

aktiv.

Ortuflaten 84, 5143 FYLLINGSDALEN

Rålekker 4-R med gjennomgående høy standard. Nyrenovert i 23/24. Gangavstand til bybanen. Borettslagets fineste? Må ses!



Eiendomsmegler

Daniel Midttveit

Mobil 412 07 389

E-post daniel.midttveit@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

Hallheimslie 12, 5184 OLSVIK. TLF. 55 59 05 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 290 000,-
Fellesgjeld: Kr 702 474,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 3 993 824,-
Felleskostn.: Kr 9 171,-
Selger: Fredrick Gundersen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1970
BRA-i/BRA Total 72/81 kvm
Tomtstr.: 79252.8 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 22, bnr. 247
Andelsnr.: 172
Oppdragsnr.: 1505250009

Et godt sted å bo!

Aktiv eiendomsmegling v/ Daniel Midttveit har gleden av å presentere Ortuflaten 84. Her får du en strøken leilighet med påkostede kvaliteter få minutters gange fra bybanen og Oasen. Leiligheten plassering i borettslaget gjør at du ligger usjenert til, fra balkongen er det flott utsikt over nærområdet og du har gode solforhold.

Kort fortalt:

Nytt bad med rør-i-rør.

Nytt kjøkken i 2024.

Nytt elektrisk 2024.

Alt av overflater er nytt i 2024.

Solrik balkong på 8,3m².

God oppbevaringsplass med 3 boder i kjeller.

God oppbevaringsplass med 3 boder i kjeller.

Kort vei til Oasen med "alt" av servicetilbud.

Velkommen til visning - husk påmelding!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	23
Egenerklæring	36
Energiattest	41
Nabolagsprofil	117
Budskjema	128

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 72 m²

BRA - e: 9 m²

BRA totalt: 81 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 9 m² Ekstern bod(3,8m²), ekstern bod(3,7m²), ekstern bod(1,1m²).

1. etasje

BRA-i: 72 m² Gang(5,8m²), bad/vaskerom(4,9m²), soverom(8m²), soverom(6,6m²), soverom(13m²), stue(22,8m²), kjøkken(7,5m²).

TBA fordelt på etasje

1. etasje

8 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

79252.8 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt for borettslaget. Tomten er opparbeidet med beplantete grøntområder og lekeplasser. Deler av eiendommen benyttes til asfalterte parkeringsplasser.

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral beliggenhet i et populært borettslag i Fyllingsdalen. Her når man "alle" daglige behov til fots med blant annet Oasen Senter innen kort avstand. Senteret dekker flere service- og fasilitetstilbud som dagligvarebutikk, apotek, vinmonopol, kafeer/restaurant, treningssenter, klesbutikker m.m. Ved senteret ligger

også nærmeste bybanestopp. Like utenfor Oasen senter ligger Oasen Terminal hvor bussene går til og fra de fleste bydeler.

Med bil tar det ca. 10 minutter til sentrum, og til de store arbeidsplassene på Sandsli, Kokstad og Flesland bruker man ca. 15 min med bil.

Området byr ellers på et rikt utvalg og nærhet til flotte turområder rundt blant annet Ortuvannet, Løvestakken og Kanadaskogen. Krohnegården ligger inne gangavstand hvor man har både badeplass, turløype, lavvo og grillplass m.m. På sommerstid har man også fine bademuligheter på Knappenfjellet i Knappetjønnna. Den nye sykkelstunellen, Fyllingsdalstunellen, går fra Oasen til Kristianborg. Her kan man legge treningsturen innendørs

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Mats Hansen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Mats Hansen:

Grunn og fundamenter: Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner.

Yttervegger: Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong- og trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater og liggende trekledning.

Takkonstruksjoner: Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er teknet med papp eller tilsvarende. Taket er ikke besiktiget på befaringdagen.

Vinduer: Vinduer med isolerglass i pvckarmer

Etasjeskiller: Bære- og skillevegger samt etasjeskille av betong.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

Vinduer og ytterdører

Avvik: Som følge av alder på vinduene og altandøren bør disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på vinduene og altandøren vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer bør skiftes ved behov.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Innhold

Areal og fordeling pr etasje

1.etg: 72 kvm BRA-i / 72 kvm P-rom

Leiligheten går over et plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:

1.etg: Gang(5,8m²), bad/vaskerom(4,9m²), soverom(8m²), soverom(6,6m²), soverom(13m²), stue(22,8m²), kjøkken(7,5m²)

I tillegg medfølger 3 stk ekstern bod på hhv. 3,8 kvm, 3,7 kvm og 1,1 kvm.

Standard

Innvendige overflater |

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har laminatgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater

Entré |

Velkommen inn! Vi møtes av en lys og innbydende entre. Her får vi et umiddelbart inntrykk av boligens moderne standard. Det er plass til garderobeskap, skohylle eller knagger til å henge opp yttertøy. For ytterligere oppbevaring, har boligen tre eksterne boder på hhv. 3,8 kvm, 3,7 kvm og 1,1 kvm.

Stue og kjøkken |

Vi beveger oss videre inn til hjertet av boligen, nemlig stuen og kjøkkenet. Her møtes vi av store vindusflate som slipper inn rikelig naturlig lys. Gulvet er belagt med et flott 1-stavs laminatgulv. Overgangen fra vegger til tak er selvsagt listefri - her er ingenting tilfeldig. Stuen er romslig som gjør det enkelt å møblere, blant annet med sofa- og spisegruppe.

Fra stuen er det utgang til en lun balkong målt til 8,4 kvm. Her har du god plass til utemøbler, en grill og godt selskap!

Delikat kjøkkeninnredning montert i 2024. Alt elektrisk og VVS er lagt opp nytt i 2024. Av integrerte hvitevarer finner vi induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjølfrys og fryseskap. Kjøkkenet har en sosial utforming som gjør det enkelt å underholde gjeste under matlaging. Det er også god skap- og benkeplass for matlaging og oppbevaring.

Soverom |

Leiligheten har tre romslige soverom med plass til dobbeltseng eller annet ønskelig møblement. Soverommene er malt i en tidsriktig fargekombinasjon som komplimenteres av det naturlige lysinnsippet. Soverommene er malt i behagelige farger som i likhet med resten av leiligheten.

Bad og vaskerom |

Badet har i likhet med resten av leiligheten blitt oppgradert i 2024. Badet er målt til 4,9 kvm og inneholder dusj, opplegg for vaskemaskin, fordelerskap til rør, toalett og servant. Badet er gjennomført med en elegant design og moderne detaljer som gir rommet et stilrent og moderne uttrykk. For ekstra komfort er badet utstyrt med varmekabler i gulv og spotter i himling.

Tekniske opplysninger:

- Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør.
- Sikringsskapet er montert i fellesgang og inneholder automatsikringer.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder

uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Opplysninger fra hjemmelshaver, leiligheten ble oppgradert i 2024 med blant annet:

- Oppgradert bad i regi av borettslaget.
- Montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.
- Nytt rør-i-rørsystem.
- Oppgradert el.anlegg.
- Montert nye spotter og laget spottekasser.
- Lagt nye laminatgulv.
- Flislagt gulvene i gangen på kjøkkenet, samtidig ble det lagt varmekabler.
- Etterisolert himlinger i gang og på soverom, på soverommene er veggene etterisolert.
- Montert nye gipsplater og overflatebehandlet veggflater.
- Montert nye innerdører og listverk.

TV/Internett/Bredbånd

Felles komplettavtale med Telenor om leveranse av tv og internett (fiber). Inkludert i felleskostnadene.

Parkering

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

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP3078417

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det

finnes pålegg fra E.Verk eller brann/feiervesen på eiendommen.

I internettannonsen, salgsoppgaven og eventuell avisannonse er det bruken av boligens rom som er opplyst, selv om denne kan være i strid med dagens krav for tilsvarende bruk.

Energi

Oppvarming

Varmekabler på badet, radiator i stuen.

Energikarakter

G

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 290 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 762 618

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 050 472

Formuesverdi sekundær år 2023

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger, herunder boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeterprissatser. Disse satsene utgjør henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 100 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2022. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA). For fritidseiendom settes formuesverdi til 30% av eiendommens markedsverdi.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

- TV og internett
- Brensel (oppvarming/varmtvann)
- Kommunale avgifter/eiendomsskatt
- Trappevask
- Renter/avdrag fellesgjeld
- Felles bygningsforsikring
- Drift
- Vedlikehold

Felleskostnader pr. mnd

Kr 9 171

Andel Fellesgjeld

Kr 702 474

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

14.01.2025

Kommentar fellesgjeld

Total fellesgjeld for Lyshovden Borettslag pr. 14.01.2025: 269 079 820,00

Andel fellesformue

Kr 32 141

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Lyshovden Borettslag

Organisasjonsnummer

950358580

Andelsnummer

172

Om borettslaget

Laget har egen nettside - www.lyshovden.no

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Handelsbanken

Lånenr.: 9522.72.39582

Lånebeskrivelse: Handelsbanken

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,74%

Rentetype: Flytende rente

Andel av saldo: 27 620,23

Total saldo lån: 10 579 820,00

Innfrielsesdato: 30.12.2035

Bank: Handelsbanken

Lånenr.: 9522.72.44004
Lånebeskrivelse: Handelsbanken rehab
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,75%
Rentetype: Fastrente
Andel av saldo: 674 853,44
Total saldo lån: 258 500 000,00
Innfrielsesdato: 30.06.2063

Sikringsordning fellesgjeld

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.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentet følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillat men man må spørre de i inngangen om noen har allergier. Det er ikke søknadsplikt til styret om dyrehold

Forretningsfører

Forretningsfører

Bob Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 22, bruksnummer 247 i Bergen kommune. Andelsnr. 172 i Lyshovden Borettslag med orgnr. 950358580

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/22/247:

09.10.1967 - Dokumentnr: 6555 - Bestemmelse om gjerde med flere bestemmelser

05.07.1969 - Dokumentnr: 305355 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSE OM VARMESENTRAL PÅ BNR. 193.
Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.2023 - Dokumentnr: 675613 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg
Rettighetshaver: Bkk AS
Org.nr: 976 944 801
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

09.10.1967 - Dokumentnr: 6544 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:22 Bnr:4

EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

01.01.2020 - Dokumentnr: 977512 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:22 Bnr:247

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for 3 og 4 etasjers boligblokk. Ferdigattesten er utstedt av Bergen kommune og datert 10.06.1966.

Det foreligger ferdigattest for Reparasjon blokk/bygård/terrassehus. Ferdigattesten er utstedt av Bergen kommune og datert 08.06.2016.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse.

Eiendommen følger kommuneplan med formål byfortettingssone.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID: 63860000

Plannavn: FYLLINGSDALEN. GNR 22, 23 OG 24, FYLLINGSDALEN SENTRALE DELER

Dekningsgrad: 100%

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

Dekningsgrad: 97,1%

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

320 - Flomfare

Dekningsgrad: 15,4%

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

2 - Vilkår, bruk

Dekningsgrad: 12,8%

Kommuneplan

PlanID: 65270000

Dekningsgrad: 100%

Arealformål: 1130 - sentrumsformål

Beskrivelse: Byfortettingssone

Dekningsgrad: 100%

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

Vei støy - gul sone

Dekningsgrad: 10,2%

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

Beskrivelse: Vei støy - Rød sone

Dekningsgrad: 2,4%

Planer i nærheten av eiendommen

11420000 30 FYLLINGSDALEN. REGULERINGSPLAN FOR BOLIGFELT VI 3 -

11770200 30 FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 405 OG 567, LILLEHATTEN 1 OG
3, TORGNY SEGERSTEDTS VEI 3 200207225

11770000 30 FYLLINGSDALEN. SENTRALE DELER, GRAVLUND, SKOLETOMT 3 -

11530000 30 FYLLINGSDALEN. REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPÅN FOR
BOLIGFELT XI 3 -64050000 34

FYLLINGSDALEN/ÅRSTAD. BYBANEN FRA SENTRUM TIL FYLLINGSDALEN,
DELSTREKNING 3, MINDEMYREN - FYLLINGSDALEN 3 201820643

65900000 35 FYLLINGSDALEN. NORDRE LYSHOVDEN, BYBANEDEPOT I FJELL 3
201811503

Andre opplysninger

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

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

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

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

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 290 000 (Prisantydning)

702 474 (Andel av fellesgjeld)

3 992 474 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 350 (Omkostninger totalt)

8 550 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

11 350 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 993 824 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 001 024 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 003 824 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og

Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Vederlag: 1% inkl. mva.
Grunnpakke: 15 000,-
Markedspakke: 18 000,-
Oppgjørshonorar: 7 000,-
Tilrettelegging: 5 000,-
Visning: 2 000,-

Oppdragsansvarlig

Daniel Midttveit
Eiendomsmegler
daniel.midttveit@aktiv.no
Tlf: 412 07 389

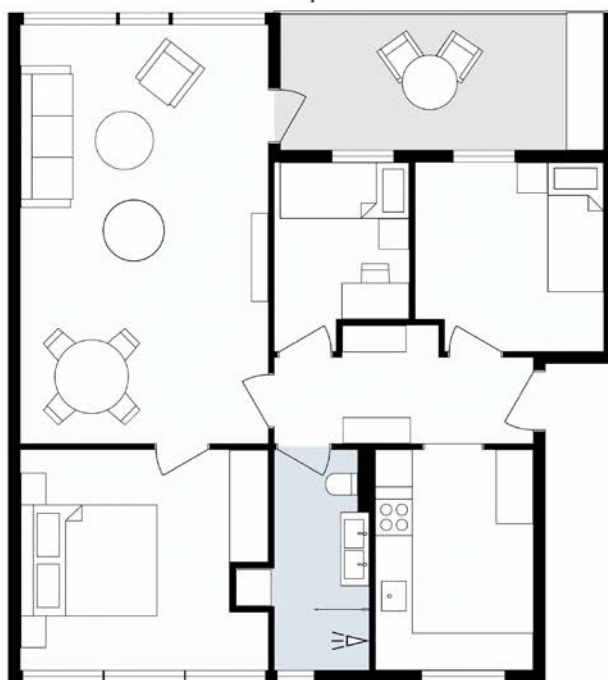
Aktiv Bergen Vest AS, Hallheimslie 12
5184 OLSVIK
Tlf: 555 90 500

Salgsoppgavedato

17.01.2025

Plantegning

Ortuflaten 84



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Leilighet
Ortuflaten 84
5143 Fyllingsdalen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
8	TG 1	Ingen vesentlige avvik
1	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 16/01/2025

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:22, Bnr: 247
Hjemmelshaver:	Fredrick Gundersen
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	172
Byggeår:	1973
Tomt:	79 252,8 m ²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Fredrick Gundersen
Befaringsdato:	15.01.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Felles tomt for borettslaget. Tomten er opparbeidet med beplantete grøntområder og lekeplasser. Deler av eiendommen benyttes til asfalterte parkeringsplasser.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskille av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong- og trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater og liggende trekledning. Vinduer med isolerglass i pvckarmer. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er teknet med papp eller tilsvarende. Taket er ikke besiktiget på befaringsdagen. Bygningen anses å være oppført etter datidens byggemetode og vil avvike fra dagens standard.

