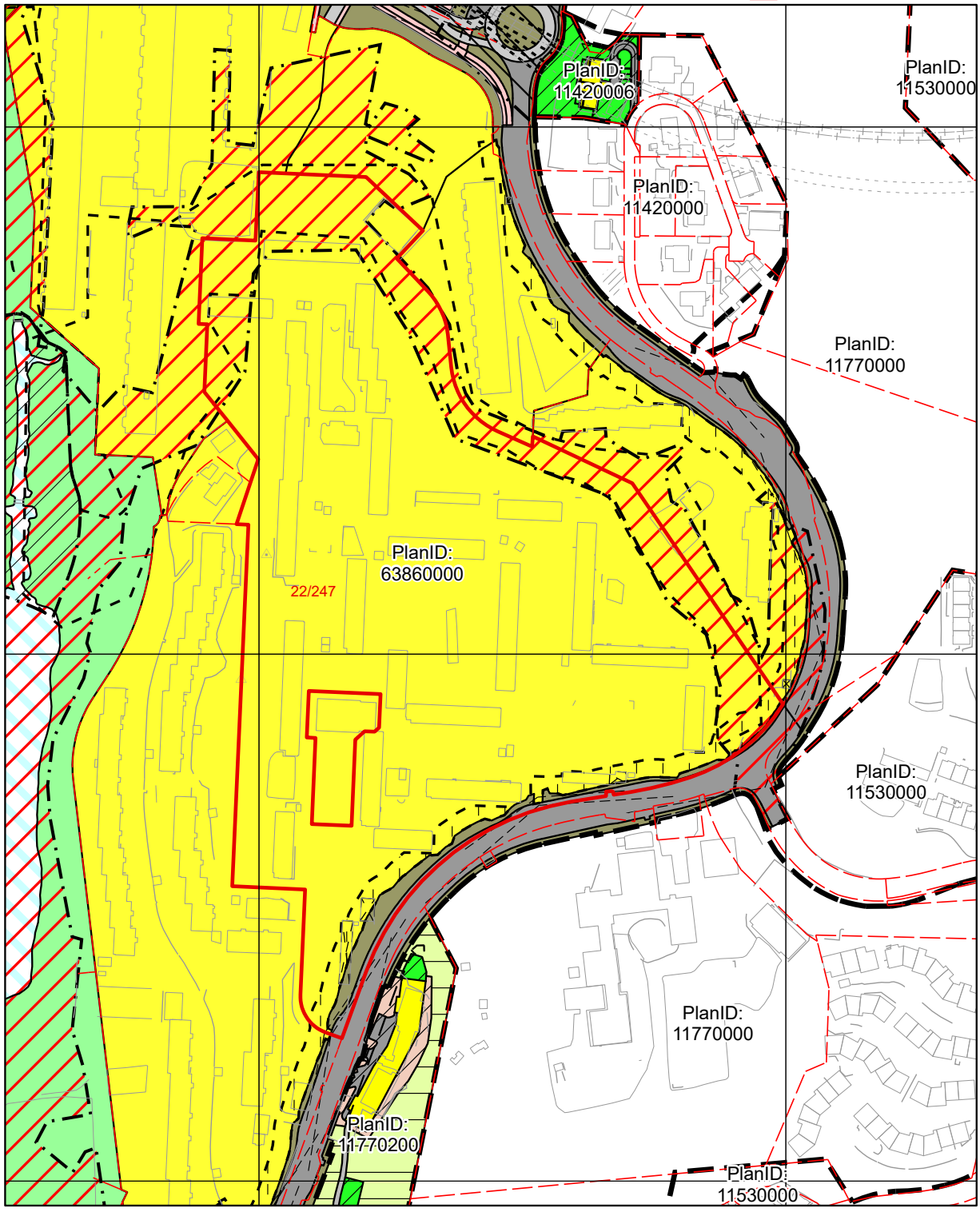
Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 22/247
Dato: 28.05.2026 Adresse: Ortuflaten 51 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

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)