Grunnmur og drenering:

Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.

Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:

Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.

Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.

Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Avvik som er funnet på befaringsdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

ANNET:

Informasjon om borettslaget:

Styretsleder: Raymond Steffensen

Kontaktperson: Raymond Steffensen

Beliggenhet:

Leiligheten ligger sentralt til i Fyllingsdalen. Oasen senter er kun minutter unna til fots. Her finner man alt det man måtte ønske av servicetilbud; legesenter, dagligvareforretninger, apotek, tannlege, treningssenter og vinmonopol m.m. Til Bergen sentrum tar det cirka 10 minutter med bil. Ellers er det gode bussforbindelser. Av turmuligheter kan Kanadaskogen opp til Nipetjørna, og Bønnesskogen nevnes. Løvstakken like i nærheten.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 950 358 580

Navn/foretaksnavn: LYSHOV DEN BORETTSLAG

Organisasjonsform: Borettslag

Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995

Stiftelsesdato: 19.01.1965

Takstobjektet:

4-Roms andelsleilighet.

Fra stuen er det utgang til balkong på 8,4m².

Tilhørende leiligheten er det 3 boder i kjelleren på henholdsvis 3,8m², 3,7m² og 1,1m².

Oppvarming: Varmekabler på badet, radiator i stuen. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i fellesgang og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har laminatgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver, leiligheten ble oppgradert i 2024 med blant annet:

- Oppgradert bad i regi av borettslaget.
- Montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.
- Nytt rør-i-rørsystem.
- Oppgradert el.anlegg.
- Montert nye spotter og laget spottekasser.
- Lagt nye laminatgulv.
- Flislagt gulvene i gangen på kjøkkenet, samtidig ble det lagt varmekabler.
- Etterisolert himlinger i gang og på soverom, på soverommene er veggene etterisolert.
- Montert nye gipsplater og overflatebehandlet veggflater.
- Montert nye innerdører og listverk.

FELLESKOSTNADER:

-

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1. Etasje	72	0	0	8	72	0
Kjellerboder	0	9	0	0	0	9
SUM BYGNING	72	9	0	8	72	9
SUM BRA	81					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang(5,8m²), bad/vaskerom(4,9m²), soverom(8m²), soverom(6,6m²), soverom(13m²), stue(22,8m²), kjøkken(7,5m²).

BRA-e:

Kjeller: Ekstern bod(3,8m²), ekstern bod(3,7m²), ekstern bod(1,1m²).

MERKNADER OM AREAL:

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer, tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet eksterne boder. Eksterne boder er fremvist av eier og kan avvike.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

EIERSKIFTERAPPORT™

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en bygmester e.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, bygmester og BMTF sertifisert takstmann

16/01/2025



Mats Hansen

1. Våtrom**1.1 Våtrom****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er benyttet fliser på veggflatene og malte flater i himlingen.

Overflatene fremstod med normal eller lite bruksslitasje i henhold til alder.

Merknader:**TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Overflatene fremstod med normal eller lite bruksslitasje i henhold til alder.

Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknader:**TG 1** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets alder. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Vegghengt toalett, dobbel helstøpt servant, skuffer under servant med profilerte fronter, dusjvegg i klart glass, opplegg for vaskemaskin, fordelerskap til rørsystemet.

Merknader:**2. Kjøkken****TG 1** 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malte flater, oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjøl- og frys

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Generelt: Normal brukslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Overflatene er fra 2024 og fremstod uten slitasje.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i pvckarmer.

Vinduene er antatt å være fra 1992.

Vinduene har normal brukslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass.

Dørene fremstod med normal brukslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass eller andre avvik under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Merknad/vurdering av avvik:

Som følge av alder på vinduene og altandøren bør disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på vinduene og altandøren vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer bør skiftes ved behov.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Fra stuen er det utgang til balkong på 8,4m².

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknader:

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen er felles for borettslaget. Varmtvannsberederen/fellesanlegget er ikke kontrollert.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Boligen tilfredsstiller ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende.

For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklærings skjema.

EIERSKIFTERAPPORT™

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i fellesgang og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellessområdet.

Takstmannens vurdering ved TG2:**4.1 Vinduer og ytterdører**

Som følge av alder på vinduene og altandøren bør disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på vinduene og altandøren vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer bør skiftes ved behov.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Vest	
Oppdragsnr.	
1505250009	
Selger 1 navn	
Fredrick Gundersen	
Gateadresse	
Ortuflaten 84	
Poststed	Postnr
FYLLINGSDALEN	5143
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Trygg
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1505250009

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei Ja

Initialer selger: FG

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovert i hele borettslaget
Arbeid utført av	Åsane rør / Arna rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Beskrivelse	Totalrenovert
-------------	---------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Beskrivelse	Ja
-------------	----

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovert og fornyet sikringsskapet
Arbeid utført av	Ruttedal elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja

Beskrivelse	Oppgradert ventilasjon i borettslag
-------------	-------------------------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse	Felles for borettslag
-------------	-----------------------

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1505250009

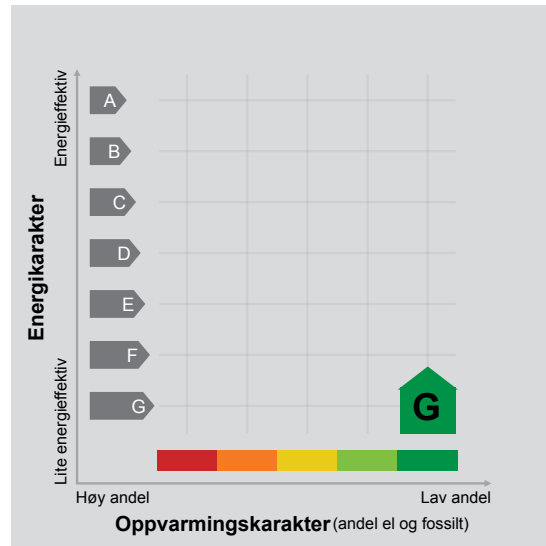
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Fredrick Gundersen	b55d042788bbb192f8088a 00d69f4a14d1877c86	14.01.2025 08:20:01 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1505250009

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

ENERGIATTEST

Adresse	Ortuflaten 84
Postnummer	5143
Sted	FYLLINGSDALEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	22
Bruksnummer	247
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139736494
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-67611
Dato	16.01.2025
Innmeldt av	FREDRICK GUNDERSEN



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

1. Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i 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. Neker 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, parabolantener, 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. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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. Ventilert 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 karm. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar.
3. Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.
4. Andelseieren skal holde boligen fri for insekter, 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 insekter 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 pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

1. Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instruksjoner og retningslinjer 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 besluttet 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 generalforsamlingen. 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 framtreddende 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 forstås her arbeid som andelseierne, gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader, utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. Slikt arbeid kan være:

- 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. Unnlattelse 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 2024

I LYSHOVDEN BORETTSLAG

Dato: TORSDAG 4.4.2024 **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, 4.4.2024

Raymond Steffensen
Styreleder

Klipp av – leveres ved
inngangen _____

Deltager på generalforsamling, i LYSHOVDEN borettslag, 4.4.2024

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:

Forslag til vedtak: Styrets forslag godkjennes.

1.4 Valg av referent/protokollfører

Styrets forslag til referent:

Forslag til vedtak: Styrets forslag godkjennes.

1.5 Valg av protokollunderskrivere

- Anita Fredriksen
- Marianne Hundven

1.6 Valg av tellekorps

- Tone-Mette Tveit
- Anita Breivik
- Jilliann Gundersen

1.7 Antall fremmøtte

2 Rapport fra styret

Vedlagt rapport for gjennomgang. Se vedlegg.

Forslag til vedtak: Rapporten tas til orientering.

3 Behandling og godkjenning av årsregnskap

Vedlagt rapport for gjennomgang. Se vedlegg

Forslag til vedtak: Regnskap og revisors beretning godkjennes.

4 Årsrapport og regnskap fra Fyrsentralen SOL

Vedlagte rapporter for gjennomgang. Se vedlegg.

Forslag til vedtak: Årsrapport og regnskap fra Fyrsentralen SOL tas til orientering

5 Innkomne forslag

5.1 Forslag fra Styret vedrørende maling av grunnmurer, bod og kjellervindu

Styrets forslag:

For en del år tilbake ble grunnmurene i borettslaget malt i en blåfarge. Denne fargen stammer fra rammer rundt på blokkene. Det er og gule kjellervinduer blant annet mellom inngangspartiene. I ettertid er inngangspartiene blitt byttet ut, og fargen som nå er å finne er en antrasittfarge.

Styret foreslår derfor at grunnmurer, bod og kjellervindu males i en ny farge, og det er funnet en lysegrå farge som passer med steinplatene mellom kjøkken og bad og rammen ved takene. Ved å male de gule kjellervinduene i samme farge som inngangspartiene, vil vi få en større helhet i fargene enn vi har i dag. Malingen av grunnmurer, bod og kjellervindu vil skje på dugnad.

Steinplatene det henvises til i forslaget, ser du på bildet her, og gjelder altså platen øverst mot tak, trapperom og platen mellom kjøkken og bad;



Styrets innstilling til forslaget:

Styrets forslag vedtas.

5.2 Forslag fra Einar Gustav Follesøy Tolo-Kaldhol

Innkommen sak:

Generalforsamlingen pålegger styret å søke erstatning fra Arna & Åsane rørleggerservice for det økonomiske tap som andelseierne er påført, som følge av at det rehabiliteringsarbeidet som er utført ikke er i henhold til gjeldende krav og krav til godt håndverk.

Styret pålegges å samle grunnlag for kravet og kan ikke frafalle krav, uten samtykke fra generalforsamlingen.

Styrets innstilling:

Forslaget avvises på grunn av manglende underlag. Styret er ikke kjent med et slik omfang reklamasjoner og kvalitetsavvik som det hevdes av innsender. Alle innkomne reklamasjoner håndteres av prosjektet. Andelseiere er involvert i reklamasjonsarbeidet som angår deres leiligheter.

5.3 Forslag fra Einar Gustav Follesøy Tolo-Kaldhol

Innkommen sak:

Generalforsamlingen pålegger styret å søke erstatning fra Hilleren Prosjektering for det økonomiske tap som andelseierne er påført, som følge av at det rehabiliteringsarbeidet som er utført ikke er i henhold til gjeldende krav og krav til godt håndverk.

Styret pålegges å samle grunnlag for kravet og kan ikke frafalle krav, uten samtykke fra generalforsamlingen.

Styrets innstilling:

Forslaget avvises på grunn av manglende underlag. Styret er ikke kjent med et slik omfang reklamasjoner og kvalitetsavvik som det hevdes av innsender. Alle innkomne reklamasjoner håndteres av prosjektet. Andelseiere er involvert i reklamasjonsarbeidet som angår deres leiligheter.

6 Valg

6.1 Valg av styremedlemmer

Navn:	Informasjon:
Stian Solvold	Ikke på valg
Stian Horn	Ikke på valg
Lasse Amundsen	Ikke på valg

Valgkomiteens forslag til kandidater til styret:

Navn	År	Verv
Raymond Steffensen	2 år	Styreleder
Tone Nerem	2 år	Nestleder
Tonje Ringkjøb Seljenes	2 år	Styremedlem
Simon Mathiesen	1 år	Styremedlem

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag vedtatt

6.2 Valg av medlemmer til Miljøutvalget

Navn	For informasjon
Jilliann Gundersen	Ikke på valg
Ågoth Veum	Ikke på valg
Tone Mette Tveit	Ikke på valg
Benedicte Lekve	Ikke på valg

6.3 Valgkomiteens forslag til kandidater til miljøutvalget:

Navn	År
Anita Fredriksen	2 år
Unni Flølo	2 år

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag vedtas.

6.4 Valg av medlemmer til Dugnadsutvalget

Navn:	For informasjon
Rune Olsen	Ikke aktuell for valg

6.5 Valgkomiteens forslag til dugnadsutvalget:

Navn:	År:
Tone Mette Tveit	2 år
Benedicte Lekve	2 år

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag vedtas.

6.6 Valg av medlemmer til Valgkomiteen

Styret innstiller følgende til valgkomiteen for 1 år:

Navn	År
Helge Sanden	1 år
Robert Johnsen	1 år
Sissel Jansen	1 år

Forslag til vedtak: styrets forslag vedtas

6.7 Valg av delegater til generalforsamlingen i BOB

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

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag vedtas

7 Godtgjørelse

Viser til vedlegg? – Valgkomiteens innstilling

7.1 Styrets honorar

Valgkomiteens forslag styrehonorar: 400.000, -

Valgkomiteen foreslår at styrehonoraret pålydende kr. 380.000 (trehundreogåttitusen) økes

med kr. 20.000 for den kommende perioden, 2024 inntil neste generalforsamling, 2025, noe som tilsvarer kr. 400.000 i året. Valgkomiteen er klar over at det er store forskjeller i borettslag, og vi i Lyshovden borettslag ligger et stykke under gjennomsnittet. Økningen foreslås for den jobbet styret utfører, og ikke minst for å gjøre det mer attraktivt for andre dyktige og flinke kandidater å melde sin interesse for å ta et eventuelt styreverv i fremtiden.
Forslag til vedtak: Valgkomitéens forslag til honorar vedtas.

7.2 Faggruppe

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

Simon Matthiesen

Raymond Steffensen

Stian Horn

Valgkomiteens forslag: honorar faggruppe rehabilitering: 60.000, -
Valgkomiteen foreslår at faggruppertillegget på kr. 60.000 (sekstitusen) fortsetter videre fremover for perioden frem til neste ordinære generalforsamling (2025). Faggruppertillegget vil falle bort når faggruppen er ferdig med sitt arbeid, og dette tillegget har ikke noe med det ordinære styrehonoraret å gjøre.

Forslag til vedtak: Valgkomitéens forslag til honorar vedtas.

7.3 Honorar til valgkomiteen i perioden

Styrets forslag: Styret foreslår at valgkomitee honoreres for medgått tid etter gjeldende dugnad satser for sitt arbeid.

Forslag til vedtak: Styrets forslag vedtas.

2 RAPPORT FRA STYRET LYSHOVDEN BORETTSLAG 2023

2.1 Lagets virksomhet

Lyshovden borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Ortuflaten 52, 5143 Fyllingsdalen. Forretningskontoret har i løpet av 2023 blitt flyttet til Ortuflaten 67, 5143 Fyllingsdalen.

2.2 Styret og styrets arbeid

Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

2.2.1 Styrets sammensetning

Styreleder: Raymond Steffensen

Nestleder: Tone Nerem

Styremedlem: Stian Horn

Styremedlem: Tonje Ringkjøb Seljenes

Styremedlem: Stian Solvold

Styremedlem: Simon Matthiesen
Styremedlem: Lasse Amundsen

2.2.2 Miljøutvalget

Miljøutvalget har bestått av:

- Anita Fredriksen
- Unni Flølo
- Jilliann Gundersen
- Tonje Ringkjøb Seljenes
- Ågot Veum
- Tone Mette Tveit

Styrets representant: Tonje Ringkjøb Seljenes

2.2.3 Dugnadsutvalget:

Dugnads Utvalget har bestått av:

- Rune Olsen
- Tone Mette Tveit
- Benedikte Lekve

Styrets representant: Stian Solvold

2.2.4 Valgkomiteen:

- Sissel Jansen
- Robert Johnsen
- Helge Sanden.

Styrets representant: Raymond Steffensen

2.2.5 Fyrsentralen SOL

Styreleder Raymond Steffensen har representert styret i Sameiet Fyrsentralen SOL. Styret i SOL har i 2023 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 2023 er gjort opp med et positivt resultat (overskudd) på kr. 3 906 459 – mot budsjettert underskudd på kr. 3 566 500.

Hovedårsaken til årsregnskapets positive resultat er betydelige lavere kostnader til fjernvarme og noe lavere kostnader til vedlikehold.

Årsregnskapets overskudd er i henhold til avtalefestet fordelingsnøkkel fordelt som følger;
Smiberget borettslag – overskudd – kr. 2.100,689,-
Ortuvann borettslag – overskudd – kr. 427.257,-
Lyshovden borettslag – overskudd – 1.378,512,- (i regnskapet til SOL står det – kr. 1.1.378,512,-, dette er en trykkfeil og det reelle tallet er som oppgitt her, 1.378,512,-).
Totalt overskudd – kr. 3.906,459,-

Overskuddet er via BOB Boligbyggelag oppgjort mellom eierlagene.

Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et rettviseende bilde av resultat og økonomisk stilling pr. 31. desember 2023.

Styrets leder har signert fullstendighetserklæring til revisor KPMG AS. Fullstendighetserklæringen bekrefter at styret ikke er kjent med noen uregelmessigheter i årsregnskapet – og for å sikre og bekrefte at alle relevante opplysninger som styret for Sameiet Fyrsentralen SOL kjenner til, er tatt med i årsregnskapet og styrets årsrapport for 2023.

2.2.6 Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt 14 styremøter med i alt 54 protokollerte saker som har vært behandlet. Møtene avholdes vanligvis første tirsdagen i måneden kl. 18.00-21.00. 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 styre i perioden.

I tillegg til den normale driften er det i perioden utført ordinært vedlikehold, samt igangsatt og gjennomført diverse prosjekter.

Vi har også i 2023 hatt inne komprimatorbil hvor beboere har fått anledning til å kaste oppsamlet avfall, samt bli kvitt spesialavfall som maling etc. egne containere som ble utplassert samtidig. Komprimatorbil vil **IKKE** komme i 2024.

2.2.8 Saker Styret har jobbet med i 2023:

I 2023 har mye av Styrets tid og møtevirksomhet har gått på rehabiliteringen som pågår i borettslaget. Vi har også brukt en del tid på ansettelse av driftsleder, for å kunne sikre driften i borettslaget på best mulig måte.

2.3 Lagets drift og økonomi

2.3.1 Forretningsførsel og revisjon

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

2.4 Økonomi

2.4.1 Kommentarer til resultatregnskapet for 2023

Regnskapet for Lyshovden borettslag ble gjort opp med et negativt resultat på kr 135.859.418, mot et budsjettert negativt resultat på kr 136.967.000.

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

Underskuddet ble mindre enn budsjettet på grunn av brenseloverskudd i SOL, renteinntekter og mindre driftsutgifter.

Endring i disponible midler har i perioden vært negativ med kr 2.224.071.

Laget har pr 31. desember 2023 disponible midler på 11.544.625.

Egenkapitalen til laget er negativ med kr. 113.517.106.

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.

Fra og med 2022 har informasjon om egenkapital og endring i disponible midler være knyttet til rehabilitering og låneopptak i den forbindelse.

2.4.2 Dugnadsaktivitet styremedlemmer

Verv	Navn	Antall timer	Sum	Utført
Styreleder	Raymond Steffensen	93.5	16830,-	div. dugnad
Nestleder	Tone Nerem	11	1980,-	Bålfest
Styremedlem	Simon Mathisen	0		
Styremedlem	Stian Horn	0		
Styremedlem	Lasse Amundsen	0		
Styremedlem	Stian Solvold	17.5	3150,-	Dugnad
Styremedlem	Tonje Ringkjøb Seljenes	107	19260,-	Dugnad, miljøutvalg, bålfest.

2.5 Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp

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

2.6 Forutsetning om fortsatt drift

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

2.7 Arbeidsmiljø

Borettslaget har pr i dag 3 ansatte fordelt på 1 kvinne og 2 menn. Henholdsvis sekretær 80% stilling, driftsleder og vaktmester, begge i 100% stilling. Styret har avholdt jevnlig møter med de ansatte.

2.8 Likestilling og styrets sammensetning:

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

2.9 Forurensning av det ytre miljø

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

9 Vedlegg

9.1 Årsregnskap fra Lyshovden Borettslag

9.2 Revisors beretning for Lyshovden Borettslag

9.3 Årsrapport fra Fyrsentralen SOL

**Lyshovden Borettslag
2023**

Resultatregnskap 2023

Lyshovden Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	27 960 189	25 521 332	28 472 000	26 896 400
Andre inntekter	3	1 523 599	216 603	127 000	127 000
Sum inntekter		29 483 788	25 737 934	28 599 000	27 023 400
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	1 264 075	1 225 823	1 613 000	1 800 000
Dugnad		546 835	592 554	400 000	400 000
Styrehonorar	5	400 000	360 000	380 000	480 000
Andre honorarer	6	63 420	60 000	60 000	60 000
Arbeidsgiveravgift		327 493	318 914	346 000	386 000
Avskrivninger	7	615 297	467 476	232 000	232 000
Felles strøm og varme		799 920	921 211	1 000 000	700 000
Brensel fyrsentral SOL		7 915 884	6 273 000	7 915 000	6 334 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		4 659 950	4 396 204	4 700 000	5 001 000
Andre driftskostnader	8	3 486 441	3 339 379	4 745 000	4 018 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	375 964	387 017	669 000	481 500
Vedlikehold	10	2 466 917	1 328 986	3 350 000	3 455 000
Rehabilitering	11	137 375 546	6 144 198	134 000 000	113 000 000
Forretningsførsel		608 115	493 163	525 000	574 000
Revisjonshonorar		47 888	35 888	66 000	66 000
Andre konsulenthonorarer		201 334	1 399 672	100 000	100 000
Kontingent		123 984	124 428	121 000	125 000
Forsikring		752 900	641 943	743 000	833 000
Sikringsfond		28 514	25 565	25 000	30 000
Sum driftskostnader		162 060 474	28 535 418	160 990 000	138 075 500
Driftsresultat		-132 576 686	-2 797 484	-132 391 000	-111 052 100
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		1 091 840	114 577	30 000	30 000
Andre renteinntekter		2 626	0	0	0
Sum finansinntekter		1 094 466	114 577	30 000	30 000
Rentekostnader lån		4 377 104	358 535	4 606 000	12 117 000
Andre rentekostnader		94	0	0	0
Sum finanskostnader		4 377 198	358 535	4 606 000	12 117 000
Resultat av finansposter		-3 282 732	-243 958	-4 576 000	-12 087 000
Resultat		-135 859 418	-3 041 442	-136 967 000	-123 139 100
Til/fra annen EK		-22 302 112	-3 041 442	0	0
Til/fra udekket tap		-113 557 306	0	0	0
Sum disponeringer		-135 859 418	-3 041 442	0	0

Balanse pr. 31.12.2023

Lyshovden Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	12, 13	33 470 346	33 470 346
Tomt	12, 13	852 679	852 679
Andre driftsmidler	7	2 367 514	1 673 082
Sum varige driftsmidler		36 690 540	35 996 108
Sum anleggsmidler		36 690 540	35 996 108
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		2 112 601	1 285 379
Andre fordringer		225 026	364 672
Tilgode energi/brensel		1 378 512	60 490
Sum fordringer		3 716 139	1 710 542
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		36 150 462	18 013 440
Skattetrekk		98 044	80 151
Sum bankinnsk. og kontanter		36 248 506	18 093 591
Sum omløpsmidler		39 964 645	19 804 133
SUM EIENDELER		76 655 185	55 800 240

Balanse pr. 31.12.2023

Lyshovden Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		40 200	40 200
Sum innskutt egenkapital		40 200	40 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		0	22 302 112
Udekket tap	14	-113 557 306	0
Sum opptjent egenkapital		-113 557 306	22 302 112
SUM EGENKAPITAL		-113 517 106	22 342 312
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 15	155 323 621	20 992 442
Borettsinnskudd	13	6 425 800	6 425 800
Depositum		2 850	4 250
Sum langsiktig gjeld		161 752 271	27 422 492
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		146 023	379 843
Leverandørgjeld		27 315 018	4 755 537
Skyldige off. myndigheter		227 841	188 355
Påløpt lønn, honorar, feriepenge		520 297	522 541
Påløpne renter		37 399	31 149
Annen kortsiktig gjeld		173 443	158 011
Sum kortsiktig gjeld		28 420 020	6 035 436
SUM GJELD		190 172 291	33 457 928
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		76 655 185	55 800 240

Balanse pr. 31.12.2023

Lyshovden Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
	Bergen, Styret for Lyshovden Borettslag		
Raymond Steffensen Styrets leder	Simon Matthiesen Styremedlem		Tone Nerem Styremedlem
Tonje Ringkjøb Seljenes Styremedlem	Stian Solvold Styremedlem		Lasse Amundsen Styremedlem
	Stian-Andrè Horn Styremedlem		

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3800 Andel felleskostnader	17 953 848	17 427 840	17 951 000	17 954 000
3810 Utleie lokaler	991	1 000	0	0
3812 Utleie parkeringsplasser	168 150	167 375	170 000	170 000
3814 Brenselsinntekter	7 389 680	5 277 069	7 915 000	6 334 000
3816 Kabel-TV	1 924 776	1 924 776	1 925 000	1 925 000
3825 Leieinntekter El-bil	9 000	224 000	0	0
3826 Boder	2 400	2 400	0	2 400
3848 Gangvask	511 344	496 872	511 000	511 000
Sum felleskostnader	27 960 189	25 521 332	28 472 000	26 896 400

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3855 Vaskeripenger	137 416	144 388	117 000	117 000
3858 Forsikring (skadeoppgjør)	5 630	1 000	0	0
3860 Brenseloverskudd	1 378 512	60 490	0	0
3883 Tilskudd fra BOB	0	7 304	0	0
3885 Andre inntekter	2 041	3 420	10 000	10 000
Sum andre inntekter	1 523 599	216 603	127 000	127 000

Note 4 - Lønnskostnader

Gjennomsnittlig antall årsverk: 2,57

Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5330 Styrehonorar	380 000	360 000	380 000	480 000
5331 Avsetning styrehonorar	20 000	0	0	0
Sum styrehonorar	400 000	360 000	380 000	480 000

Note 6 - Andre honorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5360 Andre honorarer	63 420	60 000	0	0
5390 Honorar andre utvalg	0	0	60 000	60 000
Sum andre honorar	63 420	60 000	60 000	60 000

Note 7 - Andre eiendeler

	Vaskemaskin	Snøfreser	Vaskemaskin	Tørketrommel
Anskaffelseskost pr.01.01	36 966	23 990	38 266	36 875
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	36 966	23 990	38 266	36 875
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	36 966	23 990	38 266	36 875
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2010	2010	2011	2013
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Vaskeriutstyr	Vaskeriutstyr	Ballbinge	Veibom
Anskaffelseskost pr.01.01	44 831	38 625	471 108	53 942
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	44 831	38 625	471 108	53 942
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	44 831	38 625	471 108	53 942
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2013	2013	2006	2012
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Lekeapparater	Inventar	Lekeapparater	Parkeringsaut omat
Anskaffelseskost pr.01.01	210 931	22 712	209 375	40 709
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	210 931	22 712	209 375	40 709
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	210 931	22 712	209 375	40 709
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2012	2012	2013	2013
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Taubane lekeplass	Asfaltering gangvei	Porttelefon	Electrolux tørketrommel
Anskaffelseskost pr.01.01	93 875	289 437	1 500 125	38 700
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	93 875	289 437	1 500 125	38 700
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	93 875	289 437	1 500 125	38 700
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2013	2008	2009	2015
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Vaskemaskin	Vaskemaskin	Vaskemaskin	Skilt i borettslaget
Anskaffelseskost pr.01.01	45 447	33 630	79 077	242 718
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	45 447	33 630	79 077	242 718
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	45 447	33 630	79 077	242 718
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2015	2015	2015	2015
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Ladestasjon	Tørketrommel	Tørketrommel T5190, 230v	Vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01	66 848	41 362	39 375	44 660
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	66 848	41 362	39 375	44 660
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	66 848	41 362	39 375	44 660
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2015	2016	2016	2016
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Fallmatter	Electrolux T5190	Electrolux T5190	Electrolux T5190
Anskaffelseskost pr.01.01	68 750	41 250	42 831	45 043
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	68 750	41 250	42 831	45 043
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	3 753
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	23 283	9 405	3 355	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	127 000	44 676	16 499	28 252
Bokført verdi pr.31.12	0	2 351	279	0
Anskaffelsesår	2018	2019	2019	2019
Antatt rest levetid (i antall år)	0	1	1	0