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

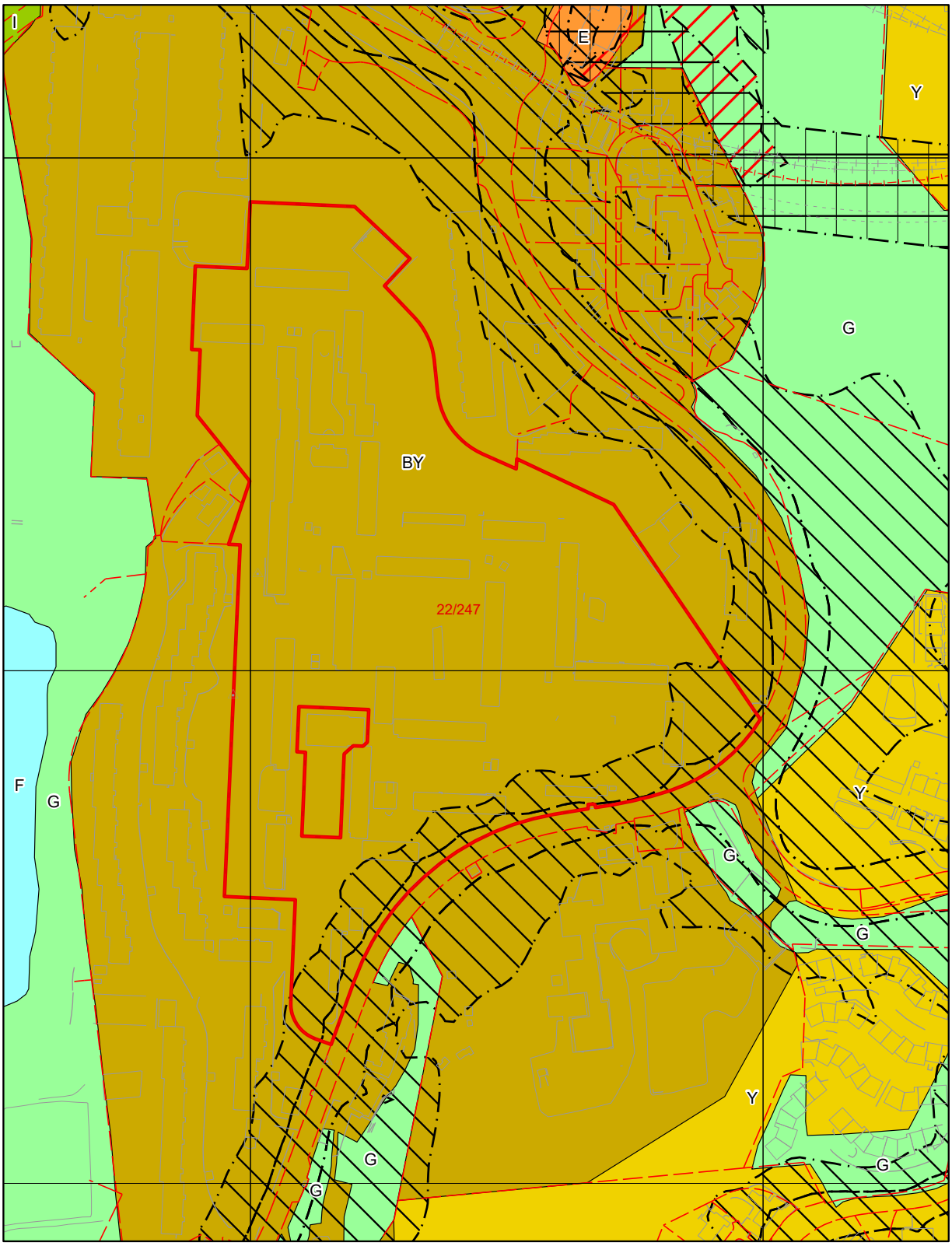
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 28.05.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 22/247
Adresse: Ortuflaten 51 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

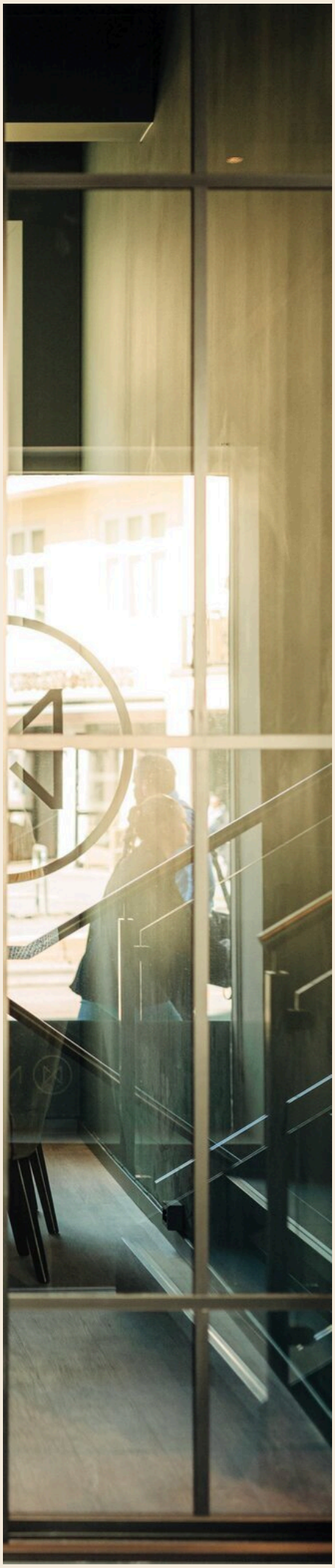
Velkommen til

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.

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



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: 19-0281/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ortuflaten 51 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