	Betalingssystem (2019)	Minikjøkken (2019)	Bensindrevet robotklipper	Vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01	355 437	16 193	138 944	55 066
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	355 437	16 193	138 944	55 066
Årets av- og nedskr. pr.31.12	71 087	3 238	27 788	11 013
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	331 741	13 764	111 155	33 957
Bokført verdi pr.31.12	23 695	2 428	27 788	21 108
Anskaffelsesår	2019	2019	2019	2020
Antatt rest levetid (i antall år)	1	1	1	2

	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	6 493	9 548	10 590	9 827
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	21 250	31 250	24 710	28 663
Bokført verdi pr.31.12	0	0	28 240	20 474
Anskaffelsesår	2020	2020	2021	2021
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	3	3

	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	22 927	465 176	50 185	7 867
Bokført verdi pr.31.12	29 982	568 549	108 295	25 851
Anskaffelsesår	2021	2021	2022	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	3	3	4	4

	Lekeplass med apparater	Tørketrommel	Egholm 2260 Multimaskin	Tørketrommel TD6-10
Anskaffelseskost pr.01.01	339 563	53 750	0	0
Årets tilgang	0	0	1 255 354	54 375
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	89 668	1 812
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	90 550	12 541	89 668	1 812
Bokført verdi pr.31.12	249 012	41 208	1 165 685	52 562
Anskaffelsesår	2022	2022	2023	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	4	4	7	5

Note 8 - Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5510 Styredisposisjoner	26 244	21 749	50 000	50 000
5901 Gaver ansatte	4 358	6 065	5 000	5 000
5902 Gaver til styremedlemmer	1 200	8 269	3 000	3 000
5903 Gaver til beboere	0	300	1 000	1 000
5920 Yrkesskadeforsikring	20 132	4 332	0	6 000
5945 Pensjonsforsikring for ansatte	44 476	37 188	0	45 000
5965 Arbeidstøy og verneutstyr	25 248	2 080	7 000	25 000
5995 Andre sosiale kostnader	28 827	52 779	0	0
6300 Møtekostnader	1 000	1 000	10 000	5 000
6325 Renovasjon	100	0	0	0
6326 Snømåking og brøyting	78 909	58 249	50 000	50 000
6335 Containerleie/ -tømming	135 522	74 543	100 000	100 000
6336 HMS	31 793	2 708	50 000	50 000
6345 Lyspærer, sikringer og batterier	13 467	29 657	13 000	13 000
6346 Radon	0	18 884	0	0
6360 Renhold og matteleie	572 936	583 300	562 000	562 000
6362 Maskiner og utstyr	15 625	0	1 220 000	400 000
6365 Kostnader parkeringsplasser	0	0	10 000	10 000
6366 Reparasjon av utstyr, verktøy og	1 349	57 547	20 000	20 000
6370 Garasjer	14 143	12 575	12 000	12 000
6374 Ventilasjon	0	0	30 000	30 000
6375 TV/Bredbånd	2 003 416	1 935 366	2 050 000	2 050 000
6377 Vakhold	3 380	0	3 000	4 000
6390 Andre driftskostnader	47 201	15 389	35 000	35 000
6391 Diverse serviceavtaler	13 585	18 208	20 000	20 000
6400 Leie maskiner og utstyr	128 593	16 152	10 000	80 000
6410 Leie av kontormaskiner, inventar	35 104	35 848	33 000	33 000
6630 Egenandel ved skade	20 000	10 000	40 000	40 000
6800 Kontorkostnader	80 856	43 343	25 000	45 000
6860 Kursutgifter	0	32 301	80 000	80 000
6900 Telefonutgifter	8 792	11 354	25 000	15 000
6906 Internett/bredbånd	776	0	0	0
6940 Porto	6 673	7 783	0	0
7000 Drivstoff	14 284	22 869	30 000	30 000
7020 Vedlikehold bil og traktor	80 374	141 074	82 000	30 000
7100 Bilgodtgjørelse oppgavepliktig	179	0	1 000	1 000
7120 Utlegg bompenger, parkering mm	1 829	4 903	4 000	4 000
7130 Reise og oppholdskostnader	0	331	0	0
7140 Tjenestereiser	188	0	0	0
7740 Øreavrundning	5	57	0	0
7770 Bankgebyr	4 160	3 238	0	0
7779 Andre gebyr	3 510	875	4 000	4 000
7782 Kostnader bomiljø	18 208	69 065	160 000	160 000
Sum driftskostnader	3 486 441	3 339 379	4 745 000	4 018 000

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6500 IT utstyr	0	27 263	30 000	30 000
6502 Brannvernustyr	7 140	5 775	4 000	6 500
6503 Annet driftsmateriell	14 545	17 438	25 000	25 000
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	88 654	139 753	100 000	100 000
6506 Porttelefoni	150 714	128 498	100 000	100 000
6510 Verktøy og redskap	5 719	24 413	30 000	30 000
6512 EL Bil ladepunkt m.m	0	0	200 000	0
6540 Inventar	3 806	1 952	0	0
6541 Lekeplasser, lekeapparater,	71 250	19 606	150 000	150 000
6553 Abonnement og lisenser	34 135	22 319	30 000	40 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell	375 964	387 017	669 000	481 500

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	87 799	101 964	450 000	250 000
6602 Vedlikehold rør og sanitær	46 176	230 925	50 000	25 000
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	23 626	168 402	50 000	50 000
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	114 931	359 753	250 000	100 000
6605 Vedlikehold bygninger Innvendig	28 180	11 029	30 000	30 000
6607 Vedlikehold vaskeri og fellesanlegg	47 819	62 498	140 000	100 000
6610 Vedlikehold ventilasjon	163 650	123 371	20 000	40 000
6611 Vedlikehold utleielokaler	1 961	5 754	5 000	5 000
6612 Vedlikehold styre/vaktmesterkontor	0	0	5 000	5 000
6614 Vedlikehold maling	43 003	48 290	50 000	100 000
6616 Vedlikehold tak	1 789 670	0	2 050 000	2 500 000
6617 Vedlikehold dører og vinduer	120 101	216 999	250 000	250 000
Sum vedlikehold	2 466 917	1 328 986	3 350 000	3 455 000

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

Note 11 - Rehabilitering

Diverse rehabiliteringsprosjekt	Utførende	Regnskap	Regnskap
		2023	2022
Totalentreprise kontrakt	Arna og Åsane Rørleggerservice	111 697 322	4 738 864
Prosjektadministrasjon byggefase kontrakt	Hilleren Prosjektering	3 154 945	690 328
Tilleggsarbeider	Arna og Åsane Rørleggerservice,Skala	16 705 153	646 579
Lønns- og prisstigning	Arna og Åsane Rørleggerservice	5 818 126	68 427
Rehabiliteringskostnad konto 6650 pr 31.12		137 375 546	6 144 198

Note 12 - Bygninger

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

Note 13 - Pantstillelser

	2023	2022
Pantstillelser	161 749 421	27 418 242
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	34 323 026	34 323 026

Note 14 - Udekket tap

	2023	2022
Sum udekket tap	-113 557 306	0

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

Note 15 - Langsiktig gjeld**Handelsbanken**

Renter 31.12.23: 5,49%, løpetid 13 år

Opprinnelig 2022 12 368 610

Nedbetalt tidligere 388 778

Nedbetalt i år 723 604

Lånesaldo 31.12 11 256 228

Beregnet innfrielsesdato: 10.01.2036

Handelsbanken

Renter 31.12.23: 4,39%, løpetid 1 år

Opprinnelig 2022 9 012 610

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 9 012 610

Lånesaldo 31.12 0

Beregnet innfrielsesdato: 10.10.2023

Handelsbanken

Renter 31.12.23: 5,49%, løpetid 41 år

Opprinnelig 2023 0

Låneopptak i år 144 067 393

Nedbetalt i år 0

Lånesaldo 31.12 144 067 393

Beregnet innfrielsesdato: 07.01.2064

Sum langsiktig gjeld 155 323 621**Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt 2023**

Gjeld til kredittinstitusjoner 116 617 497

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Handelsbanken 9522.72.39582	166,00	30 526,00	5 067 278,00
	85,00	29 386,00	2 497 818,00
	17,00	27 393,00	465 688,00
	58,00	26 625,00	1 544 250,00
	36,00	25 378,00	913 592,00
	12,00	22 459,00	269 508,00
	8,00	21 663,77	173 310,00
	12,00	16 594,00	199 128,00
	8,00	15 916,00	127 330,00

Lån Handelsbanken 9522.72.44004	166,00	390 696,00	64 855 536,00
	85,00	376 110,00	31 969 350,00
	17,00	349 326,00	5 938 542,00
	58,00	340 775,00	19 764 950,00
	36,00	324 805,00	11 692 980,00
	12,00	287 458,00	3 449 496,00
	8,00	277 272,00	2 218 176,00
	12,00	212 387,00	2 548 644,00
	8,00	203 710,00	1 629 680,00

Note 16 - Disponible midler

	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	13 768 696	8 608 596
Periodens resultat	-135 859 418	-3 041 442
Årets avskrivninger	615 297	467 476
Årets investeringer	-1 309 729	-585 513
Opptak lån	235 054 783	21 368 610
Avdrag lån	-100 723 604	-13 034 780
Tillegg/fradrag for endring i depositum/innskudd	-1 400	-14 250
Endring i disponible midler	-2 224 071	5 160 101
Disponible midler 31.12.	11 544 625	13 768 696



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 2023, 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 rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 Revisorføring

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ullsteinvik
Bodo	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansund	Strømo	

Penneo Dokumentnøkkel: EVEED-EHNNX-EXEBEG-DWTDQ-WJTS0-8J1P5



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 regnskapestimatene og tilhørende notepopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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."

Tom Rasmussen

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-03-19 09:53:14 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EYEEED-EHNNIX-EXEBG-DWTDQ-WJTSO-8J1P5

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

SAMEIET FYRSENTRALEN SOL

ÅRSRAPPORT FRA STYRET 2023

For Sameiet Fyrsentralen SOL.

Smiberget – Ortuvann – Lyshovden borettslag.
(SOL)

Årsrapporten gjelder for perioden 01.01.2023 – 31.12.2023.

1. Formål.

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

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

Organisasjonsnummer: 915 627 145.

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

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

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

Bygningen hvor Fyrsentralen SOL har sin beliggenhet – er en del av høyblokken Ture Nermansvei nr. 9 – og bygningen er i sin helhet eid av Smiberget borettslag. Dette i henhold til tinglyst avtale mellom styrene i eierlagene - Smiberget – Ortuvann – og Lyshovden borettslag – datert den 14.06.1969.

2. Styrets sammensetning og møtevirksomhet.

Fyrsentralen SOL's eierlag, Smiberget, Ortuvann og Lyshovden borettslag har inngått avtale om styrtes sammensetning.

Styret for Sameiet Fyrsentralen SOL, har i perioden hatt følgende sammensetning:

Leder: Sverre Strømmen – Smiberget borettslag.

Medlem: Arve Carlsen – Smiberget borettslag.

Medlem: Trond Olsen – Ortuvann borettslag – til den 29.06.2023.

Som erstatter for styremedlem Trond Olsen oppnevnte styret i Ortuvann borettslag Gitte Knudsen som nytt styremedlem.

Medlem: Raymond Steffensen – Lyshovden borettslag.

Styret har i perioden avholdt 10 ordinære møter.

Styret avholdt felles styremøte med eierlagene sine styrer den 20.09.2023.

Styret drøftet alle sider ved Fyrsentralen SOL sin drift, bl.a. fjernvarmeanlegget, energialternativer – energipriser – fremtidig drift, styring og bemanning av Fyrsentralen SOL – og status økonomi.

I tillegg har styret avholdt møter med Eviny Termo AS - Flogas Norge AS, Helge Bordvik AS, Gassmontasje & Service AS, Unik VVS AS – Anders O. Grevstad AS - Sweco Norge AS – Bergen Bygginstallasjon Kristian Rye AS - og eier av næringslivbygget på Smiberget, hvor blant annet. Bunnprisbutikken har beliggenhet. – Ari Invest AS v/ Geir Tyssedal.

I tillegg har styret avholdt møter med forretningsføreren BOB Boligbyggelag, samt levrاندører og samarbeidspartnere.

Varmemester Tom Reigstad har deltatt på alle møter.

Styret har videre hatt dialog med Olje – og energidepartementet, Statens vassdrags – og energidirektorat – og Staskraft. Dette for å søke / påvirke til å få fjernvarmepriismodellen i Norge endret prismessig til en bedre økonomisk modell for fjernvarmekundene.

3. Betjening av fyrsentralen.

Sameiet Fyrsentralen SOL har ansatt Tom Reigstad i deltidsstilling, mandag – fredag fra kl.07.00 til kl.08.00.

Tom Reigstad har arbeidsinstruks vedr. drift / vedlikehold av fyrhuset og fjernvarmeanlegget.

Underfyrsentralene som har beliggenhet i de tre eierlagene er eierlagene sitt ansvar hva gjelder drift – og vedlikehold.

Styret i Sameiet Fyrsentralen SOL har vært svært fornøyd med Tom Reigstad sin utførelse av varmemesterstillingen.

Tom Reigstad er i tillegg ansatt som vaktmester i Ortuvann borettslag.

Sameiet Fyrsentralen SOL har inngått avtale med vedlikeholdspersonell i Smiberget borettslag ad. avløser for Tom Reigstad i ferie, sykdom etc. Avtalen har fungert tilfredsstillende.

Sameiet Fyrsentralen SOL har inngått avtale med Ortuvann borettslag om at dersom Tom Reigstad utøver arbeid for Fyrsentralen SOL i hans arbeidstid i Ortuvann borettslag, så skal Ortuvann borettslag fakturere dette til Fyrsentralen SOL.

4. Naturgass.

Bruk av naturgass har i 2023 ikke vært benyttet.

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

5. Fjernvarme til Fyrsentralen SOL.

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

Fjernvarmen produseres i Bergensområdets Interkommunale Renovasjonsselskap (BIR) sitt forbrenningsanlegg i Rådalen.

Det er brennbart brensel fra innbyggerne i Bergen kommune som brennes her.

Fjernvarme er også et ledd i kampen mot klimaendringene og lokal forurensing.

Det er et nasjonalt mål å øke energigjenvinningen fra avfall som erstatning for fyringsolje - og som gir et betydelig bidrag til renere luft i Bergen, og særlig i Smiberget borettslag som i svært mange år har blitt forurenset gjennom utslipp fra Fyrsentralen SOL sin skorstein.

Fjernvarme fra BKK Varme AS (Evinyl Termo AS) er varmt vann som blir varmet opp i fjernvarmeanlegget til Bergensområdets Interkommunale Renovasjonsselskap (BIR) - og blir fraktet gjennom isolerte rør frem til Fyrsentralen SOL. Vannet går i et lukket system. Når det avkjølte vannet returneres til fjernvarmeanlegget, blir vannet varmet opp igjen og brukt på nytt.

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

6. Propangassanlegg.

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

7. Energibærer 2023.

Energibærer i 2023 har vært 100 % fjernvarme fra Evinyl Termo AS.(BKK Varme AS).

8. Energiforbruk.

Energiforbruket for eierlagene har vært som følger:

Smiberget: 38,53 %, en nedgang på 0,92 % i forhold til 2022.

Ortuvann: 21,75 %, en nedgang på 4,72 % i forhold til 2022.

Lyshovden: 34,08 %, en økning på 5,64 % i forhold til 2022.

Totalforbruket av energi var i 2023 på 13 161 530 Kwh mot 13 810 278 Kwh i 2022..

9. Prisutvikling på energi.

Prisene på fjernvarme har i 2023 vært veldig varierende. Imidlertid har styret inngått god avtale på fjernvarme - og som har vært gunstigere enn markedsprisene.

Prisene på fjernvarme har sin årsak i politiske vedtak i Norge - og krigen i Ukraina.

Styret har hatt godt samarbeid med BKK Varme AS (Eviny Termo AS).- og tatt i betraktning høye fjernvarmekostnader, prisavtaler andre borettslag har, inngått en tilfredstillende leverings – og prisavtale med BKK Varme AS (Eviny Termo AS). Styret vil fortsatt prioritere god dialog med BKK Varme AS (Eviny Termo AS) ad. prisutvikling på fjernvarme – og energibesparende tiltak.

10. Vedlikehold – Drift.

Bortsett fra ordinært og nødvendig drift og vedlikeholdsarbeid, ble det sommeren 2023 helt nødvendig å anskaffe nytt SD-anlegg.

Dette for å oppnå nødvendig og bedre automatisert styring - og overvåkingaanlegget vill også bidra til lavere kostnader – og som styret på alle sine styremøter drøfter og har som målsetting.

SD-anlegget ble anskaffet gjennom Bergen Bygginstallasjon – Kristian Rye AS – og som styret og varmemester Tom Reigstad har hatt – og har et godt samarbeid med.

Drift – og vedlikeholdskostnadene er redusert i 2023. i forhold til 2022.

Dette med årsak i at Fyrsentralen SOL har skiftet energibærer fra propan til fjernvarme.

11. Helse – Miljø – Sikkerhet.

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

Fyrsentralen SOL oppfyller kravene i internkontrollforskriften.

12. Politianmeldelse av Per Erik Hardig.

Styret besluttet medio desember. 2022 å politianmelde fhv. styreleder i Ortuvann borettslag Per Erik Hardig..

Styret har fått henvendelse fra BOB og revisor KPMG AS ad. status i saken vedr. politianmeldelsen av Per Erik Hardig.

13. Undefyrssentraler, interne stigeledninger og radiatorer.

Tilstand og drift på underfyrssentraler, interne stigeledninger og radiatorer i eierlagenes bygninger og leiligheter har vært drøftet.

Drift - vedlikehold og utbedring av dette er de enkelte borettslag sitt ansvar.

Lyshovden og Smiberget borettslag har foretatt omfattende fornyelser av sine underfyrssentraler.

Ortuvann borettslag har i 2023 gjennomført betydelige rør / bad fornyelser, samt rehabilitering av undefyrssentralene Dette bl.a. for å forbedre varmt vann og varmetilførselen til boligene, samt å redusere vedlikeholds – og energikostnadene.

14. Honorar.

Honoraret til styret i Fyrssentralen SOL for 2021 ble fastsatt til kr. 80.000.

Honoraret hadde da vært uforandret i mange år.

Honoraret ble i fjor øket til kr. 100.000,-..

15. Økonomi.

Styret har i 2023 hatt sterkt 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 boligrt.

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

Årsregnskapet for Sameiet Fyrsentralen SOL 2023 er gjort opp med et positivt resultat (overskudd) på kr. 3 906 459 – mot budsjettert underskudd på kr. 3 566 500-

Hovedårsaken til årsregnskapets positive resultat er betydelig lavere kostnader til fjernvarme og noe lavere kostnader til vedlikehold.

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

Smiberget borettslag – overskudd – kr. 2.100,689,-
Ortuvann borettslag – overskudd – kr. 427.257,-
Lyshovden borettslag – overskudd – kr. 1.1.378,512,-
Totalt overskudd – Kr. 3.906.459,-

Overskuddet er via BOB Boligbyggelag oppgjort mellom Eierlagene.

Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et rettviseende bilde av resultat og økonomisk stilling pr. 31. desember 2023.

Styrets leder har signert fullstendighetserklæring til revisor KPMG AS.
Fullstendighetserklæring bekrefter at styret ikke er kjent med noen uregelmessigheter i årsregnskapet – og for å sikre og bekrefte at alle relevante opplysninger som styret for Sameiet Fyrsentralen SOL kjenner til, er tatt med i årsregnskapet og styrets årsrapport for 2023.

16. Forretningsførsel – Revisor.

Forretningsførsel for Sameiet Fyrsentralen SOL er i henhold til kontrakt utført av BOB Boligbyggelag.

Nygårdsgaten 13 - 15,5015 Bergen.

BOB's rådgiver fra BOB Boligbyggelag for Fyrsentralen SOL har vært Marianne Pedersen. Styret i Fyrsentralen SOL har hatt et godt samarbeid med BOB Boligbyggelag.

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

17. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp.

Det har ikke inntrådt forhold av betydning etter regnskapsperiodens utløp den 31.12.2023. Det finnes ingen forhold som kan være til hinder for fortsatt dri

18. Arbeidsmiljø.

Arbeidsmiljøet i Fyrsentralen SOL er godt. Samarbeid og dialog med varmemester Tom Reigstad har vært godt – og styret i Fyrsentralen SOL takker ham for et godt utført arbeid. Det har ikke vært skader – og sykefraværet har vært minimalt. Det finnes ikke behov for ytterligere arbeidsmiljøtiltak.


19. Forurensing av det ytre miljø.


Det forekommer ikke unormal forurensing av det ytre miljø.

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

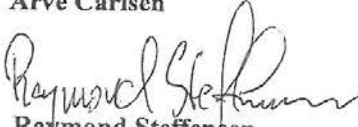
Fyllingsdalen den 29.02.2024.

STYRET I SAMEIET FYRSENTRALEN SOL


Sverre W. Strømmen


Gitte Knudsen


Arve Carlsen


Raymond Steffensen

**Sameiet Fyrsentralen Sol
2023**

Resultatregnskap 2023

Sameiet Fyrsentralen Sol
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Andre inntekter	2	20 491 848	17 885 176	20 502 500	16 307 000
Sum inntekter		20 491 848	17 885 176	20 502 500	16 307 000
Driftskostnader					
Lønnskostnader	3	164 551	127 853	100 000	192 000
Styrehonorar	4	120 000	70 554	80 000	100 000
Arbeidsgiveravgift		40 335	26 644	25 000	41 000
Andre kostnader fellesanlegg		184 252	10 204 075	0	0
Fjernvarmekostnader		15 875 302	6 797 208	23 300 000	15 000 000
Felles strøm og varme		212 401	892 392	400 000	200 000
Andre driftskostnader	5	137 677	126 663	100 000	150 000
Vedlikehold	6	10 903	65 273	50 000	50 000
Forretningsførsel		30 460	0	0	0
Revisjonshonorar		13 763	13 638	14 000	15 000
Andre konsulentonorarer		0	21 039	0	0
Sum driftskostnader		16 789 644	18 345 338	24 069 000	15 748 000
Driftsresultat		3 702 204	-460 162	-3 566 500	559 000
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		204 254	21 963	0	0
Sum finansinntekter		204 254	21 963	0	0
Andre rentekostnader		0	18 210	0	0
Sum finanskostnader		0	18 210	0	0
Resultat av finansposter		204 254	3 753	0	0
Resultat		3 906 459	-456 409	-3 566 500	559 000
Til/fra annen EK		3 906 459	-456 409	0	0
Sum disponeringer		3 906 459	-456 409	0	0

Balanse pr. 31.12.2023

Sameiet Fyrsentralen Sol
Alle beløp i NOK

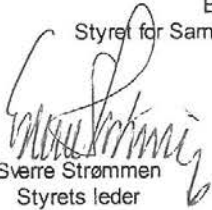
Note	2023	2022
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Forskuddsbetalte kostnader	27 664	26 729
Andre fordringer	0	456 409
Sum fordringer	27 664	483 138
Bankinnsk. og kontanter		
Innestående bank	8 626 493	4 746 861
Skattetrekk	13 193	5 649
Sum bankinnsk. og kontanter	8 639 686	4 752 510
Sum omløpsmidler	8 667 351	5 235 648
SUM EIENDELER	8 667 351	5 235 648

Balanse pr. 31.12.2023

Sameiet Fyrsentralen Sol
Alle beløp i NOK

Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Opptjent egenkapital		
GJELD		
Avsetninger og forpliktelser		
Langsiktig gjeld		
Kortsiktig gjeld		
Forskuddsbet felleskostn.	8 455	0
Leverandørgjeld	2 131 277	2 242 750
Skyldige off. myndigheter	35 811	21 274
Påløpt lønn, honorar, feriepenger	118 830	93 296
Annen kortsiktig gjeld	6 372 978	2 878 328
Sum kortsiktig gjeld	8 667 351	5 235 648
SUM GJELD	8 667 351	5 235 648
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	8 667 351	5 235 648

Bergen,
Styret for Sameiet Fyrsentralen Sol


Sverre Strømmen
Styrets leder


Arve Carlsen
Styremedlem


Raymond Steffenisen
Styremedlem


Gitte Knudsen
Styremedlem

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3860 Brenselinnkreving eierlagene	20 491 848	17 885 176	20 502 500	16 307 000
Sum andre inntekter	20 491 848	17 885 176	20 502 500	16 307 000

Note 3 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	3
Gjennomsnittlig antall årsverk:	0,30

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5330 Styrehonorar	100 000	70 554	80 000	100 000
5331 Avsetning styrehonorar	20 000	0	0	0
Sum styrehonorar	120 000	70 554	80 000	100 000

Note 5 - Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5510 Styredisposisjoner	29 688	21 107	0	0
5901 Gaver ansatte	1 010	1 010	0	0
5902 Gaver til styremedlemmer	6 661	0	0	0
6376 Vaktmestertjenester	42 046	56 166	0	0
6390 Andre driftskostnader	0	0	100 000	150 000
6400 Leie maskiner og utstyr	54 393	26 729	0	0
6800 Kontorkostnader	3 879	3 077	0	0
6845 Kopiering	0	15 973	0	0
7740 Øreavrundning	0	0	0	0
7782 Kostnader bomiljø	0	2 601	0	0
Sum driftskostnader	137 677	126 663	100 000	150 000

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6602 Vedlikehold rør og sanitær	10 903	65 273	50 000	50 000
Sum vedlikehold	10 903	65 273	50 000	50 000

Note 7 - Disponible midler

Disponible midler 31.12.22	Kr	0
Periodens resultat	Kr	3 906 459
Andre Poster	Kr	-3 906 459
Disponible midler 31.12.23		

FYRSENTRALEN SOL

Smiberget Ortuvann og Lyshovden borettslag

Brenselregnskap 2023

	0233-Smiberget	0240-Ortuvann	0241-Lyshovden
Enerifordelings brøk	38,53	21,75	39,72
Andre utgifter brøk	45,99	21,38	32,63
Energi	0	0	0
Andre utgifter	0	0	0
Totale utgifter	0	0	0
- Forskudd			
Resultat	0	0	0

Totalt alle lag
100,00
100,00
0

FYRSENTRALEN SOL

Smiberget, Ortuvann og Lyshovden borettslag

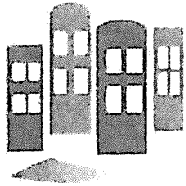
Fordeling brensel årsregnskap

2023

	0233-Smiberget	0240-Ortuvann	0241-Lyshovden	Totalt alle lag
Energifordelingsbrøk	38,53 %	21,75 %	39,72 %	100,00 %
Andre utgifter brøk	45,99 %	21,38 %	32,63 %	100,00 %
Fjernvarmekost. og gass	6 116 754,01	3 452 878,27	6 305 670,11	15 875 302,39
Andre utgifter	326 569,02	151 816,60	231 701,39	710 087,01
Tot.utgifter	6 443 323,03	3 604 694,87	6 537 371,50	16 585 389,40
- forskudd 2023	8 544 012,00	4 031 952,00	7 915 884,00	20 491 848,00
Resultat	-2 100 689	-427 257	-1 378 512	-3 906 458,60
	Til gode	Til gode	Til gode	

SUM innbetalt

Ortuvann	4 031 952
Lyshovden	7 915 884
Smiberget	8 544 012
	20 491 848



LYSHOVDEN BORETTSLAG

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I LYSHOVDEN BORETTSLAG

Sted: Aulaen, Lyshovden Oppveksttun

Dato: 13/09 2022 kl.19:00

Møtet ble åpnet av: Styreleder Raymond Steffensen

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

Til stede fra BOB: Roald Amundsen

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

Til stede fra Bergen Luftteknikk: Sveinung Selstø

Til stede fra Hilleren Prosjektering: Vibecke Kleppe

Til stede fra Løvaas Byggteknikk: Rune Løvaas

1. Konstituering

1-1 Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger til innkallingen.

Vedtak: Innkallingen godkjent uten kommentarer

1-2 Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: Dagsorden godkjent uten kommentarer

1-3 Valg av møteleder

Styrets forslag til møteleder: Eilif Didriksen

Vedtak: Styrets forslag valgt uten kommentarer

1-4 Valg av referent/protokollfører

Styrets forslag til referent: Tone Nerem

Vedtak: Styrets forslag valgt uten kommentarer

1-5 Valg av protokollunderskrivere

Styrets forslag til protokollunderskrivere:
Tone Mette Tveit og Bjørg Bjånesøy

Vedtak: Styrets forslag valgt uten kommentarer

1-6 Valg av tellekorps

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

Vedtak: Styrets forslag valgt uten kommentarer

1-7 Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 162 stk.

+ Antall fullmakter: 28 stk.

= Antall stemmeberettigede: 190 stk. totalt

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

Se egne sider og vedlegg om sak.

Simon la frem en presentasjon om saken iflg. det som ble sendt ut i innkallingen.

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

Side 2

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

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

3. Ventilasjon

Se egne sider og vedlegg om sak.

Simon la frem en presentasjon om saken iflg. det som ble sendt ut i innkallingen.

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

4. Avtale om bruksrett


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

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

Underskrifter:

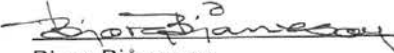
Møteleder

Eilif Didriksen

Referent

Tone Nerem

Protokollunderskriver

Tone Mette Tveit

Protokollunderskriver

Bjørg Bjånesøy

OPPSTART NR	Oppstart 1	Oppstart 2	Oppstart 3	Oppstart 4	Oppstart 5	Oppstart 6	Oppstart 7	Oppstart 8	Oppstart 9	Oppstart 10
INNANGANG NR	51	53	55	57	59	61	63	65	67	58
ANTALL TYPE OG BLOKK	6A - B1	6A - B1	6A B2	7A - B2	6A + 2B - B2	6A - B3	7A - B3	6A + 2B - B3	6A - B3	6A - B4
Innk til førbeif sendes beboer	Uke 44 - 2022	Uke 45 - 2022	Uke 46 - 2022	Uke 47 - 2022	Uke 48 - 2022	Uke 49 - 2022	Uke 50 - 2022	Uke 50 - 2022	Uke 51 - 2022	Uke 1 - 2023
Førbeifaring	Uke 45 - 2022	Uke 46 - 2022	Uke 47 - 2022	Uke 48 - 2022	Uke 49 - 2022	Uke 50 - 2022	Uke 51 - 2022	Uke 51 - 2022	Uke 1 - 2023	Uke 2 - 2023
Tilvalgs møter	Uke 49 - 2022	Uke 50 - 2022	Uke 51 - 2022	Uke 52 - 2022	Uke 1 - 2023	Uke 2 - 2023	Uke 3 - 2023	Uke 4 - 2023	Uke 5 - 2023	Uke 6 - 2023
Frist tilvalg	Uke 51 - 2022	Uke 52 - 2022	Uke 1 - 2023	Uke 2 - 2023	Uke 3 - 2023	Uke 4 - 2023	Uke 5 - 2023	Uke 6 - 2023	Uke 7 - 2023	Uke 8 - 2023
Tildekking	27.01.2023	03.02.2023	10.02.2023	17.02.2023	24.02.2023	03.03.2023	10.03.2023	17.03.2023	24.03.2023	31.03.2023
Oppstart	30.01.2023	06.02.2023	13.02.2023	20.02.2023	27.02.2023	06.03.2023	13.03.2023	20.03.2023	27.03.2023	03.04.2023
Overlevering	03.03.2023	10.03.2023	17.03.2023	24.03.2023	31.03.2023	12.04.2023	19.04.2023	26.04.2023	03.05.2023	11.05.2023
Ferdigbeifaring										

OPPSTART NR	Oppstart 11	Oppstart 12	Oppstart 13	Oppstart 14	Oppstart 15	Oppstart 16	Oppstart 17	Oppstart 18	Oppstart 19	Oppstart 20
INNANGANG NR	60	62	64	69	71	66	68	70	77	79
ANTALL TYPE OG BLOKK	6A - B4	6A - B4	7A - B4	4A + 2B - B5	4A + 2B - B5	5A - B6	6A - B6	6A - B6	6A - B7	7A - B7
Innk til førbeif sendes beboer	Uke 2 - 2023	Uke 3 - 2023	Uke 4 - 2023	Uke 5 - 2023	Uke 6 - 2023	Uke 7 - 2023	Uke 8 - 2023	Uke 9 - 2023	Uke 10 - 2023	Uke 19 - 2023
Førbeifaring	Uke 3 - 2023	Uke 4 - 2023	Uke 5 - 2023	Uke 6 - 2023	Uke 7 - 2023	Uke 8 - 2023	Uke 9 - 2023	Uke 10 - 2023	Uke 11 - 2023	Uke 20 - 2023
Tilvalgs møter	Uke 7 - 2023	Uke 8 - 2023	Uke 9 - 2023	Uke 10 - 2023	Uke 11 - 2023	Uke 12 - 2023	Uke 13 - 2023	Uke 14 - 2023	Uke 15 - 2023	Uke 23 - 2023
Frist tilvalg	27.02.2023	06.03.2023	13.03.2023	20.03.2023	27.03.2023	03.04.2023	11.04.2023	17.04.2023	24.04.2023	26.06.2023
Tildekking	05.04.2023	14.04.2023	21.04.2023	28.04.2023	05.05.2023	12.05.2023	19.05.2023	26.05.2023	02.06.2023	07.08.2023
Oppstart	11.04.2023	17.04.2023	24.04.2023	02.05.2023	08.05.2023	15.05.2023	22.05.2023	30.05.2023	05.06.2023	07.08.2023
Overlevering	16.05.2023	24.05.2023	01.06.2023	08.06.2023	14.06.2023	21.06.2023	26.06.2023	03.07.2023	07.07.2023	08.09.2023
Ferdigbeifaring										

OPPSTART NR	Oppstart 21	Oppstart 22	Oppstart 23	Oppstart 24	Oppstart 25	Oppstart 26	Oppstart 27	Oppstart 28	Oppstart 29	Oppstart 30
INNANGANG NR	81	83	85	87	89	91	93	95	96	94
ANTALL TYPE OG BLOKK	6A + 2B - B7	6A + 1B - B8	7A - B8	7A - B8	8A - B8	4A + 2B - B9	4A + 2B - B9	4A + 2B - B9	7A - B10	6A - B10
Innk til førbeif sendes beboer	Uke 20 - 2023	Uke 20 - 2023	Uke 20 - 2023	Uke 22 - 2023	Uke 23 - 2023	Uke 24 - 2023	Uke 24 - 2023	Uke 24 - 2023	Uke 25 - 2023	Uke 25 - 2023
Førbeifaring	Uke 21 - 2023	Uke 21 - 2023	Uke 21 - 2023	Uke 23 - 2023	Uke 24 - 2023	Uke 25 - 2023	Uke 25 - 2023	Uke 25 - 2023	Uke 26 - 2023	Uke 26 - 2023
Tilvalgs møter	Uke 24 - 2023	Uke 24 - 2023	Uke 25 - 2023	Uke 26 - 2023	Uke 26 - 2023	Uke 27 - 2023	Uke 27 - 2023	Uke 27 - 2023	Uke 33 - 2023	Uke 34 - 2023
Frist tilvalg	03.07.2023	03.07.2023	03.07.2023	24.07.2023	31.07.2023	07.08.2023	14.08.2023	21.08.2023	28.08.2023	04.09.2023
Tildekking	11.08.2023	18.08.2023	25.08.2023	01.09.2023	08.09.2023	15.09.2023	22.09.2023	29.09.2023	06.10.2023	13.10.2023
Oppstart	14.08.2023	21.08.2023	28.08.2023	04.09.2023	11.09.2023	18.09.2023	25.09.2023	02.10.2023	09.10.2023	16.10.2023
Overlevering	15.09.2023	22.09.2023	29.09.2023	06.10.2023	13.10.2023	20.10.2023	27.10.2023	03.11.2023	10.11.2023	17.11.2023
Ferdigbeifaring										

OPPSTART NR	Oppstart 31	Oppstart 32	Oppstart 33	Oppstart 34	Oppstart 35	Oppstart 36	Oppstart 37	Oppstart 38	Oppstart 39	Oppstart 40
INNGANG NR	92	90	88	86	84	82	80	78	72	74
ANTALL TYPE OG BLOKK	7A - B11	7A - B11	7A - B11	6A - B11	6A - B11	6A - B11	6A - B11	6A - B11	3C + 3D - B19	3C + 3D - B19
Innk til førberf sendes beboer	Uke 27 - 2023	Uke 32 - 2023	Uke 33 - 2023	Uke 34 - 2023	Uke 35 - 2023	Uke 41 - 2023	Uke 42 - 2023	Uke 43 - 2023	Uke 44 - 2023	Uke 45 - 2023
Førberfaring	Uke 33 - 2023	Uke 33 - 2023	Uke 34 - 2023	Uke 35 - 2023	Uke 36 - 2023	Uke 42 - 2023	Uke 43 - 2023	Uke 44 - 2023	Uke 45 - 2023	Uke 46 - 2023
Tilvalgsrøtter	Uke 34 - 2023	Uke 36 - 2023	Uke 37 - 2023	Uke 38 - 2023	Uke 39 - 2023	Uke 46 - 2023	Uke 47 - 2023	Uke 48 - 2023	Uke 49 - 2023	Uke 49 - 2023
Frist tilvalg	11.09.2023	18.09.2023	25.09.2023	02.10.2023	09.10.2023	20.11.2023	27.11.2023	04.12.2023	11.12.2023	18.12.2023
Tildekking	20.10.2023	27.10.2023	03.11.2023	10.11.2023	17.11.2023	29.12.2023	05.01.2024	12.01.2024	19.01.2024	26.01.2024
Oppstart	23.10.2023	30.10.2023	06.11.2023	13.11.2023	20.11.2023	02.01.2024	08.01.2024	15.01.2024	22.01.2024	29.01.2024
Overlevering	24.11.2023	01.12.2023	08.12.2023	15.12.2023	22.12.2023	05.02.2024	09.02.2024	16.02.2024	23.02.2024	01.03.2024
Ferdigberfaring										

OPPSTART NR	Oppstart 41	Oppstart 42	Oppstart 43	Oppstart 44	Oppstart 45	Oppstart 46	Oppstart 47	Oppstart 48	Oppstart 49	Oppstart 50
INNGANG NR	76	76 / 24	22	20	18	16	14	44	42 / 40	40
ANTALL TYPE OG BLOKK	3E + 4C - B19 (H-01/-02)	3F + 5A - B19 + B12 (76H-03 + 24)	6A - B12	6A - B12	3A + 3E + 3F - B12	3C + 3D - B13	3C + 3E + 3F - B13	3C + 3D - B14	3C + 3D + 3C - B14 (42 + 40H-03)	4E + 4F - B14 H-01 + H-02
Innk til førberf sendes beboer	Uke 46 - 2023	Uke 47 - 2023	Uke 48 - 2023	Uke 49 - 2023	Uke 50 - 2023	Uke 50 - 2023	Uke 52 - 2023	Uke 1 - 2024	Uke 2 - 2024	Uke 3 - 2024
Førberfaring	Uke 47 - 2023	Uke 48 - 2023	Uke 49 - 2023	Uke 50 - 2023	Uke 51 - 2023	Uke 51 - 2023	Uke 1 - 2024	Uke 2 - 2024	Uke 3 - 2024	Uke 4 - 2024
Tilvalgsrøtter	Uke 49 - 2023	Uke 50 - 2023	Uke 51 - 2023	Uke 1 - 2024	Uke 2 - 2024	Uke 3 - 2024	Uke 4 - 2024	Uke 5 - 2024	Uke 6 - 2024	Uke 7 - 2024
Frist tilvalg	19.12.2023	02.01.2024	08.01.2024	15.01.2024	22.01.2024	29.01.2024	05.02.2024	12.02.2024	19.02.2024	26.02.2024
Tildekking	03.02.2024	09.02.2024	16.02.2024	23.02.2024	01.03.2024	08.03.2024	15.03.2024	22.03.2024	27.03.2024	05.04.2024
Oppstart	05.02.2024	12.02.2024	19.02.2024	26.02.2024	04.03.2024	11.03.2024	18.03.2024	25.03.2024	02.04.2024	08.04.2024
Overlevering	08.03.2024	15.03.2024	22.03.2024	03.04.2024	10.04.2024	17.04.2024	24.04.2024	02.05.2024	07.05.2024	14.05.2024
Ferdigberfaring										

OPPSTART NR	Oppstart 51	Oppstart 52	Oppstart 53	Oppstart 54	Oppstart 55	Oppstart 56	Oppstart 57	Oppstart 58	Oppstart 59	Oppstart 60
INNGANG NR	38	36	34	34 / 32	30	56	54	52	50	48
ANTALL TYPE OG BLOKK	3C + 3D - B15	3C + 3D - B15	4E + 4F - B16 H-02 + H-03	3D + 3D + C - B16 (34H-01+32)	3C + 3D - B16	3C + 3D - B17	3C + 3D - B17	3F + 3E + 3D - B17	3C + 3D - B18	3C + 3D - B18
Innk til førberf sendes beboer	Uke 4 - 2024	Uke 5 - 2024	Uke 6 - 2024	Uke 7 - 2024	Uke 8 - 2024	Uke 9 - 2024	Uke 10 - 2024	Uke 11 - 2024	Uke 12 - 2024	Uke 13 - 2024
Førberfaring	Uke 5 - 2024	Uke 6 - 2024	Uke 7 - 2024	Uke 8 - 2024	Uke 9 - 2024	Uke 10 - 2024	Uke 11 - 2024	Uke 12 - 2024	Uke 13 - 2024	Uke 14 - 2024
Tilvalgsrøtter	Uke 8 - 2024	Uke 9 - 2024	Uke 10 - 2024	Uke 11 - 2024	Uke 12 - 2024	Uke 13 - 2024	Uke 14 - 2024	Uke 15 - 2024	Uke 16 - 2024	Uke 17 - 2024
Frist tilvalg	04.03.2024	11.03.2024	18.03.2024	25.03.2024	02.04.2024	08.04.2024	15.04.2024	22.04.2024	29.04.2024	06.05.2024
Tildekking	24.04.2024	19.04.2024	26.04.2024	03.05.2024	10.05.2024	16.05.2024	24.05.2024	31.05.2024	07.06.2024	14.06.2024
Oppstart	15.04.2024	22.04.2024	29.04.2024	06.05.2024	13.05.2024	21.05.2024	27.05.2024	03.06.2024	10.06.2024	17.06.2024
Overlevering	23.05.2024	30.05.2024	06.06.2024	12.06.2024	18.06.2024	21.06.2024	28.06.2024	05.07.2024	12.07.2024	19.07.2024
Ferdigberfaring										



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningssetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 22/247/0/0
Utlistet 14. januar 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

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

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

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	Sonetyp	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 punktpresenterte planendringer.

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynsnavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	10,2 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynsnavn	Beskrivelse	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
11420000	30	FYLLINGSDALEN. REGULERINGSPLAN FOR BOLIGFELT VI	3	-
11770200	30	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 405 OG 567, LILLEHATTEN 1 OG 3, TORGNY SEGERSTEDTS VEI	3	200207225
11770000	30	FYLLINGSDALEN. SENTRALE DELER, GRAVLUND, SKOLETOMT	3	-
11530000	30	FYLLINGSDALEN. REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPAN FOR BOLIGFELT XI	3	-
64050000	34	FYLLINGSDALEN/ÅRSTAD. BYBANEN FRA SENTRUM TIL FYLLINGSDALEN, DELSTREKNING 3, MINDEMYREN - FYLLINGSDALEN	3	201820643
65900000	35	FYLLINGSDALEN. NORDRE LYSHOV DEN, BYBANEDPOT I FJELL	3	201811503

Andre opplysninger

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

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i

kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Skrevet ut 14. januar 2025



Planinformasjon

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

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget.

Noen plankart har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

Les mer her:

<https://www.bergen.kommune.no/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

Kommunedelplan

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan.

I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



BERGEN
KOMMUNE

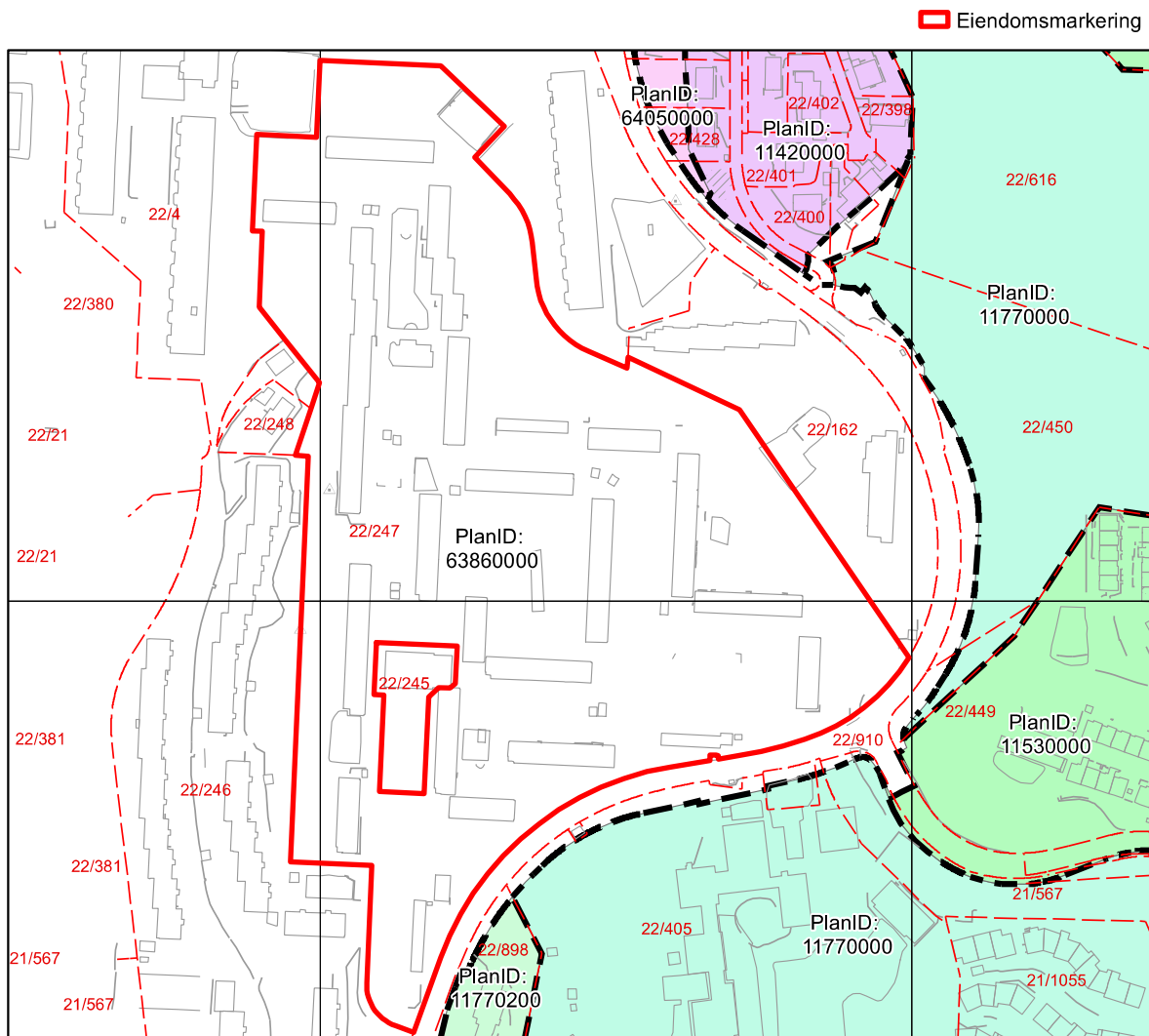
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 22/247/0/0
Dato: 14.01.2025 Adresse: Ortuflaten 84 m.fl.



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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
63860000





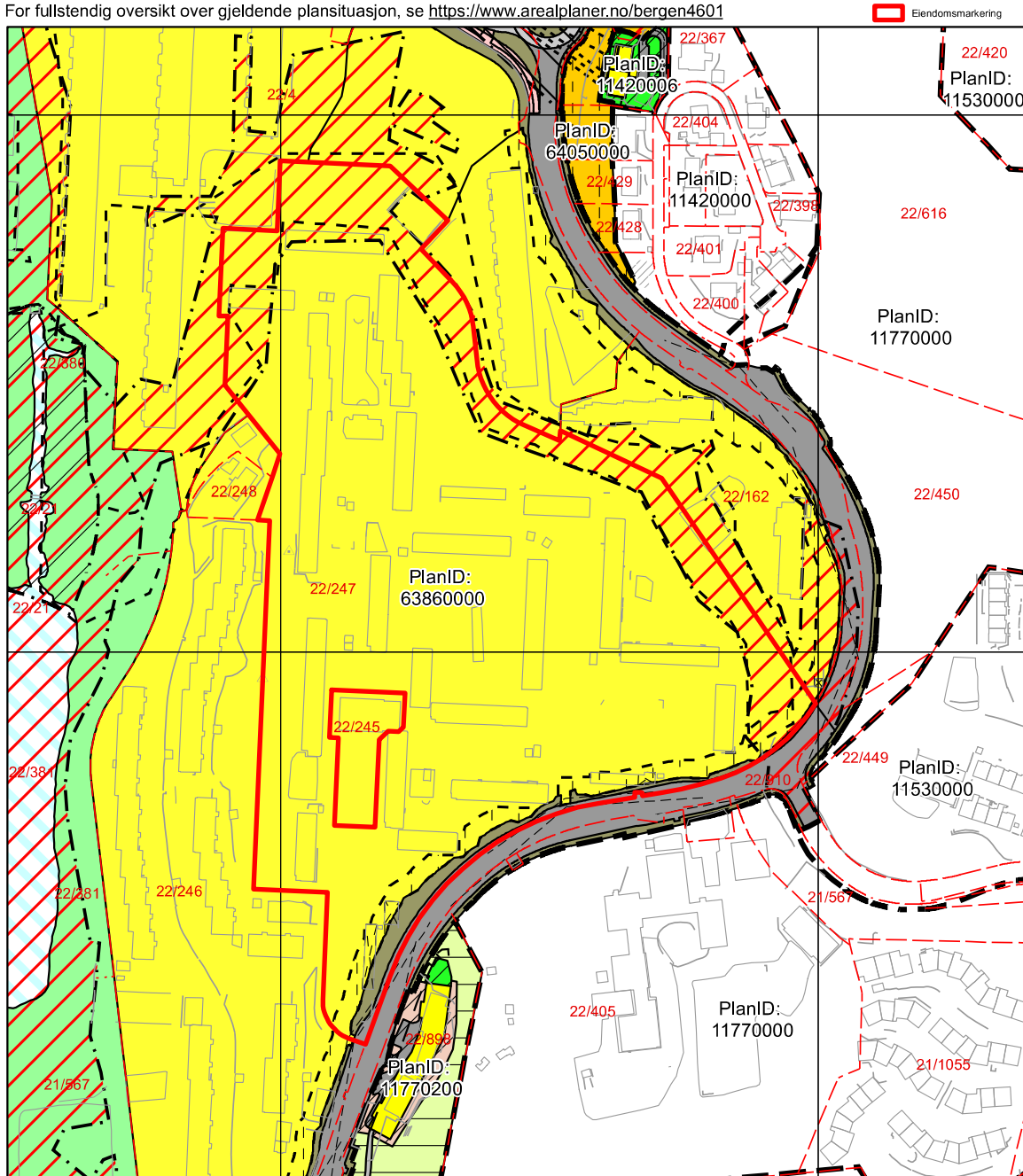
BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 22/247/0/0
Dato: 14.01.2025 Adresse: Ortuflaten 84 m.fl.








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 - Frisiktklinje
-  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 bestemmelsehjemler

-  91 - Anlegg- og riggomr.

Hensynssoner PBL §12-6

-  Angitthensynsone
-  Faresone
-  Sikringsone






Plangrense

-  Reguleringsplanomriss

Formålsgrense



-  Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

-  Områder for boliger m/tilhørende anlegg
-  Blokkbebyggelse
-  Gangveg
-  Friluftsområde (på land)
-  Felles avkjørsel
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn
-  Felles grøntareal
-  Annet fellesareal for flere eiendommer

Arealformål PBL §12-5


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

-  1001 - Bebyggelse og anlegg
-  1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse


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

-  2001 - Samf.anl. og teknisk infrastr.
-  2011 - Kjøreveg
-  2012 - Gate med fortau
-  2015 - Gang- sykkelveg
-  2017 - Sykkelveg, -felt
-  2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
-  2019 - Annen veggrunn, grøntareal

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

-  3050 - Park

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

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



BERGEN
KOMMUNE

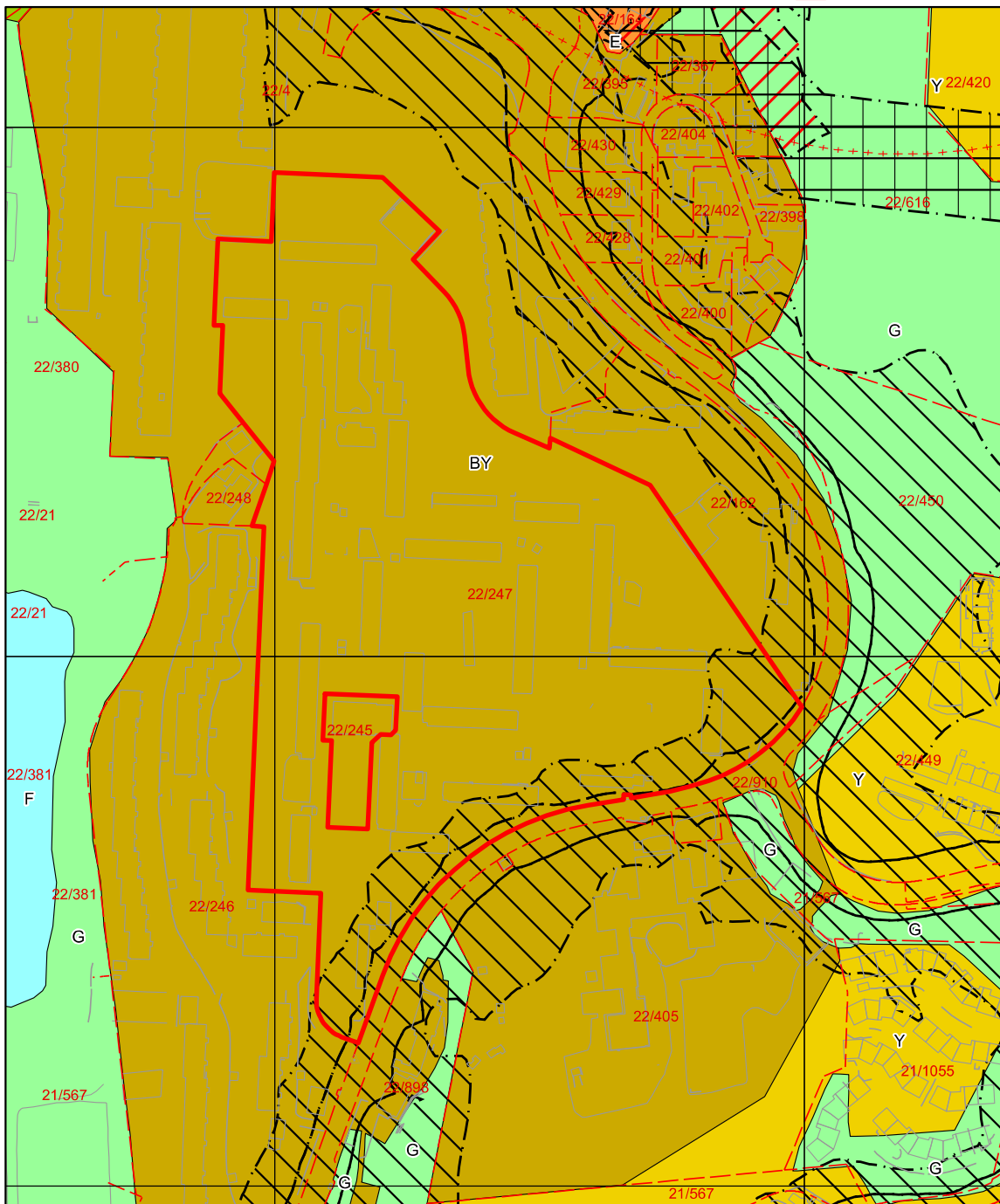
Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 22/247/0/0
Dato: 14.01.2025 Adresse: Ortuflaten 84 m.fl.



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


Eiendomsmerking (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

 Arealformålgrense

Samferdselslinjer

 Bybane - tunnel - fremtidig



Båndleggingsone



Faresone



Støysone gul



Støysone rød

KPA2018 Arealformål



Byfortettingssone



Ytre fortettingssone



Idrettsanlegg



Andre typer bebyggelse og anlegg



Grønnstruktur



Friluftsområder

Boligselskapets navn	241	LYSHOVDEN BORETTSLAG (0241)
Budsjett år	2025	

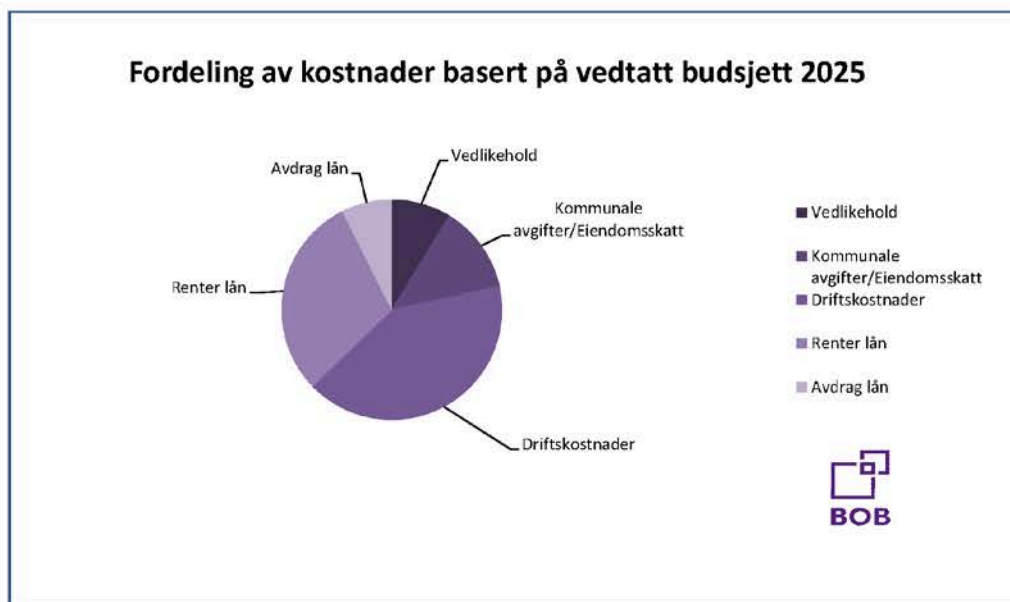
Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	3 733 000	9 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	5 500 000	13 %
Driftskostnader	17 688 000	42 %
Renter lån	12 821 000	30 %
Avdrag lån	3 161 000	7 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	-368 000	-1 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	42 537 000	100 %

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

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

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

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



BOB BBL
desember 2024

Ortuflaten 84

Nabolaget Ortuflaten - vurdert av 93 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Lyshovden skole Linje 5, 48	5 min	0.4 km
Fyllingsdalen terminal (november 202...)	7 min	
Jernbanestasjonen i Bergen Linje L4, F4, R40	14 min	7.4 km
Bergen Flesland	16 min	

Skoler

Lyshovden Oppveksttun (1-7 kl.) 212 elever, 15 klasser	7 min	0.6 km
Ortun skole (1-10 kl.) 470 elever, 43 klasser	8 min	0.6 km
Montessoriskolen i Bergen (1-10 kl.) 153 elever, 12 klasser	13 min	0.9 km
Sælen Oppveksttun (1-7 kl.) 254 elever, 20 klasser	12 min	0.9 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 405 elever, 30 klasser	24 min	1.8 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	7 min	0.6 km
Amalie Skram videregående skole 1000 elever	12 min	6.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

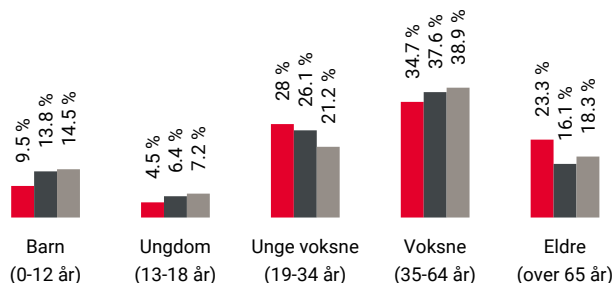
Bra 68/100



Naboskapet

Høflige 59/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Lyshovden Oppveksttun barnehage (1-5 ...)	7 min	85 barn	0.6 km
Lekeklossen bhg - avd Vestre (1-5 år)	8 min	28 barn	0.6 km
Sælen Oppveksttun Avd barnehage (0-5 ...)	12 min	81 barn	0.9 km

Dagligvare

Kiwi Oasen	9 min
Meny Oasen Bergen	10 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Bergen Vest kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 87/100



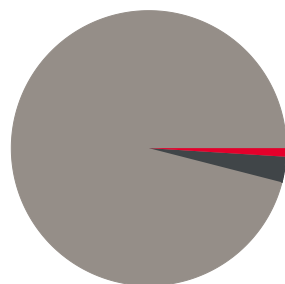
Støynivået

Lite støynivå 82/100

Sport

	Lyshovden ballbinge	5 min	
	Ballspill	0.4 km	
	Fyllingsdalen stadion	6 min	
	Aktivitetshall, fotball, friidrett, sand...	0.4 km	
	Nr1 Fitness Ortuflaten	5 min	
	SATS Oasen	10 min	

Boligmasse



- 1% enebolig
- 3% rekkehus
- 96% blokk

«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



Varer/Tjenester

	Oasen	8 min	
	Apotek 1 Oasen	8 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 32% i barnehagealder
- 36% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

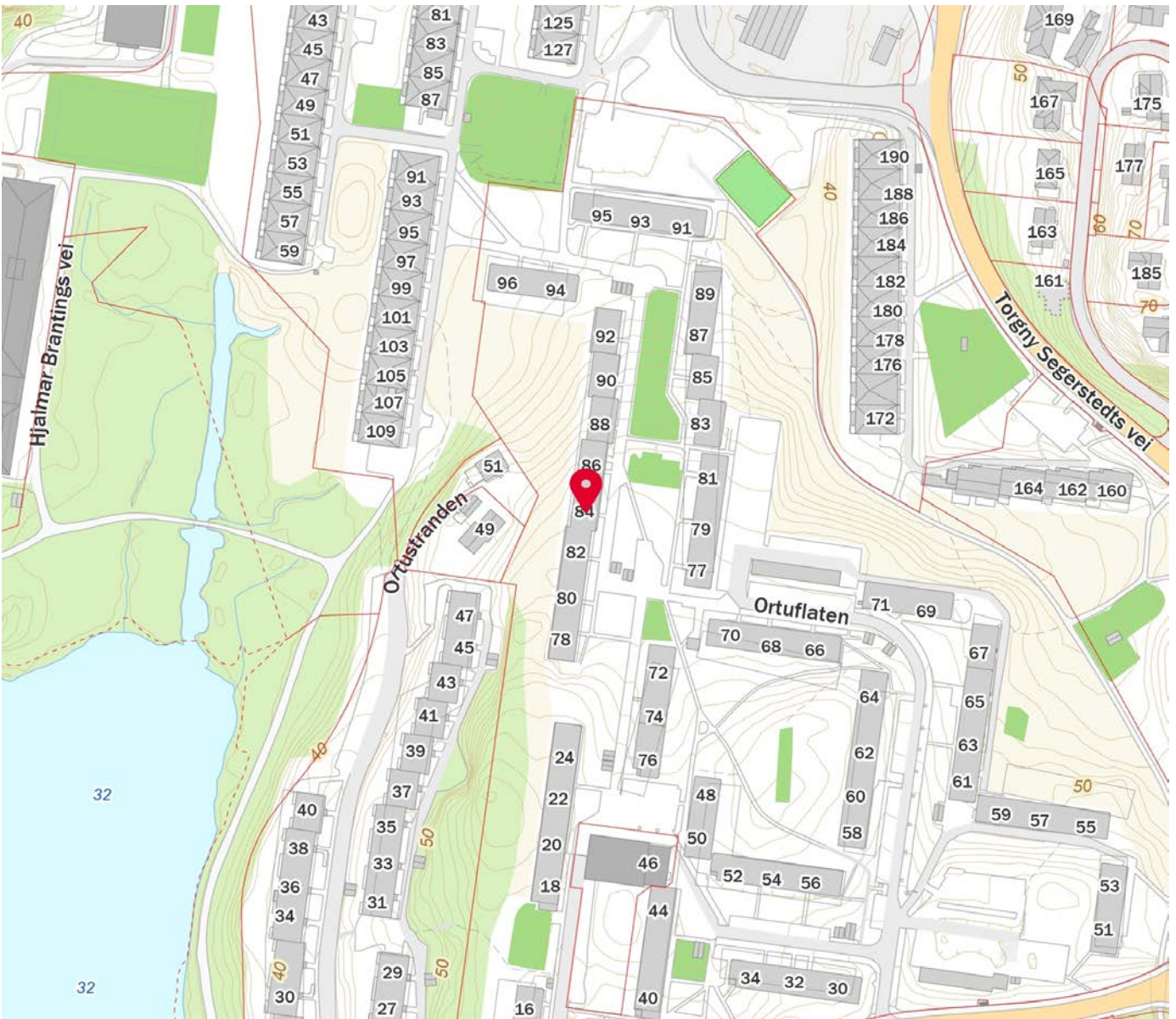
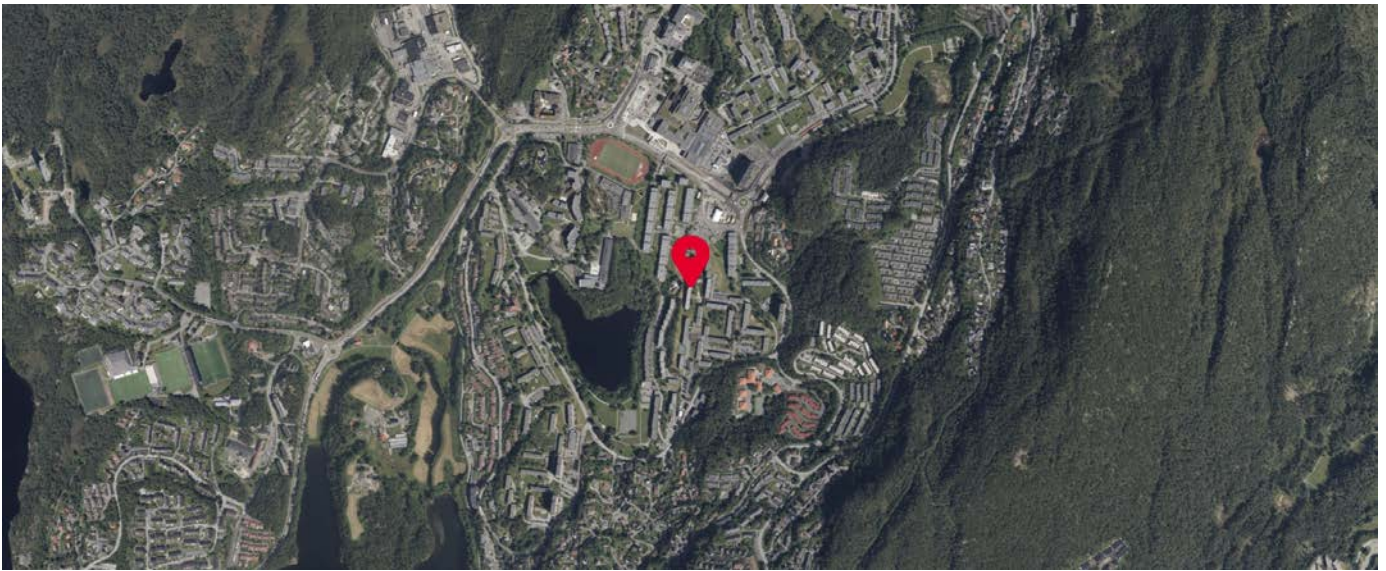
60%

- Ortuflaten
- Bergen
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Bergen Vest kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Bergen Vest kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

For eiendommen:

Adresse: Ortuflaten 84
5143 FYLLINGSDALEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Daniel Midttveit

Oppdragsnummer:

Telefon: 412 07 389
E-post: daniel.midttveit@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre