

aktiv.



Ortuflaten 66, 5143 FYLLINGSDALEN

**Flott 4-roms m. sentral
beliggenhet i Fyllingsdalen. Nytt
bad i 2023! Vaktmester. Kort vei til
"alt" av servicetilbud!**



Eiendomsmegler MNEF | Fagansvarlig | Jr. Partner

Torbjørn Folgerø

Mobil 404 74 045
E-post torbjorn.folgero@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 190 000,-
Fellesgjeld: Kr 624 614,-
Omkostn.: Kr 19 221,-
Total ink omk.: Kr 3 833 835,-
Felleskostn.: Kr 6 001,-
Selger: Hanna Christiansen
Jakob Andre Thor Straten

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1968
BRA-i/BRA Total: 73/81 m²
Tomtstr.: 79252 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 22, bnr. 247
Andelsnr.: 31

Oppdragsnr.: 1505240175

Velkommen til visning! Husk å melde deg på

Aktiv eiendomsmegling v/ Torbjørn Folgerø har gleden av å presentere Ortuflaten 66. Finn ditt nye hjem i et attraktivt borettslag nær Oasen. Denne 4-roms leiligheten er omgitt av vakker natur og ligger i kort gangavstand til alle nødvendige service- og fasilitetstilbud. Beliggenheten gir en perfekt kombinasjon av naturskjønnhet og praktisk tilgjengelighet. Leiligheten har nylig gjennomgått rehabilitering av bad (2023) og radiator (2023). I denne forbindelse ble det også installert rør-i-rørsystem.

Nytt bad i 2023.
Malt veggflater i perioden 23/24.
Solrik balkong på 8,3m².
Egen vaktmester.
Rør-i-rørsystem fra 2023.
God oppbevaringsplass med 3 boder i kjeller.
Kort vei til "alt" av servicetilbud.

Hjertelig velkommen på visning - husk å melde deg på!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	21
Nabolagsprofil	34
Budskjema	183

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 73 m²

BRA - e: 8 m²

BRA totalt: 81 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 8 m² Kjeller: Ekstern bod(3,7m²), ekstern bod(2,6m²), ekstern bod(1,2m²).

3. etasje

BRA-i: 73 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

79252 m²

Tomtebeskrivelse

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

Beliggenhet

I Fyllingsdalen kan du finne et hjem i et borettslag omgitt av romslige grøntområder, samtidig som det kun tar 3 minutter med bil til Oasen kjøpesenter. Her finner du alle nødvendige fasiliteter for et komfortabelt liv nær bykjernen. Oasen kjøpesenter har et bredt spekter av tjenester, flere idrettsanlegg, vakre turstier og et godt utvalg av skoler og barnehager i nærheten. Området er svært sentralt, med kun 10-13 minutters kjøring eller under 20 minutter med buss til Bergen sentrum. Den samme avstanden gjelder også til Flesland flyplass, som åpner opp for reiser til resten av verden.

Det tar kun 10 minutter å gå til Oasen kjøpesenter, som regnes som sentrum i denne trivelige bydelen. Senteret ble utvidet med 8000 kvm i november 2014, og har nå rundt 70 butikker, vinmonopol, frisør, apotek og legesenter. Et praktisk senter som dekker alle hverdagslige behov. Fra Fyllingsdalen har du tilgang til flere bussruter til og fra bykjernen. Nærmeste busstopp er Ortustranden med hyppige avganger, samt Oasen

terminal hvor rutene 5, 18, 22, 24, 25, 28, 46, 47, 48, 49, 50E og flybuss går. Til tross for den sentrale beliggenheten, er Fyllingsdalen omgitt av grønne områder og flotte turmuligheter som Kanadaskogen, Løvstakken, Lynghaugtjernet og Krohnegården. Ortuvannet er også et populært turmål. For de sporty er det nå også en sykkel tunnel til sentrum via bybanen.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bygningssakkyndig

Mats Hansen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

Grunn og fundamenter: Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprekstein/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 tekket med papp eller tilsvarende.

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:

- 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.

Balkonger, verandaer og lignende:

- Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,81m. Dagens krav er på 1 meter.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja, Helt nytt bad og VVS i hele laget. Jobb utført av Åsane rør.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

- Ja, alt er nytt.

Er arbeidet byggemeldt?

- Ja, Lyshovden Borettslag står for alt.

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

- Ja det er observert en gang etter badet ble fornyet.

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

- Noe er nytt av firma og noe er gjort på dugnad av faglært. Jobb utført av Åsane rør.

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

- Eier har selv oljet terrasse på egen uteplass

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

- Badets fornyelse.

Innhold

Areal og fordeling pr etasje

2.etg: 73 kvm BRA-i / 73 kvm P-rom

Leiligheten går over 1 plan og følgende rom er inkludert i P-rom:

BRA-i: Gang(5,4m²), bad/vaskerom(4,9m²), soverom(8,7m²), soverom(6,5m²), soverom(14,2m²), stue(23,2m²), kjøkken(7,5m²).

Standard

Velkommen til Ortuflaten 66.

Innvendige overflater

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

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

Tak: Malte flater.

Entré: Flott og innbydende inngangspart med god plass til å henge av seg både ytterklær og sko.

Kjøkken/ Stue: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, ett overskap har glassfront, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet kitchenboard, stål oppvaskkum, ventilator.

Her er det integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, kjøl-og frys og oppvaskmaskin. Kjøkken er målt til 7,5m². Flott stue målt til 23,2m², her er det god plass til å møblere med både spisebord og sofakrok.

Store vindusflater som byr på mye naturlig lysinnslipp.

Soverom: Leiligheten har 3 soverom hvor hovedsoverommet enkelt kan innredes med dobbeltseng og tilhørende møblement. Her er det også godt med lagringsplass i form av garderobeskap. De to andre rommene passer fint til gjesterom, barnerom eller hjemmekontor. De er henholdsvis 8,7m², 6,5m² og 14,2m².

Bad: Helfliset bad med varmekabler i gulv.

Andre opplysninger:

- Kjøkkeninnredningen ble montert cirka i 2018.
- Spottekasse i stuen er fra 2018.
- Badet ble oppgradert i 2023.
- Rør-i-rørsystem fra 2023.
- Ny radiator fra 2023.
- Malt veggflater i perioden 2023-2024.
- Fra stuen er det utgang til balkong på 8,3m².
- Tilhørende leiligheten er det 3 boder i kjelleren på henholdsvis 3,7m², 2,6m² og 1,2m².

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.

TV/Internett/Bredbånd

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

Parkering

Det medfølger ikke fast parkeringsplass. 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.

Energi

Oppvarming

Varmekabler på badet, radiator i stuen.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 190 000

Info kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnadene

Formuesverdi primær

Kr 756 386

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 874 266

Formuesverdi sekundær år

2022

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 90 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2021. 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.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling 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 6 001

Andel Fellesgjeld

Kr 624 614

Fellesgjeld pr. dato

07.06.2024

Andel fellesformue

Kr 33 387

Andel fellesformue dato

13.12.2023

Forkjøpsfrist

2024-10-30T23:00:00Z

Borettslaget

Borettslagsnavn

Lyshovden Borettslag

Organisasjonsnummer

950358580

Andelsnummer

31

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Handelsbanken

Lånenr.: 9522.72.39582

Lånebeskrivelse: Handelsbanken

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,74%

Andel av saldo 31 536,81

Innfrielsesdato: 30.12.2035

Bank: Handelsbanken

Lånenr.: 9522.72.44004

Lånebeskrivelse: Lån i forbindelse med rehab

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,69%

Andel av saldo 594 088,98

Innfrielsesdato: 31.12.2063

Sikringsordning fellesgjeld

Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS. Borettslaget er dekket av Klare Finans AS, www.klarefinans.no. Laget er sikret mot tap som

følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, etter gjeldende vilkår.

Avtalen om sikring er gyldig til den sies opp av en av partene.

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

På ekstraordinær generalforsamling 13.09.2022 er det vedtatt rehabilitering av sanitæranlegg(bad) og varme (radiatorer) for kr. 258,5 mill. som skal finansieres med gradvise låneopptak under rehab-perioden og pr. 31.12.2023 er det tatt opp kr. 144 mill. På side 8 i innkallingen er det en oversikt over hvor mye låneopptaket dette utgjør pr. leilighet

og forventet økning i felleskostnader som vil komme når rehabiliteringen er fullført.

Lånet starter med avdrag i 2025 og er et annuitetslån med en nedbetalingstid på 40 år.

Renteutgifter i byggetiden vil bli tillagt lånet. Oversikt over typer i slutten av innkallingen. Arbeidet startet i slutten av 2022 og ferdigstilles høsten 2024.

Låneopptaket vil variere etter

størrelse (type) - for 2 roms kr.365.519 - kr.515.708, 3 roms kr. 582.918 - kr. 626.863 og 4 roms kr. 674.944 - kr. 701.052.

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 og husordensregler. Dokumentene 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. 31 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:

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge Bergen kommune foreligger det ferdigattest, datert 25.01.73, gjeldande Ortuflaten 66-70 - 3 etasjes boligblokk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

25.01.1973.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei.

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

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings og arealplaner

I følge Bergen kommune er området regulert til blokkbebyggelse og i følge kommuneplan er området avsatt til byfortettingssone.

Kommuneplan

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt : 19.06.2019

Dekningsgrad: 100%

Arealformål i kommuneplanen

PlanID: 65270000

Arealformål: 1130 - Sentrumsformål

Beskrivelse: Byfortettingssone

Dekningsgrad: 100%

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID: 63860000

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

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt : 02.11.2023

Dekningsgrad: 100%

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID: 63860000

Reguleringsformål : 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

Dekningsgrad: 97,1 %

PlanID: 63860000

Reguleringsformål : 2019 - Annen veggrunn, grøntareal

Dekningsgrad: 1,9 %

PlanID: 63860000

Reguleringsformål : 2001 - Samf.anl. og teknisk infrastr.

Dekningsgrad: 1,0 %

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID: 63860000

Sonetype: 320 - Flomfare

Dekningsgrad: 15,4%

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID: 63860000

Reguleringsformål : 2 - Vilkår, bruk

Dekningsgrad: 12,8%

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID: 65270000

Hensynssonenavn: H220_3

Dekningsgrad: 10,2%

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID: 65270000

Hensynssonenavn: H210_3

Dekningsgrad: 2,4%

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID: 11770200

Plannavn: FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 405 OG 567, LILLEHATTEN 1 OG 3, TORGNY SEGERSTEDTS VEI

Saksnr: 200207225

PlanID: 64050000

Plannavn: FYLLINGSDALEN. REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR BOLIGFELT XI

Saksnr: 201820643

PlanID: 65900000

Plannavn: FYLLINGSDALEN. NORDRE LYSHOVDEN, BYBANEDEPOT I FJELL

Saksnr: 201811503

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 boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odell 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 eiendomsmeidler 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.

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

3 190 000 (Prisantydning)

624 614 (Andel av fellesgjeld)

3 814 614 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 200 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysingsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysingsgebyr skjøte)

7 981 (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

19 221 (Omkostninger totalt)

3 833 835 (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 19 221

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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger 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

Meglere vederlag: 30 000,-

Grunnpakke: 14 500,-

Markedspakke: 20 000,-

Oppgjørshonorar: 8 000,-

Tilretteleggingsgebyr: 15 000,-

Oppdragsansvarlig

Torbjørn Folgerø

Eiendomsmegler MNEF | Fagansvarlig | Jr. Partner

torbjorn.folgero@aktiv.no

Tlf: 404 74 045

Aktiv Bergen Vest AS, Hallheimslie 12

5184 OLSVIK

Tlf: 555 90 500

Salgsoppgavedato

31.10.2024

Vedlegg

Leilighet
Ortuflaten 66
5143 Fyllingsdalen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 07/06/2024

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:	Jakob Andre Thor Straten og Hanna Christiansen
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	31
Byggeår:	1968
Tomt:	79 252,8 m ²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Jakob Andre Thor Straten og Hanna Christiansen
Befaringsdato:	29.05.2024
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 befaringdagen. 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 befaringdagen 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. Løvtakken 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 8,3m².

Tilhørende leiligheten er det 3 boder i kjelleren på henholdsvis 3,7m², 2,6m² og 1,2m².

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:

- Kjøkkeninnredningen ble montert cirka i 2018.
- Spottekasse i stuen er fra 2018.
- Badet ble oppgradert i 2023.
- Rør-i-rørsystem fra 2023.
- Ny radiator fra 2023.
- Malt veggflater i perioden 2023-2024.

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 målereglene, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
3. Etasje	73	0	0	8	73	0
Kjellerboder	0	8	0	0	0	8
SUM BYGNING	73	8	0	8	73	8
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(5,4m²), bad/vaskerom(4,9m²), soverom(8,7m²), soverom(6,5m²), soverom(14,2m²), stue(23,2m²), kjøkken(7,5m²).

BRA-e:

Kjeller: Ekstern bod(3,7m²), ekstern bod(2,6m²), ekstern bod(1,2m²).

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:**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

07/06/2024



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 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 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 ingen bruksslitasje i henhold til alder.

Merknad/vurdering av avvik:

Det ble registrert bom i enkelte fliser ved inngangen til dusjsjonen. 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

Membranen er fra 2023
 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 befaringdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets alder (ferdigstilt i 2023). 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, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjvegg i klart glass, opplegg for vaskemaskin, fordelerskap til rørsystemet.

Merknader:**2. Kjøkken**

- Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
- 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 profilerte fronter, ett overskap har glassfront, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet kitchenboard, stål oppvaskkum, ventilator.

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

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.

Merknad/vurdering av avvik:

Kjøkkenet er ikke utstyrt med komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp eller komfyr.

Merknader:

3. 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.

Skjevheter/ujevnheter i etasjeskille/gulvene vil forekomme, dette anses som normalt i henhold til alder og konstruksjonsmåte.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

- Det er ikke påvist punkterte glass.
- Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
- Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

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 2 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.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Fra stuen er det utgang til balkong på 8,3m².

Merknad/vurdering av avvik:

Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,81m. Dagens krav er på 1 meter.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2023

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er spalte på innebygget systerne 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.

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/fellessanlegget er ikke kontrollert.

Merknader:**TG 1** 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen tilfredsstillter 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 egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branttilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

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

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Det ble utført el.kontroll i mai 2024.

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 slukkeutstyr 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.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,81m. Dagens krav er på 1 meter.

Takstmannens vurdering ved TG3:









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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, 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.



LYSHOV DEN
BORETTSLAG

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling 2022 i Lyshovden Borettslag om Rehabilitering

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

Sted: Lyshovden Skole

1. Konstituering

1-1 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkalling godkjennes.

1-2 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes.

1-3 Valg av møteleder

Styrets forslag til møteleder: Eilif Didriksen

Forslag til vedtak: Styrets forslag godkjennes.

1-4 Valg av referent/protokollfører

Styrets forslag til referent: Tone Nerem

Forslag til vedtak: Styrets forslag godkjennes.

1-5 Valg av protokollunderskrivere

Styrets forslag til protokollunderskrivere: Tone Mette Tveit og Bjørg Bjånesøy

Forslag til vedtak: Styrets forslag godkjennes.

1-6 Valg av tellekorps

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

Forslag til vedtak: Styrets forslag godkjennes.

1-7 Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Opptelling i møtet.

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

Se egne sider og vedlegg om sak.

3 Ventilasjon

Se egne sider og vedlegg om sak.

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

Saksdokumenter vedlagt saken:

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

Bakgrunn

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Presentasjon av rehabiliteringen

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

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

Nye bad

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

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



Tilbakeføringsplikt og løsninger utover standard

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

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

Standard og tilvalg

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

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

Beholde dør eller etablere nisje for vaskemaskin

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

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

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



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



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

Sanitæranlegget skiftes hele veien

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

Varmeanlegg (radiator)

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

Gjennomføring og fremdrift

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

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

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

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

Finansiering

Budsjett

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

Låneopptak

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

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

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

Danske bank

Type lån: NIBOR rentesikring

Margin på swaprente: 0,55%

Nedbetalingstid: 40 år

Byggelånstype: delutbetalinger med avdragsfrihet, 0,1% provisjon per år

Fastrente 10 år*: $3,55 + 0,55 = 4,10\%$ (NIBOR SWAP rentesikring)

Alternativt flytende rente (siste nye % presenteres på ekstraordinær generalforsamling)

Handelsbanken

Type lån: NIBOR rentesikring

Margin på swaprente: 0,59%

Nedbetalingstid: 40 år

Byggelånstype: delutbetalinger med avdragsfrihet

Fastrente 10 år*: $3,55 + 0,59 = 4,14\%$ (NIBOR SWAP rentesikring)

Alternativt flytende rente (siste nye % presenteres på ekstraordinær generalforsamling)

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

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

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

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

Tabellen baserer seg på et rentenivå på 4%.

Fordeling av kostnader per andel

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

Vedtak i generalforsamling

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

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

3 Ventilasjon

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

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

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



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

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

Budsjett

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

Låneopptak

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

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

Fordeling av kostnader per andel (opsjon ventilasjon)

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

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

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

Vedtak i ekstraordinær generalforsamling

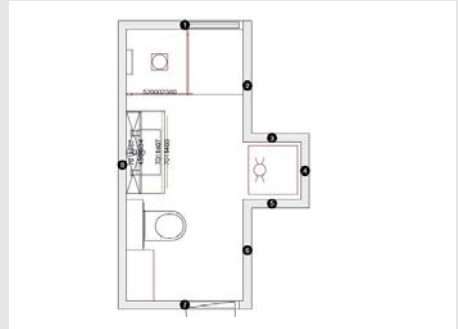
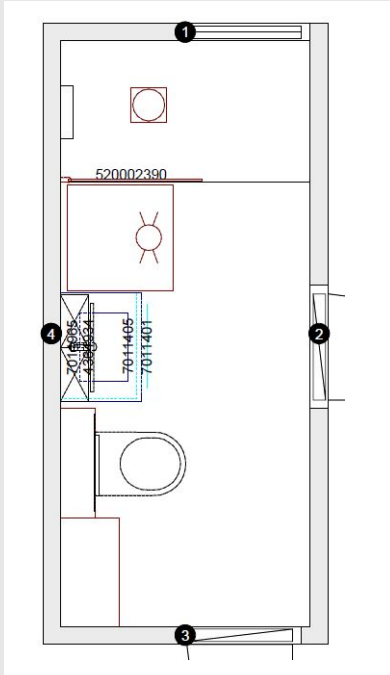
Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å utvide lån vedtatt lån i sak 2 fra kr 258 500 000 til kr 316 850 000.

Styret gis fullmakt til å innløse opsjon om ventilasjon.

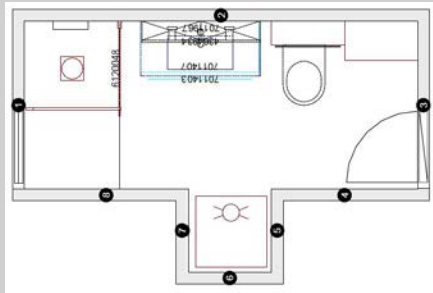
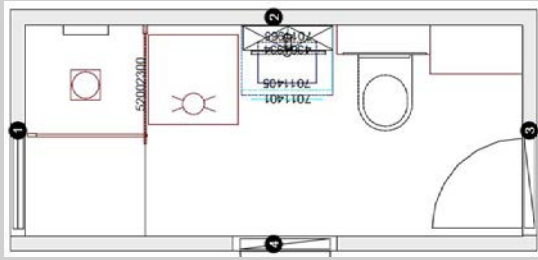


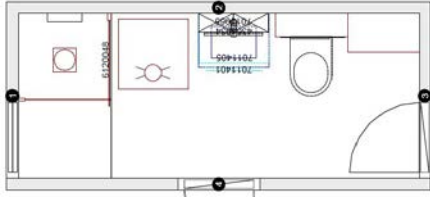
Standard leveranser, tilvalg og inspirasjon

Lyshovden Borettslag
Ortuflaten 14-96, 5143 BERGEN



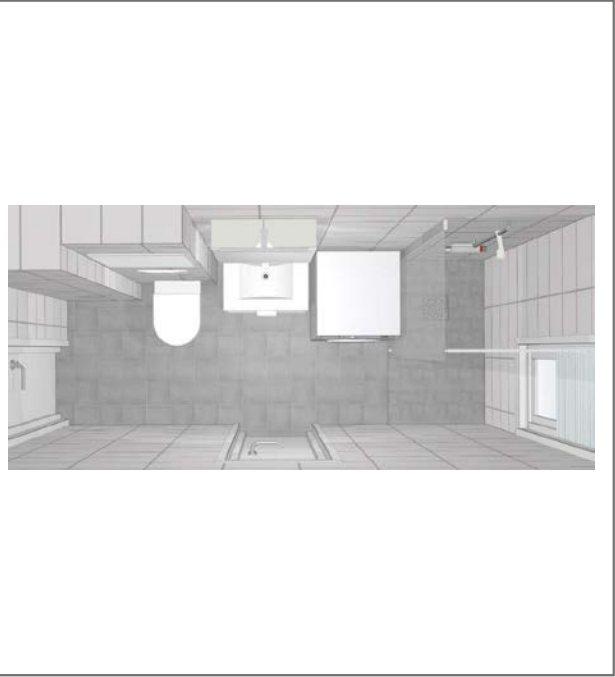
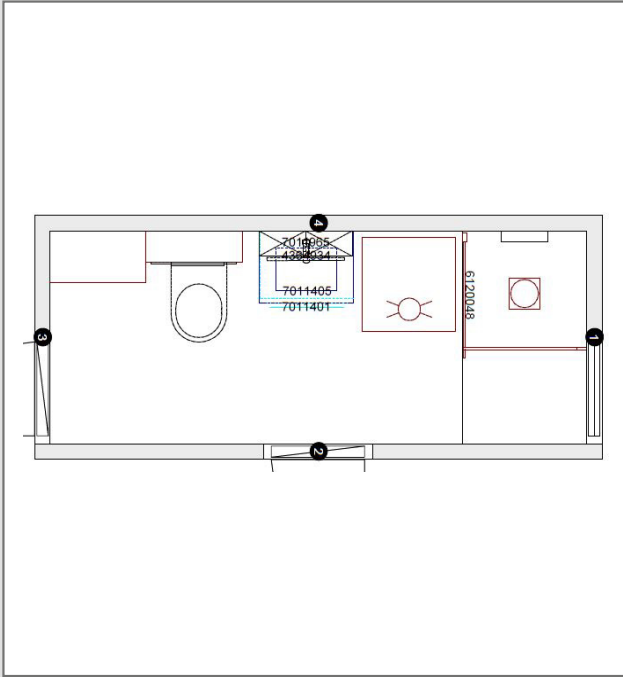
Bad B

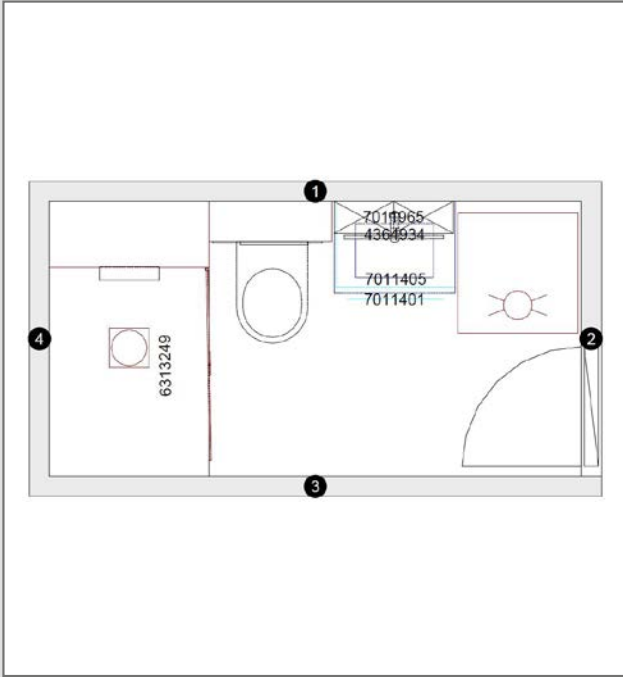


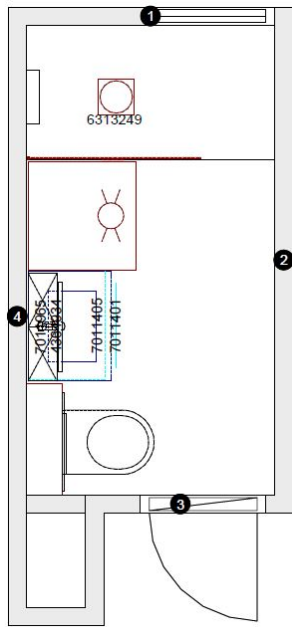


Bad C









Bad F





Bademiljø



SVEDBERGS

Standard prosjektmøbler med 10 års garanti

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



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



Svedbergs Skuru speilskap

61x19x72,5

- LED belysning
- Strømuttak
- 2 hyller
- Duradry lakkprosess
- Produsert i Sverige

Farge Hvit – Art.nr 425060-S

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

Bademiljø

RØRLEGGER
ARNA & ÅSANE
SERVICE AS

SVEDBERGS



Flere møbelsier – samme følelse

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



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

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

Svedbergs møbler leveres med 10 års garanti

Bademiljø

ARN & ÅSANE
RØRLEGGJER
SERVICE AS₂₀

Dansani Dansk design



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

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

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

Priseksempel

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

Priser for speilskap under er oppgraderingspriser, fratrukket for standard speilskap



Svedbers Skuru speilskap med LED belysning

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



Alterna Atina speilskap med integrert LED lys, 2 dører og integrert stikkontakt.

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

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



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

60 cm med sort ramme kr. 3.400,-



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

Ø60 cm med sort ramme kr. 2.940,-



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

Ø60 cm, kr. 880,-



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

80 cm, kr. 500,-

Servantbatteri baderom



Oras Saga servantbatteri
Varenr 4200178
Standard leveranse



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



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



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



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



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

Servantbatteri kjøkken

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



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



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



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



Standard leveranse med 10 års garanti

Svedbergs Skoga fast skjermvegg 80x3x198

Alu, blank utførelse og klart glass

Art.nr. 6120048

Profilen og glass kan leveres i flere utførelser på forespørsel.

Priseeksempler fratrukket standard leveranse, inkl. mva:

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



Dusjbatteri og -garnityr



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



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



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



Alternas 2.0 dusjbatteri Krom
Varenr 4364963
Standard leveranse



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



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

Takdusjer

Prisereksempler fratrukket standard dusjleveranse



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



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

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

RØRLEGGER
ARNA & ÅSANE
SERVICE 24/5



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

Standard WC



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

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



RØRLEGGJER
ARNA & ÅSANE
SERVICE AS



Laufen Pro Rimless Compact

Vegghengt toalett kompaktmodell
Dybde 49 cm fra Laufen Norge AS
Leveres med mykstenget sete i hardplast
Varenr 6157268

Pris fratrukket standard leveranse
kr. 4.690,-



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

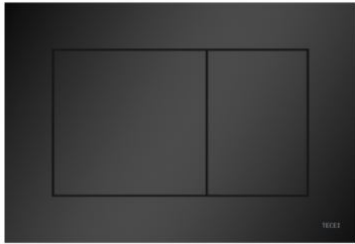
Pris fratrukket standard leveranse
Kr. 7.980,- inkl. mva

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

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



RØRLEGGER
ARNA & ÅSANE
SERVICE AS

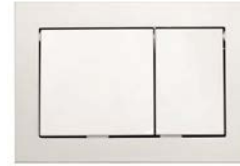


TECEnow betjeningsplate, plast

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

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

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

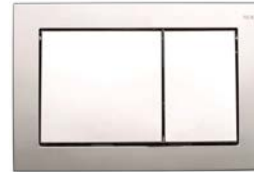


TECEnow betjeningsplate, plast
Hvit, varenr. 6122461
Standard prosjektleveranse

TECE betjeningsplater leveres med 10 års garanti



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



RØRLEGGER ARNA & ÅSANE
SERVICE AS

Diverse



Universal pop-up bunnventil for baderomsservant - krom
Standard leveranse



Standard leveranse
Vannlås servant bad



Standard leveranse
kjøkkenvannlås



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



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



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



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

Knagger og annet baderoms tilbehør fra Smedbo og Beslagsboden leveres i flere utførelser og med 10 års garanti!

Se www.smedbo.no og www.beslagsboden.no

Eksempler på knagger og toalettrollholdere for liming på vegg:



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



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



Fire knagg rekke - Kr. 300,-



Toalettrollholder – Kr. 340,-



Enkelknagg - Kr. 100,-



Dobbelknagg - Kr. 190,-

Disse varene kan leveres i valgfri utførelse til samme gode pris:

- Rundet eller firkantet
- Blank, matt/børstet, sort, hvit

RØRLEGGER
ARNA & ÅSANE
SERVICE AS

Knagger og annet baderoms tilbehør fra Smedbo og Beslagsboden leveres i flere utførelser og med 10 års garanti!

Se www.smedbo.no og www.beslagsboden.no for flere produkter



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



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



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



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



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



Time selvklebende klokke
i polert krom med hvit urskive
For veggmontering
Diameter 60 mm
Varenr: YX380
Pris kr. 460,-



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



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



Enkel hjørne dusjkurv Rustfritt stål
Selvklebende / limes
L250/H70/D200 mm
Varenr: B1201 Krom / B81201 Sort
Pris kr. 240,- / 280,-



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

RØRLEGGER
ARNA & ÅSANE
SERVICE AS



Har du andre oppussingsplaner?

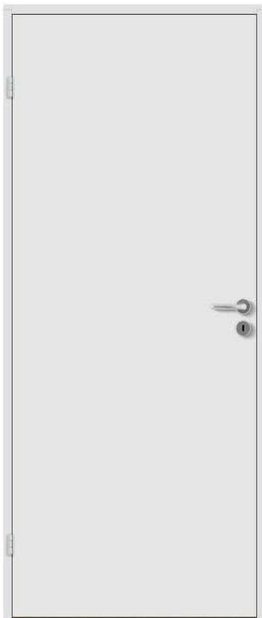
Vi har med oss både tømrer, maler, elektriker, murer og rørleggere og gir dere gjerne gunstige priser på ekstra arbeider som kan utføres i byggeperioden!

Savner du noen produkter?

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

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

Standard innerdør Sletten Bygg-1



Standard innerdør vrider Habo A2012 Børstet krom



Standard karmlist 12x069x4400mm NCS S0502Y
Leveres med synlige spikerhull.



Tilvalg Innerdør
Kari Bygg-1
NCS S0502Y

Oppgraderingspris
kr. 860,-



Tilvalg innerdør
Ida Bygg-1
NCS S0502Y

Oppgraderingspris
Kr. 1.370,-



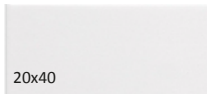
RØRLEGGER
ARNA & ÅSANE
SERVICE AS

Standard utvalg vegg

Hvit matt



20x20

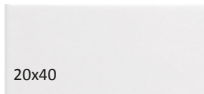


20x40

Hvit blank

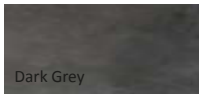


20x20

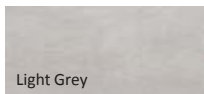


20x40

Veggfliser Carnaby 20x40



Dark Grey



Light Grey



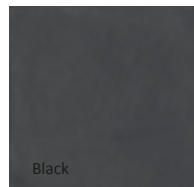
Grey



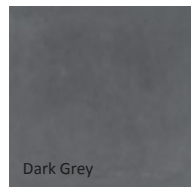
Beige

Standard utvalg gulv

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



Black



Dark Grey



Grey



Beige

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

10 års garanti på produkter

Verdens vakreste fliser
fra Norges største
flis- og skiferkjede

Modena Fliser Bergen AS, Salhusveien 55, er valgt som leverandør av fliser. Det er valgt et standard utvalg av fliser som vist her. Dersom dere ønsker andre typer fliser eller løsninger som ikke er i standard er dere velkommen til å ta kontakt.

Modena Fliser stiller opp med faglig hjelp og veiledning slik at dere finner akkurat den løsningen dere blir best fornøyd med.

For avtale med kundeveileder i butikk kontakt Daniel Halvari
tlf. 986 55 109

Daniel.halvari@modena.no



Veggfliser Pro Stone 30x60



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

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

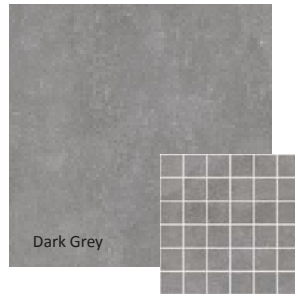
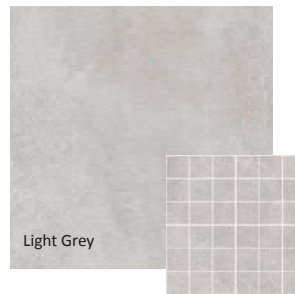
NB! Ved valg av storformatfliser, f.eks. 30x30/30x60 cm, vil det bli utvidet byggetid på inntil 4 dager.

HAMMERSLAND OG MILDE
MURMESTERFORRETNING AS

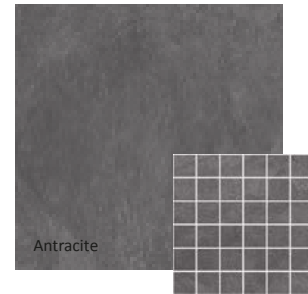
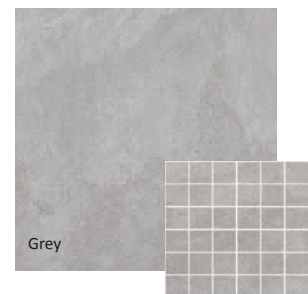


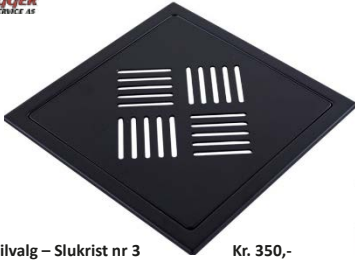
10 års garanti på produkter

Gulvfliser Pro Stone 30x30



Mosaic 5x5 i nedsenket dusjsone





Sort tilvalg – Slukrist nr 3 Kr. 350,-



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



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

10 års garanti på produkter



Designslukrist Odin – Kr. 210,- inkl. mva



Standard slukrist



Sort tilvalg – Slukrist nr 7
Kr. 350,-



Standard hjørnelist – hvit plast

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



Hjørnelist blank aluminium
8, 10, 12,5 mm



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



L-list aluminium – for nedsenk

HAMMERSLAND OG MILDE
MURMESTERFORRETNING AS



Hjørnelist sort tilvalg – 10, 12,5 mm



Hjørnelist matt aluminium
8, 10, 12,5 mm

Standard produkter
Elektro

10 års garanti på produkter



Etman bryter
innf 2pol IP44
Elnr 1406881



Etman dobbel
stikk innf m/ jord
Elnr 1508005



Etman dimmer
innf 2pol universal
Elnr 1412101



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



Etman termostat digital HC71
Elnr 5401927

Eksempler på
 oppgraderingsmuligheter
Elektro
 Alle priser er inkl. mva og fratrukket
 standard leveranse

10 års garanti på produkter

Elko Plus Super

Termostat og effektregulator i samme enhet

Elnr 5491680 Hvit

Elnr 5491682 Sort



Kr. 1.480,-



Kr. 1.650,-

**Microtemp MTC4 Termostat
 fra Micro Matic Norge AS**

Elnr 5491010 Hvit

Elnr 5400084
 med Sort deksel



Kr. 490,-



Kr. 718,-

Elko Smart Home Plus Super

Inngår i ELKO Smart Home trådløs styringssystem

Elnr 4523430 Hvit

Elnr 4523432 Sort



Kr. 1.510,-



Kr. 1.785,-



Kr. 690,-
 pr stk

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



Kr. 290,-
 pr stk

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



Kr. 430,-
 pr stk





































Kr. 230,-
 pr stk



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



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

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

Boenhetsoversikt for Lyshovden borettslag
01 - Boenheter

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

Boenhetsoversikt for Lyshovden borettslag
01 - Boenheter

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

Boenhetsoversikt for Lyshovden borettslag
01 - Boenheter

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

Boenhetsoversikt for Lyshovden borettslag
01 - Boenheter

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



LYSHOVDEN
BORETTSLAG

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

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

Sted: Lyshovden Skole

4. Konstituering

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

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

Styret har gjennomgått avtalen, og konferert med BOB. Styret innstiller positivt til signering av avtalen. Styret har ingen andre planer for disse gangveiene enn bruk som gangvei. All fremtidig bruk av tomten vil være dette formålet, og da er det bedre å gi kommunen jobben med å gi gangveiene et løft og et løpende vedlikehold på deres regning.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godtar den fremlagte avtalen, samt at avtalen tinglyses på borettslaget eiendom.

AVTALE OM BRUKSRETT

Rettighetshaver:

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

Grunneier:

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

Nygårdsgaten 13, 5015 Bergen

1. Avtalens gjenstand

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

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

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

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

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

2. Andre kontraktsvilkår

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

Alle utgifter forbundet med søknadsprosessen dekkes av Bergen kommune.

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

3. Tiltredelse av eiendommen

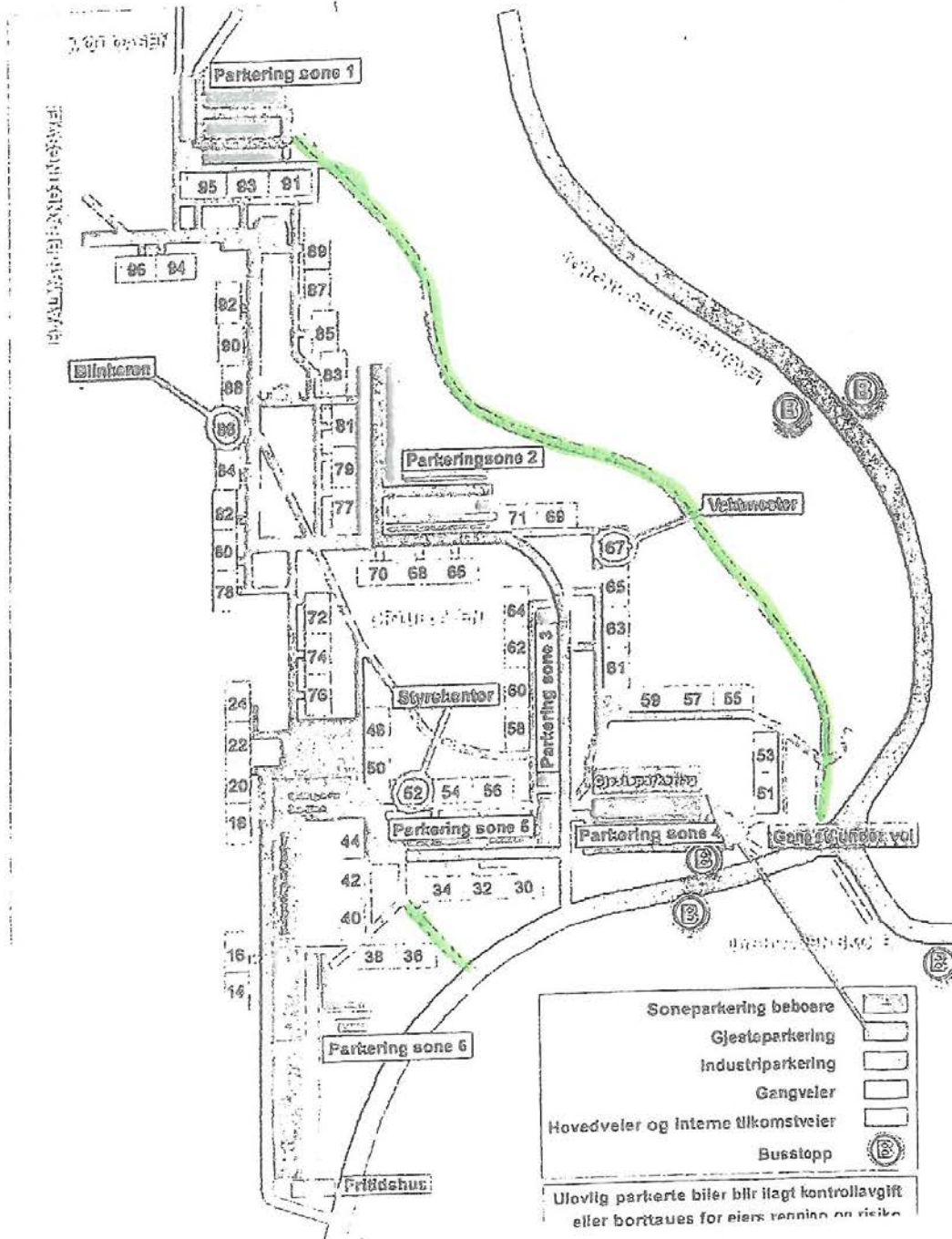
Arealet kan tiltres av Bergen kommune når avtalen er signert av begge parter.

4. Tinglysing

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

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

5. Kartskisser



6. Dato og signaturer

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

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

Sted/dato

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

Sted/dato

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

Sted/dato



LYSHOV DEN BORETTSLAG

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I LYSHOV DEN BORETTSLAG

Sted: Aulaen, Lyshovden Oppveksttun

Dato: 20/04 2023 kl.18:00

Møtet ble åpnet av: Raymond Steffensen

Til stede fra styret: Raymond Steffensen, Simon Matthiesen, Tone Nerem, Eilif Didriksen,
Stian Solvold, Tonje R. Seljenes

Til stede fra BOB: Roald Amundsen

Til stede fra Hilleren prosjektering AS:

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger til innkallingen.

Vedtak: Vedtatt.

Vedtak: Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: Vedtatt.

1.2 Valg av møteleder

Forslag til møteleder: Eilif Didriksen

Vedtak: Vedtatt.

1.3 Valg av referent/protokollfører

Forslag til referent: Tonje R. Seljenes

Vedtak: Vedtatt

1.4 Valg av protokollunderskrivere

Forslag til protokollunderskrivere:

Anita Fredriksen & Marianne Hundven

Vedtak: Vedtatt.

1.5 Valg av tellekorps

Forslag til tellekorps:

Anita Breivik, Jillian Gundersen, Tone Mette Tveit, Anita Fredriksen

Vedtak: Vedtatt.

1.6 Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 60.

+ Antall fullmakter: 6.

= Antall stemmeberettigede: 66.

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret fra 2022 gjennomgås.

Forslag til vedtak: Styrets rapport godkjennes.

Vedtak: tatt til orientering.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

Behandling og godkjenning av årsregnskap

Regnskapet ble gjennomgått av Roald Amundsen fra BOB.

Forslag til vedtak: Regnskap og revisors beretning godkjennes uten merknader.

Vedtak: godkjent uten merknader.

4. Årsrapport og regnskap fra Fyrsentralen SOL

Forslag til vedtak: Regnskap og revisors beretning godkjennes uten merknader.

Vedtak: tatt til orientering.

5. Inkomne forslag

5.1 Forslag fra Einar F. Kaldhol vedr. installasjon av rør til radiator i forbindelse med rehabilitering.

Styret gav Einar muligheten til å legge frem saken selv, han var ikke tilstede i starten, men ankom senere og han la derfor ikke frem saken selv. Simon Matthisen tar ordet, og gir informasjon rundt dette og merkostnadene det vil gi beboerne (om lag 10 000 000 NOK, timillioner norske kroner). Han informerer også om hvordan dette vil påvirke allerede oppstartet rehabilitering, og hva en slik endring vil medføre blant annet i forhold til varmetap, forsinkelser og så videre.

Styrets innstilling til vedtak: Styret innstiller negativt til det inkomne forslaget.

Vedtak: forslaget vedtas ikke.

- Forslaget hadde 13 stemmer **for**.
- Forslaget hadde 50 stemmer **mot**.
- Forslaget hadde 3 **blanke** stemmer.

6. Valg

6.1 Valg av styremedlemmer

Frank Sjursen og Eilif Didriksen stiller ikke til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Simon Matthisen og Stian Solvold foreslås til å fortsette. Lasse Amundsen og Stian Horn foreslås valgt inn til styret, begge for 2år.

Vedtak: Forslag vedtatt.

6.2 Valg av medlemmer til miljøutvalget-

Forslag til vedtak: Jillian Gundersen, Ågoth Veum, Tone-Mette Tveit foreslås til å fortsette i Miljøutvalget, og Benedicte Lekve forslås inn som nytt medlem.

Vedtak: forslaget vedtas.

6.3 Valg av medlemmer til Dugnad Utvalget –

Forslag til vedtak: ingen på valg i år, da alle ble valgt inn for to år i 2022.

Vedtak: tatt til orientering.

6.4 Valg av delegater til Generalforsamlingen i BOB

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

Vedtak: Vedtatt uten merknader.

7. Godtgjørelse

7.1 Styrets honorar

Forslag: det foreslås at styrehonoraret på 380 000,- fortsetter for den kommende perioden.

Vedtak: Valgkomiteens forslag enstemmig vedtatt.

7.2 Faggruppe

Valgkomiteens forslag: Valgkomiteen foreslår at faggruppetillegget på kr. 60.000,- fortsetter videre fremover for perioden frem til neste ordinære generalforsamling.

Kr. 60.000,- for 2023 og kr. 60.000, - for 2024

Faggruppen består av følgende medlemmer:

- Simon Matthiesen
- Raymond Steffensen

Vedtak: Valgkomiteens forslag enstemmig vedtatt.

7.3 Honorar til valgkomiteen

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

Vedtak: Styrets forslag enstemmig vedtatt

Underskrifter:

Møteleder

Referent

Side 4 av 5



Eilif Didriksen

Protokollunderskriver

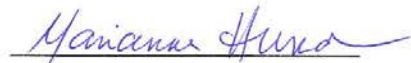


Anita Fredriksen



Tonje R. Seljenes

Protokollunderskriver



Marianne Hundven

HONORAR ANDRE UTVALG

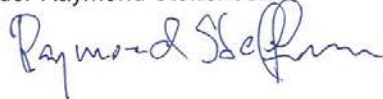
Generalforsamlingen /
Årsmøtet i

LYSHOVDEN
BORETTSLAG


Den 20/04/2023

Honorar til FAGGRUPPEN
Kr 60 000,-

Anvist:
Styreleder Raymond Steffensen

Anvist: 

Styremedlem Tone Nerem

Anvist: 

Person nr	Navn	Konto nr	Beløp
03118745379	Simon Matthiesen	86015294452	60 000,-
Adresse	Postnr/sted	Epost	Signatur
Søre Renen 20	5099 BERGEN	simon.matthiesen@gmail.com	

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. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

4-2 Bruksoverlating

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

3. Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
4. Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta i mot meldinger fra laget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

1. Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen skal også vedlikeholdes av andelseier. Vedlikeholdet omfatter også vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme. Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger. Våtrom skal brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. 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 karmen. 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.



LYSHOVDEN BORETTSLAG

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2023

I LYSHOVDEN BORETTSLAG

Dato: TORSDAG 20.4.2023 **kl:** 18.00

Sted: AULAEN, LYSHOVDEN OPPVEKSTTUN

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Fyllingsdalen, 03.04.2023

Raymond Steffensen
Styreleder

Klipp av – leveres ved
inngangen _____

Deltager på generalforsamling, i LYSHOVDEN borettslag, 20.04.2023

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!

Saksliste

1. Konstituering

- 1.1 Godkjenning av innkalling
- 1.2 Godkjenning av dagsorden
- 1.3 Valg av møteleder
- 1.4 Valg av referent/protokollfører
- 1.5 Valg av protokollunderskrivere
- 1.6 Valg av tellekorps
- 1.7 Antall fremmøtte

2 Rapport fra styret

3 Behandling og godkjenning av årsregnskap

4 Årsrapport og regnskap fra Fyrsentralen SOL

5 Innkomne forslag

5.1 Forslag fra Einar Kaldhol vedr. innstallasjon av rør til radiator ifbm rehabilitering

6 Valg

- 6.1 Valg av styremedlemmer
- 6.2 Valg av medlemmer til Miljøutvalget
- 6.3 Valg av medlemmer til Dugnadsutvalget
- 6.4 Valg av medlemmer til Valgkomiteen
- 6.5 Valg av delegater til generalforsamlingen i BOB

7 Godtgjørelse

- 7.1 Styrets honorar
- 7.2 Faggruppe
- 7.3 Honorar til valgkomiteen i perioden

2. RAPPORT FRA STYRET LYSHOV DEN BORETTSLAG 2022

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.

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: Frank Sjursen

Styremedlem: Tone Nerem

Styremedlem: Tonje Ringkjøb Seljenes

Styremedlem: Stian Solvold

Styremedlem: Simon Matthiesen

Styremedlem: Eilif Didriksen

2.2.2 Miljøutvalget

Miljøutvalget har bestått av:

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

Styrets representant: Tonje Ringkjøb Seljenes

2.2.3 Dugnads Utvalget:

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. Årsregnskapet til Fyrsentralen SOL for 2022 er gjort opp med et underskudd på kr. 456 408,85,-. Årsregnskap og årsberetning for Fyrsentralen SOL 2022 er lagt ved sakspapirene til Generalforsamlingen. Vedlegg i slutten av innkalling.

Årsregnskapets underskudd er i henhold til avtalefestet fordelingsnøkkel fordelt som følger;
Smiberget borettslag – underskudd – kr. 204 120,73
Ortuvann borettslag – underskudd – kr. 312 778,51
Lyshovden borettslag – overskudd – kr. 60 490,39
Totalt underskudd – Kr. 456 408,85

Underskuddet er via BOB Boligbyggelag oppgjort mellom eierlagene.
Fyrsentralen SOL har hatt en ekstraordinær inntekt på kr. 93.167,61. Dette gjelder restvolum av propangass som ble videresolgt til Flogas Norge AS når fyrsentralen startet opp med fjernvarme. Beløpet ble bokført den 10.01.2023, men er medtatt som inntekt i årsregnskapet for 2022.

2.2.6 Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt 16 styremøter med i alt 97 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 i 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 2022 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 også komme i 2023.

Saker Styret har jobbet med i 2022:

- Rehabilitering av rør og sanitær er startet.
- Nye bommer er kommet
- Ny lekeplass ved OF 89, beregnet for de minste.
- Nytt lekeapparat ved "vannlekeplassen" v. OF 72.
- Oppgradering av belysning i borettslaget.
- Elbil-ladeanlegg, iverksatt oppgradering.
- Vi har gått til innkjøp av ny kostemaskin.

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.

2.3.3 Boligomsetning 2022

I 2022 har av borettslagets boliger blitt omsatt til følgende priser:

Rom/hustype	Antall	Gj.snittspris	Høyest	Lavest
4-roms	28	2 866 250,-	3 300 000,-	2 200 000,-
3-roms	8	2 680 000,-	2 940 000,-	2 300 000,-
2-roms	3	2 503 333,-	2 600 000,-	1 225 000,-

2.4 Økonomi

2.4.1 Kommentarer til resultatregnskapet for 2022

Regnskapet ble oppgjort med et negativt resultat på kr 3.041.442, mot et budsjettert positivt resultat på kr 1.492.921.

Endring i disponible midler har i perioden vært positiv med kr 5.160.101. Endringen skyldes at det blant annet er tatt opp mer lån enn utgifter til rehabiliteringen.

Laget har pr 31. desember 2022 disponible midler på kr 13.768.696,-

Egenkapitalen til laget er positiv med kr 22.342.312,-

Det er flere variasjoner mellom budsjett og regnskap som utgjør differansen mellom budsjett og regnskap, men de største utslagene nevnes under

I 2022 og i årene fremover vil 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	168	30240,-	div. dugnad
Nestleder	Frank Sjursen	0		
Styremedlem	Simon Mathisen	0		
Styremedlem	Eilif Didriksen	0		
Styremedlem	Tone Nerem	0		
Styremedlem	Stian Solvold	0		
Styremedlem	Tonje Ringkjøb Seljenes	115	19725,-	miljøutvalgsaktiviteter

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 og vaktmestere 100% stilling. Styret har avholdt jevnlig møter med de ansatte.

2.8 Likestilling Styresammensetning:

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.

2.10 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.

Lyshovden Borettslag
2022

Resultatregnskap 2022

Lyshovden Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	25 521 332	24 665 824	25 660 472	28 472 000
Andre inntekter	3	216 603	174 163	127 000	127 000
Sum inntekter		25 737 934	24 839 986	25 787 472	28 599 000
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	1 818 377	1 977 559	1 945 000	2 013 000
Styrehonorar		360 000	360 000	360 000	380 000
Andre honorarer	5	60 000	60 000	60 000	60 000
Arbeidsgiveravgift		318 914	330 342	327 000	346 000
Avskrivninger	6	467 476	283 763	232 000	232 000
Brenselunderskudd		0	1 491 869	0	0
Felles strøm og varme		921 211	864 985	800 000	1 000 000
Brensel fyrsentral SOL		6 273 000	4 947 192	5 845 233	7 915 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		4 396 204	4 162 309	4 301 000	4 700 000
Andre driftskostnader	7	3 339 379	3 406 446	3 957 316	4 745 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	387 017	263 378	754 001	669 000
Vedlikehold	9	1 328 986	1 049 197	2 162 001	3 350 000
Rehabilitering	10	6 144 198	0	0	134 000 000
Forretningsførsel		493 163	479 142	493 000	525 000
Revisjonshonorar		35 888	29 988	46 000	66 000
Andre konsulenthonorarer		1 399 672	1 258 029	2 000 000	100 000
Kontingent		124 428	120 600	121 000	121 000
Forsikring		641 943	611 807	672 000	743 000
Sikringsfond		25 565	27 248	25 000	25 000
Tap på fordringer		0	79	0	0
Sum driftskostnader		28 535 418	21 723 933	24 100 551	160 990 000
Driftsresultat		-2 797 484	3 116 054	1 686 921	-132 391 000
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		114 577	17 726	30 000	30 000
Sum finansinntekter		114 577	17 726	30 000	30 000
Rentekostnader lån		358 535	242 814	224 000	4 606 000
Sum finanskostnader		358 535	242 814	224 000	4 606 000
Resultat av finansposter		-243 958	-225 088	-194 000	-4 576 000
Resultat		-3 041 442	2 890 966	1 492 921	-136 967 000
Til/fra annen EK		-3 041 442	2 890 966	0	0
Sum disponeringer		-3 041 442	2 890 966	0	0

Resultatrapport 2022 for Lyshovden Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2022

Lyshovden Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11, 13	33 470 346	33 470 346
Tomt	11, 13	852 679	852 679
Andre driftsmidler	6	1 673 082	1 555 045
Sum varige driftsmidler		35 996 108	35 878 071
Sum anleggsmidler		35 996 108	35 878 071
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	700
Restanser felleskostnader		0	4 581
Forskuddsbetalte kostnader		1 285 379	1 155 591
Andre fordringer		364 672	60 063
Tilgode energi/brensel		60 490	0
Sum fordringer		1 710 542	1 220 935
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		18 013 440	10 804 054
Skattetrekk		80 151	82 805
Sum bankinnsk. og kontanter		18 093 591	10 886 859
Sum omløpsmidler		19 804 133	12 107 794
SUM EIENDELER		55 800 240	47 985 864

Balans erapport 2022 for Lyshovden Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2022

Lyshovden Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		40 200	40 200
Sum innskutt egenkapital		40 200	40 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		22 302 112	25 343 554
Sum opptjent egenkapital		22 302 112	25 343 554
SUM EGENKAPITAL		22 342 312	25 383 754
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 13	20 992 442	12 658 612
Borettsinnskudd	13	6 425 800	6 425 800
Depositum		4 250	18 500
Sum langsiktig gjeld		27 422 492	19 102 912
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		379 843	72 448
Leverandørgjeld		4 755 537	1 045 175
Skyldige off. myndigheter		188 355	198 326
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		522 541	516 470
Påløpne renter		31 149	1 387
Annen kortsiktig gjeld		158 011	1 665 391
Sum kortsiktig gjeld		6 035 436	3 499 198
SUM GJELD		33 457 928	22 602 110
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		55 800 240	47 985 864

Balanserapport 2022 for Lyshovden Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2022

Lyshovden Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
	Bergen, Styret for Lyshovden Borettslag		
Raymond Steffensen Styrets leder	Simon Matthiesen Styremedlem		Eilif Didriksen Styremedlem
Frank Sjørven Nestleder	Tone Nerem Styremedlem		Tonje Ringkjøb Seljenes Styremedlem
	Stian Solvold Styremedlem		

Balans erapport 2022 for Lyshovden Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
3800 Andel felleskostnader	17 427 840	16 757 520	17 427 800	17 951 000
3810 Utleie lokaler	1 000	2 090	0	0
3812 Utleie parkeringsplasser	167 375	159 320	235 000	170 000
3814 Brenselsinntekter	5 277 069	5 096 225	5 300 000	7 915 000
3816 Kabel-TV	1 924 776	2 050 200	1 924 800	1 925 000
3825 Leieinntekter EI-bil	224 000	115 669	276 000	0
3826 Boder	2 400	2 400	0	0
3848 Gangvask	496 872	482 400	496 872	511 000
Sum felleskostnader	25 521 332	24 665 824	25 660 472	28 472 000

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
3849 Diverse inntekter	0	3 356	0	0
3855 Vaskeripenger	144 388	130 841	117 000	117 000
3858 Forsikring (skadeoppgjør)	1 000	39 965	0	0
3860 Brenseloverskudd	60 490	0	0	0
3883 Tilskudd fra BOB	7 304	0	0	0
3885 Andre inntekter	3 420	0	10 000	10 000
Sum andre inntekter	216 603	174 163	127 000	127 000

Note 4 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	3
Gjennomsnittlig antall årsverk:	2,80
Lønnsgodtgjørelse til styret:	29 520

Note 5 - Andre honorar

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
5360 Andre honorarer	60 000	60 000	0	0
5390 Honorar andre utvalg	0	0	60 000	60 000
Sum andre honorar	60 000	60 000	60 000	60 000

Note 6 - Andre eiendeler

	Porttelefon	Electrolux tørketrommel	Vaskemaskin	Vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01	1 500 125	38 700	45 447	36 966
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	1 500 125	38 700	45 447	36 966
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	1 500 125	38 700	45 447	36 966
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2009	2015	2015	2010
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Vaskemaskin	Vaskemaskin	Skilt i borettslaget	Ladestasjon
Anskaffelseskost pr.01.01	33 630	79 077	242 718	66 848
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	33 630	79 077	242 718	66 848
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	33 630	79 077	242 718	66 848
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2015	2015	2015	2015
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Tørketrommel	Tørketrommel T5190, 230v	Vaskemaskin	Fallmatter
Anskaffelseskost pr.01.01	41 362	39 375	44 660	68 750
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	41 362	39 375	44 660	68 750
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	41 362	39 375	44 660	68 750
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2016	2016	2016	2016
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Electrolux T5190	Electrolux T5190	Electrolux T5190	Citroen Berlingo
Anskaffelseskost pr.01.01	41 250	42 831	45 043	127 000
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	41 250	42 831	45 043	127 000
Årets av- og nedskr. pr.31.12	2 750	3 569	9 009	25 400
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	41 250	42 831	41 289	103 716
Bokført verdi pr.31.12	0	0	3 753	23 283
Anskaffelsesår	2017	2017	2018	2018
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	1	1
	Tørketrommel	TV	PC - 3 stk	Betalingsysteme (2019)
Anskaffelseskost pr.01.01	47 028	16 779	28 252	355 437
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	47 028	16 779	28 252	355 437
Årets av- og nedskr. pr.31.12	9 405	3 355	1 569	71 087
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	35 271	13 143	28 252	260 654
Bokført verdi pr.31.12	11 757	3 635	0	94 783
Anskaffelsesår	2019	2019	2019	2019
Antatt rest levetid (i antall år)	2	2	0	2
	Minikjøkken (2019)	Bensindrevet robotklipper	Vaskemaskin	Kostemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01	16 193	138 944	55 066	21 250
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	16 193	138 944	55 066	21 250
Årets av- og nedskr. pr.31.12	3 238	27 788	11 013	7 083
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	10 525	83 366	22 944	14 756
Bokført verdi pr.31.12	5 667	55 577	32 121	6 493
Anskaffelsesår	2019	2019	2020	2020
Antatt rest levetid (i antall år)	2	2	3	1

	Traktor	Vaskemaskin WH6-7 2021	Vaskemaskin td 6-10	Asfaltering gangvei
Anskaffelseskost pr.01.01	31 250	52 950	49 138	289 437
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	31 250	52 950	49 138	289 437
Årets av- og nedskr. pr.31.12	10 416	10 590	9 827	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	21 701	14 120	18 836	289 437
Bokført verdi pr.31.12	9 548	38 830	30 301	0
Anskaffelsesår	2020	2021	2021	2008
Antatt rest levetid (i antall år)	1	4	4	0
	Taubane lekeplass	Parkeringsauto mat	Lekeapparater	Inventar
Anskaffelseskost pr.01.01	93 875	40 709	209 375	22 712
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	93 875	40 709	209 375	22 712
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	93 875	40 709	209 375	22 712
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2013	2013	2013	2012
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Lekeapparater	Veibom	Ballbinge	Snøfreser
Anskaffelseskost pr.01.01	210 931	53 942	471 108	23 990
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	210 931	53 942	471 108	23 990
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	210 931	53 942	471 108	23 990
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2012	2012	2006	2010
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Vaskeriutstyr	Vaskeriutstyr	Tørketrommel	Vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01	38 625	44 831	36 875	38 266
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	38 625	44 831	36 875	38 266
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	38 625	44 831	36 875	38 266
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2013	2013	2013	2011
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Lekeapparater	Vaskemaskin Elektrolux WH6-7	Lekeplass med apparater	4 stk Veibommer
Anskaffelseskost pr.01.01	1 033 725	52 910	0	0
Årets tilgang	0	0	339 563	158 481
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	1 033 725	52 910	339 563	158 481
Årets av- og nedskr. pr.31.12	206 745	10 581	22 637	18 489
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	258 431	12 346	22 637	18 489
Bokført verdi pr.31.12	775 294	40 564	316 925	139 991
Anskaffelsesår	2021	2021	2022	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	4	4	5	5

	Tørketrommel	Høytrykksvask er
Anskaffelseskost pr.01.01	0	0
Årets tilgang	53 750	33 719
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	53 750	33 719
Årets av- og nedskr. pr.31.12	1 791	1 123
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	1 791	1 123
Bokført verdi pr.31.12	51 958	32 595
Anskaffelsesår	2022	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	5	5

Lyshovden Borettslag org.nr. 950358580

Dokumentet er elektronisk signert

Note 7 - Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
5510 Styredisposisjoner	21 749	11 812	50 000	50 000
5901 Gaver ansatte	6 065	13 766	5 000	5 000
5902 Gaver til styremedlemmer	8 269	12 560	3 000	3 000
5903 Gaver til beboere	300	2 828	1 000	1 000
5920 Yrkesskadeforsikring	4 332	0	0	0
5945 Pensjonsforsikring for ansatte	37 188	0	0	0
5965 Arbeidstøy og verneutstyr	2 080	3 672	7 000	7 000
5995 Andre sosiale kostnader	52 779	9 111	0	0
6300 Møtekostnader	1 000	32 688	6 000	10 000
6326 Snømåking og brøyting	58 249	82 790	50 000	50 000
6335 Containerleie/ -tømming	74 543	136 395	100 000	100 000
6336 HMS	2 708	43 542	50 000	50 000
6345 Lyspærer, sikringer og batterier	29 657	28 295	13 000	13 000
6346 Radon	18 884	0	0	0
6360 Renhold og matteleie	583 300	561 615	561 865	562 000
6362 Maskiner og utstyr	0	35 893	20 000	1 220 000
6365 Kostnader parkeringsplasser	0	7 500	500 000	10 000
6366 Reparasjon av utstyr, verktøy og	57 547	6 494	5 000	20 000
6370 Garasjer	12 575	0	12 000	12 000
6374 Ventilasjon	0	26 460	0	30 000
6375 TV/Bredbånd	1 935 366	2 074 961	2 050 000	2 050 000
6377 Vakhold	0	2 866	3 000	3 000
6390 Andre driftskostnader	15 389	21 434	35 000	35 000
6391 Diverse serviceavtaler	18 208	16 854	20 000	20 000
6400 Leie maskiner og utstyr	16 152	6 389	1	10 000
6410 Leie av kontormaskiner, inventar	35 848	28 297	33 000	33 000
6630 Egenandel ved skade	10 000	30 000	40 000	40 000
6632 Kostnader forsikringskader	0	4 443	0	0
6800 Kontorkostnader	43 343	32 484	20 000	25 000
6860 Kursutgifter	32 301	15 300	80 000	80 000
6900 Telefonutgifter	11 354	27 531	25 000	25 000
6906 Internett/bredbånd	0	8 388	0	0
6940 Porto	7 783	4 480	0	0
7000 Drivstoff	22 869	34 133	30 000	30 000
7020 Vedlikehold bil og traktor	141 074	56 710	82 500	82 000
7040 Forsikring/off.avgifter varebil	0	0	8 450	0
7100 Bilgodtgjørelse oppgavepliktig	0	0	500	1 000
7120 Utlegg bompenger, parkering mm	4 903	4 778	4 000	4 000
7130 Reise og oppholdskostnader	331	0	0	0
7740 Øreavrunding	57	-54	0	0
7770 Bankgebyr	3 238	2 244	0	0
7779 Andre gebyr	875	2 705	4 000	4 000
7782 Kostnader bomiljø	69 065	17 082	138 000	160 000
Sum driftskostnader	3 339 379	3 406 446	3 957 316	4 745 000

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6500 IT utstyr	27 263	17 818	30 000	30 000
6502 Brannvernutstyr	5 775	0	4 000	4 000
6503 Annet driftsmateriell	17 438	14 942	25 000	25 000
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	139 753	106 679	100 000	100 000
6506 Porttelefon	128 498	70 477	35 000	100 000
6510 Verktøy og redskap	24 413	5 302	30 000	30 000
6512 EL Bil ladepunkt m.m	0	3 282	1	200 000
6540 Inventar	1 952	7 092	0	0
6541 Lekeplasser, lekeapparater,	19 606	0	500 000	150 000
6553 Abonnement og lisenser	22 319	37 787	30 000	30 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell	387 017	263 378	754 001	669 000

Note 9 - Vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	101 964	13 742	150 000	450 000
6602 Vedlikehold rør og sanitær	230 925	182 732	450 000	50 000
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	168 402	107 896	50 000	50 000
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	359 753	316 540	562 000	250 000
6605 Vedlikehold bygninger Innvendig	11 029	34 996	30 000	30 000
6607 Vedlikehold vaskeri og fellesanlegg	62 498	121 253	140 000	140 000
6608 Vedlikehold garasjer	0	0	1	0
6610 Vedlikehold ventilasjon	123 371	1 999	20 000	20 000
6611 Vedlikehold utleielokaler	5 754	0	5 000	5 000
6612 Vedlikehold styre/vaktmesterkontor	0	0	5 000	5 000
6614 Vedlikehold maling	48 290	43 976	50 000	50 000
6616 Vedlikehold tak	0	0	350 000	2 050 000
6617 Vedlikehold dører og vinduer	216 999	226 063	350 000	250 000
Sum vedlikehold	1 328 986	1 049 197	2 162 001	3 350 000

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

Note 10 - Rehabilitering

<u>Diverse rehabiliteringsprosjekt</u>	<u>Utførende</u>	<u>Regnskap</u> <u>2022</u>
Totalentreprise kontrakt	Arna og Åsane Rørleggerservice	4 738 864
Prosjektadministrasjon byggefase kontrakt	Hilleren Prosjektering	690 328
Tilleggsarbeider	Arna og Åsane Rørleggerservice,Skala	646 579
Lønns- og prisstigning	Arna og Åsane Rørleggerservice	68 427
Rehabiliteringskostnad konto 6650 pr 31.12		6 144 198

Note 11 - Bygninger

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

Note 12 - Langsiktig gjeld**Dnb Bank ASA**

Renter 31.12.22: 3,75%, løpetid 20 år

Opprinnelig 2015 17 313 178

Nedbetalt tidligere 4 654 566

Nedbetalt i år 12 658 612

Lånesaldo 31.12

0

Beregnet innfrielsesdato: 02.01.2036

Handelsbanken

Renter 31.12.22: 3,64%, løpetid 13 år

Opprinnelig 2022 12 368 610

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 388 778

Lånesaldo 31.12

11 979 832

Beregnet innfrielsesdato: 10.01.2036

Handelsbanken

Renter 31.12.22: 3,39%, løpetid 1 år

Opprinnelig 2022 9 012 610

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 0

Lånesaldo 31.12

9 012 610

Beregnet innfrielsesdato: 10.10.2023

Sum langsiktig gjeld**20 992 442****Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt****2022**

Gjeld til kredittinstitusjoner

7 783 667

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Handelsbanken 9522.72.39582	166,00	32 488,00	5 393 008,00
	85,00	31 275,00	2 658 375,00
	17,00	29 048,00	493 816,00
	58,00	28 337,00	1 643 546,00
	36,00	27 009,00	972 324,00
	12,00	23 903,00	286 836,00
	8,00	23 056,00	184 448,00
	12,00	17 661,00	211 932,00
	8,00	16 939,00	135 512,00

Lyshovden Borettslag org.nr. 950358580

Dokumentet er elektronisk signert

Lån Handelsbanken 9522.72.39590	1,00	24 442,00	24 442,00
	165,00	24 441,00	4 032 765,00
	85,00	23 529,00	1 999 965,00
	17,00	21 853,00	371 501,00
	58,00	21 318,00	1 236 444,00
	36,00	20 319,00	731 484,00
	12,00	17 983,00	215 796,00
	8,00	17 346,00	138 768,00
	12,00	13 287,00	159 444,00
	8,00	12 744,00	101 952,00

Note 13 - Pantstillelser

	2022	2021
Pantstillelser	27 418 242	19 084 412
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	34 323 026	34 323 026

Note 14 - Disponible midler

	2022	2021
Disponible midler pr. 01.01	8 608 596	7 397 865
Periodens resultat	-3 041 442	2 890 966
Årets avskrivninger	467 476	283 763
Årets investeringer	-585 513	-1 188 724
Opptak lån	21 368 610	0
Avdrag lån	-13 034 780	-782 325
Tillegg/fradrag for endring i depositum/innskudd	-14 250	7 050
Endring i disponible midler	5 160 101	1 210 731
Disponible midler 31.12.	13 768 696	8 608 596

241 - Årsregnsk...

Name Date
Didriksen, Eilif 2023-03-21

Identification

 Didriksen, Eilif

Name Date
Solvold, Stian 2023-03-23

Identification

 Solvold, Stian

Name Date
Steffensen, Raymond 2023-03-23

Identification

 Steffensen, Raymond

Name Date
Matthiesen, Simon 2023-03-23

Identification

 Matthiesen, Simon

Name Date
Seljenes, Tonje Ringkjøb 2023-03-26

Identification

 Seljenes, Tonje Ringkjøb

Name Date
Nerem, Tone 2023-03-23

Identification

 Nerem, Tone

Name Date
Sjursen, Frank 2023-03-17

Identification

 Sjursen, Frank



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



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

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

Til generalforsamlingen i Lyshovden Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lyshovden Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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 regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og

© 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.

Statautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandnessjøen	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodo	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansund	Steinkjer	

Penneo Dokumentnr: 7175E-XPQ8S-3M62II-OBVAX-3UHSU-DENLG



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 avvirket.

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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Bergen, 29. mars 2023
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: 9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-03-29 13:23:49 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 7Y7SE-XPQ8S-3M62W-08WAX-3UHSU-DENLG

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 2022

For Sameiet Fyrsentralen SOL.

Smiberget – Ortuvann – Lyshovden borettslag.
(SOL)

Årsrapporten gjelder for perioden 01.01.2022 – 31.12.2022.

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.

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.

Organisasjonsnummer: 915 627 145.

2. Styrets sammensetning og møtevirksomhet.

Fyrsentralen SOLs 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.

Medlem: Raymond Steffensen – Lyshovden borettslag.

Styret har i perioden avholdt 12 ordinære møter.

I tillegg har styret utvekslet digital dialog.

Styret avholdt felles styremøte med eierlagene sine styrer den 30.09.2022.

Møtet drøftet energi – energipriser – fremtidig drift, vedlikehold - og styring av Fyrsentralen SOL – status økonomi – og viktigheten av god og konkret informasjon til borettslagenes andelseiere.

I tillegg har styret avholdt møter med BKK Varme AS (Eviny Termo AS) Flogas Norge AS, Asplan Viak AS, Rutledal Elektro AS, Kjelforeningen Norsk Energi AS, Helge Bordvik AS, Gassmontasje & Service AS, Unik VVS AS – Anders O. Grevstad AS – AllierGruppen AS - Sweco Norge AS – eier av Bunnprisbygget på Smiberget borettslag – Ari Invest AS v/ Geir Tyssedal – og BKK Nett AS.

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

Dessuten har det vært avholdt byggemøter og vernerunder med BKK Varme AS (Eviny Termo AS), West – Team AS – Halvorsen Grave og Transportservice AS – Asplan Viak AS – Anders O. Grevstad AS – Unik VVS AS - og AllierGruppen AS. Totalt 13 møter.

Varmemester Tom Reigstad har deltatt på alle møter.

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. ansvar for 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 har utøvet stillingen svært godt.

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

Sameiet Fyrsentralen SOL har inngått avtale med Lyshovden borettslag om at vaktmester i Lyshovden borettslag, Karl Morten Johannessen skal fungere som vikar for Tom Reigstad. 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.

Naturgass har i 2022 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.

Prisen på naturgass har vært kraftig stigende- og ved årsskifte 2022 var naturgassprisen skyhøy.

5. Fjernvarme til Fyrsentralen SOL.

Styret har i samråd med eierlagene sine styrer 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, Fyllingsdalen - og særlig i Smiberget borettslag som i mange år har blitt forurenset gjennom utslipp fra Fyrsentralen SOL sin skorstein i høyblokken i Ture Nermansvei 9.

Fjernvarme fra BKK Fjernvarme AS (Eviny Termo AS) er varmt vann som blir varmet opp i et fjernvarmeanlegg og blir fraktet gjennom isolerte rør frem til Fyrsentralen SOL, som skal varmes opp - og levere varmt vann til boligblokkene i Smiberget - Ortuvann , og Lyshovden borettslag. Vannet går i et lukket system. Når det avkjølte vannet retunerer til fjernvarmeanlegget, blir vannet varmet opp igjen og brukt på nytt.

BKK Varmer AS (Eviny Termo AS) startet i 2021 bygging av fjernvarmerør fra Bybanens utløp i Fyllingsdalen og frem til Fyrsentralen SOL – og til BKK Varmer AS (Eviny Termo AS) sin varmesentral i fyrhuset. Arbeidet ble slutført i august 2022, og Fyrsentralen SOL ble tilkoblet fjernvarmen den 12.08.2022. Fjernvarmeleveringen har fungert tilfredstillende.

6. Propangassanlegg.

Styret har sagt opp avtalen med Flogas Norge AS ad. levering av propangass til Fyrsentralen SOL. Dette med årsak i at styret har inngått avtale om fjernvarme fra BKK Varmer AS (Eviny Termo AS).

7. Energiforbruk 2022.

Fordeling av energibærerne har i 2022 vært som følger

Propangass: 68,70 %
Fjernvarme: 31,30 %

Elektrokjelene har ikke vært tilkoblet i 2022.
Det har ikke vært benyttet fyringsolje i 2022.
Det har ikke vært benyttet naturgass i 2022.

Totalforbruket av energi var i 2022 13 810 279 Kwh , mot 14 700 986 Kwh i 2021.- og som er en reduksjon på 890 707 Kwh, hvilket er svært positivt.

8. Prisutvikling på energi.

Prisene på energi har i 2022 generelt vært sterkt økende i forhold til 2021. Imidlertid har styret inngått gode avtaler på propangass som har vært gunstigere enn markedsprisen – og styret har hatt fastprisavtaler med levråndøren Flogas Norge AS – og som har gitt Fyrsentralen SOL en økonomisk gevinst på totalt 2,1 mill. kr. i forhold til markedspris.

Prisene på fjernvarme har også steget og har sin årsak i politiske vedtak i Norge, bl.a. med å beslutte at Norge skal være medlem av kraftbørsen Nord Pool som er en internasjonal kraftaktør, og Norge er således en del av det nordiske og europeiske kraftmarkedet- og som medfører at Norge ikke fastsetter sine egne strømpriser, herunder også prisen på fjernvarme, bortsett fra at den norske energiloven regulerer at prisen på fjernvarme alltid skal være lavere enn prisen på strøm. I tillegg har Norge inngått avtale med EU – «Aceravtalen», og som medfører at Norge ikke lenger bestemmer over norsk kraft, herunder fjernvarme og strøm.

I tillegg har krigen mellom Ukraina og Russland påvirket energiprisene, herunder også prisen på fjernvarme.

Styret har hatt godt samarbeid med BKK Varme AS (Eviny Termo AS). Tatt i betraktning høye fjernvarmekostnader, prisavtaler andre borettslag har, og som styret er kjent med, så har styret i Fyrsentralen SOL - inngått en god leverings- og prisavtale med BKK Varme AS (Eviny Termo AS) – og som bl.a. innebærer en ikke ubetydelig prisrabatt for Fyrsentralen SOL.

I tillegg har Fyrsentralen SOL forhandlet seg frem til en rabatt på kr. 50.000,- fra BKK Nett AS ad. nettleie.

Styret vil fortsatt prioritere god dialog med BKK Varme AS (Eviny Termo AS) ad. prisutvikling på fjernvarme.

Fyrsentralen SOL har i 2022 mottatt statlig strømrefusjon på kr. 336 288,09.

9. Vedlikehold – Drift.

Bortsett fra ordinært og nødvendig drift og vedlikeholdsarbeid, er følgende blitt utført:

- Medio februar mnd. fikk vi en stor lekkasje på fjernvarmeledningsnettet på Smiberget borettslag v/ Montesorriskolen (Tidl. Rådgivergården).
- Medio mars mnd. hadde vi store kjeleproblemer i fyrhuset som medførte store lekkasjeproblemer og undertemperaturer til borettslagene. Det ble bestilt og montert nye tetningsplater.
- Medio juni mnd. hadde vi en stor feil på ekspansjonskaret i fyrhuset..
- Tidlig i mai mnd. montert BKK Varme AS (Eviny Termo AS) ny varmesentral i fyrhuset – og som skal styre fjernvarmen.
- Smiberget borettslag sin undersentral som har beliggenhet i fyrhuset måtte i juli mnd. skifte varmevekslere for å tilpasse seg fjernvarme fra Eviny Termo AS. Kostnadene ble dekket av Eviny Termo AS.
- Medio juli mnd. ble det montert ny styringsteknologi til ekspansjonskaret i fyrhuset.
- Medio september mnd. fikk vi problemer med shuntventiler i fyrhuset – og det var nødvendig med faglig hjelp fra Unik VVS AS.

Styret har slutført et stort, krevende og nødvendig prosjekt med utskifting av det interne fjernvarmeledningsnettet i Ortuvann borettslag.

Styret innhentet flere pristilbud på prosjektet og gjorde avtale med AllierGruppen AS (Anders O. Grevstad) som hadde det faglige og økonomisk beste pristilbudet.

Prosjektet har blitt noe forsinket. Dette med årsak i at det måtte samkjøres med BKK Varme AS (Eviny Termo AS) sitt prosjekt med å legge ned fjernvarmerør fra Bybanetunnelen sitt utløp i Fyllingsdalen – og videre mot - og inn i Ortuvann borettslag – og til fyrhuset i Ture Nermansvei 9 på Smiberget borettslag.

Samkjøringen med BKK Varme AS (Eviny Termo AS) har vært for å delvis kunne benytte felles rørtrase / grøfter - og således redusere prosjektets kostnader, hvilket Fyrsentralen SOL har fått fullt gjennomslag for. Dette idet rørtrase / grøftkostnader i sin helhet er dekket av BKK Varme AS (Eviny Termo AS) – og som således har spart Fyrsentralen SOL for store kostnader.

Prosjektet har vært vellykket - og ble avsluttet ved årsskifte 2021 / 2022, men det gjenstår noe utbedring av plener, beplantning etc. som Anders O. Grevstad og BKK Varme AS (Eviny Termo AS) skal utbedre til våren / sommeren 2023.

Arbeidsmessig har 2022 vært et svært krevende år for styret i Fyrsentralen SOL.

10. 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.

Med etablering og drift av propangassanlegg frem til medio august mnd. 2022 har styret og varmemester Tom Reigstad og vikar Karl Morten Johannessen gjennomgått omfattende informasjon fra Direktoratet for sikkerhet og beredskap (Dsb) ad. drift og rutiner for registrering av uhell, ulykker – eller tilløp til slikt, samt rapporter til Dsb.

Driftinstruks for propangassanlegg og propangasstypesertifikat er også gjennomgått av styret og de ansatte.

11. Politianmeldelse av Per Erik Hardig.

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

Dette med årsak i at Per Erik Hardig har spredd alvorlige falske påstander og rykter ut på

Facebook-gruppen Ortuvann borettslag – og dette er bare ett av flere liknende utspill og påstander fra Per Erik Hardig de siste år.

Disse ryktene og påstandene rammer styret i Fyrsentralen SOL, hvilket styret hverken vil eller kan akseptere. De rammer også eierlagene til Fyrsentralen SOL sine styremedlemmer – og det rammer omdømme og rykte til eierlagene til Fyrsentralen SOL – Smiberget – Ortuvann og Lyshovden borettslag.

Per Erik Hardig er ikke medlem i BOB, han er ikke andelseier i Ortuvann borettslag – og han bor ikke i Ortuvann borettslag.

12. Undersentraler, interne stigeledninger og radiatorer.

Tilstand og drift på undersentraler, interne stigeledninger og radiatorer i eierlagenes 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 underfyrsentraler.

Ortuvann borettslag har i 2021 påbegynt betydelige rør / bad fornyelser, samt rehabilitering av undersentralene. Arbeidet skal videreføres i 2023. Dette bl.a. for å forbedre varmt vann og varmetilførselen, samt å redusere vedlikeholds- og energikostnadene.

13. Honorar.

Honoraret til styret i Fyrsentralen SOL for 2022 ble fastsatt til kr. 80.000. Honoraret har vært uforandret i mange år.

14. Økonomi.

Årsregnskapet til Sameiet Fyrsentralen SOL er gjort opp med et negativt resultat på kr. 456 408,85.

Hovedårsaken til årsregnskapets negative resultat er betydelig høyere energikostnader, kostnader knyttet til utskifting av det interne fjernvarmenettet i Ortuvann borettslag, og betydelige høyere kostnader på strøm.

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

Smiberget borettslag – underskudd – kr. 204 120,73
Ortuvann borettslag – underskudd – kr. 312 778,51
Lyshovden borettslag – overskudd – kr. 60 490,39
Totalt underskudd – Kr. 456 408,85

Underskuddet er via BOB Boligbyggelag oppgjort mellom eierlagene.

Fyrsentralen SOL har hatt en ekstraordinær inntekt på kr. 93.167,61. Dette gjelder restvolum av propangass som ble videresolgt til Flogas Norge AS når fyrsentralen startet opp med fjernvarme. Beløpet ble bokført den 10.01.2023, men er medtatt som inntekt i årsregnskapet for 2022.

Fyrsentralen SOL har også restvolum av fyringsolje som det forhandles med Eviny Termo AS om kjøp.

Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et rettviseende bilde av resultat og økonomisk stilling pr. 31. desember 2022.

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 2022.

15. Forretningsførsel – Revisor.

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

Nygårdsgaten 13 - 15,5015 Bergen.

BOB's rådgiver 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.

16. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp.

Det har ikke inntrådt forhold av betydning etter regnskapsperiodens utløp den 31.12.2022. Det finnes ingen forhold som kan være til hinder for fortsatt drift.

17. 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 eller sykefravær.
Det finnes ikke behov for ytterligere arbeidsmiljøtiltak.

18. Forurensning av det ytre miljø.

Det forekommer ikke unormal forurensning av det ytre miljø.

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

Fyllingsdalen den 08.02.2023.

STYRET I SAMEIET FYRSENTRALEN SOL


Sverre W. Strømmen


Trond Olsen


Arve Carlsen


Raymond Steffensen

**Sameiet Fyrsentralen Sol
2022**

Resultatregnskap 2022

Sameiet Fyrsentralen Sol
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Driftsinntekter					
Andre inntekter	2	17 885 176	13 783 680	14 557 000	20 502 500
Sum inntekter		17 885 176	13 783 680	14 557 000	20 502 500
Driftskostnader					
Lønnskostnader	3	127 853	121 276	100 000	100 000
Styrehonorar		70 554	79 990	80 000	80 000
Arbeidsgiveravgift		26 644	28 379	25 000	25 000
Andre kostnader fellesanlegg		10 204 075	14 178 758	12 500 000	0
Fjernvarmekostnader		6 797 208	0	0	23 300 000
Felles strøm og varme		892 392	2 247 819	250 000	400 000
Andre driftskostnader	4	126 663	28 290	50 000	100 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	0	452	0	0
Vedlikehold	6	65 273	547 383	100 000	50 000
Revisjonshonorar		13 638	10 988	11 500	14 000
Andre konsulentonorarer		21 039	303 849	100 000	0
Sum driftskostnader		18 345 338	17 547 184	13 216 500	24 069 000
Driftsresultat		-460 162	-3 763 504	1 340 500	-3 566 500
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		21 963	4 315	0	0
Andre renteinntekter		0	1 111	0	0
Sum finansinntekter		21 963	5 426	0	0
Andre rentekostnader		18 210	0	0	0
Sum finanskostnader		18 210	0	0	0
Resultat av finansposter		3 753	5 426	0	0
Resultat		-456 409	-3 758 078	1 340 500	-3 566 500
Til/fra annen EK		-456 409	-3 758 078	0	0
Sum disponeringer		-456 409	-3 758 078	0	0

Balanse pr. 31.12.2022

Sameiet Fyrsentralen Sol
Alle beløp i NOK

Note	2022	2021
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Forskuddsbetalte kostnader	26 729	0
Andre fordringer	456 409	3 758 078
Sum fordringer	483 138	3 758 078
Bankinnsk. og kontanter		
Innestående bank	4 746 861	525 170
Skattetrekk	5 649	5 649
Sum bankinnsk. og kontanter	4 752 510	530 819
Sum omløpsmidler	5 235 648	4 288 897
SUM EIENDELER	5 235 648	4 288 897

Balanse pr. 31.12.2022

Sameiet Fyrsentralen Sol
Alle beløp i NOK

Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Opptjent egenkapital		
GJELD		
Avsetninger og forpliktelser		
Langsiktig gjeld		
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	2 242 750	3 588 019
Skyldige off. myndigheter	21 274	21 273
Påløpt lønn, honorar, feriepenger	93 296	93 296
Annen kortsiktig gjeld	2 878 328	586 309
Sum kortsiktig gjeld	5 235 648	4 288 897
SUM GJELD	5 235 648	4 288 897
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 235 648	4 288 897

Bergen, 14.02.23

Styret for Sameiet Fyrsentralen Sol


Sverre Strømme
Styrets leder


Trond Olsen
Styremedlem


Arve Carlsen
Styremedlem


Raymond Steffensen
Styremedlem

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
3860 Brenselinnkreving eierlagene	17 885 176	13 783 680	14 557 000	20 502 500
Sum andre inntekter	17 885 176	13 783 680	14 557 000	20 502 500

Note 3 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	1
Gjennomsnittlig antall årsverk:	0,13

Note 4 - Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
5510 Styre-disposisjoner	21 107	5 990	0	0
5901 Gaver ansatte	1 010	2 285	0	0
5902 Gaver til styremedlemmer	0	7 402	0	0
6300 Leiekostnader	0	6 165	0	0
6376 Vaktmestertjenester	56 166	0	0	0
6390 Andre driftskostnader	0	3 604	50 000	100 000
6400 Leie maskiner og utstyr	26 729	0	0	0
6800 Kontorkostnader	3 077	2 844	0	0
6845 Kopiering	15 973	0	0	0
7740 Øreavrundering	0	0	0	0
7782 Kostnader bomiljø	2 601	0	0	0
Sum driftskostnader	126 663	28 290	50 000	100 000

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6600 Innkjøp materialer eller varer	0	452	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell	0	452	0	0

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6602 Vedlikehold rør og sanitær	65 273	468 193	100 000	50 000
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	0	79 190	0	0
Sum vedlikehold	65 273	547 383	100 000	50 000

Note 7 - Disponible midler

Disponible midler 31.12.21	kr	0
Periodens resultat	kr	456 409
Andre poster	kr	-456 409
Disponible midler 31.12.22	kr	0

Fordeling bremsel årsregnskap 2022

	0233-Smiberget	0240-Ortuvann	0241-Lyshovden	Totalt alle lag
Energifordelingsbrøk	39,45 %	26,47 %	34,08 %	100,00 %
Andre utgifter brøk	45,99 %	21,38 %	32,63 %	100,00 %
Fjernvarmekostnad og gass	6 193 662,91	4 155 798,66	5 350 571,15	15 700 032,73
Andre utgifter	1 214 849,82	564 763,84	861 938,46	2 641 552,12
Tot.utgifter	7 408 512,73	4 720 562,51	6 212 509,61	18 341 584,85
- forskudd 2022	7 204 392,00	4 407 784,00	6 273 000,00	17 885 176,00
Negativt resultat	204 120,73	312 778,51	-60 490,39	456 408,85
	Skyldig	Skyldig	Til gode	



KPMG AS
Kanalveien 11
Postboks 4 Kristianborg
5822 Bergen

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

Til årsmøtet i Sameiet Fyrsentralen SOL

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Fyrsentralen SOLs årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapspraksis i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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 regnskapspraksis i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

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

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslø	Elvørurn	Mo i Rana	Stord
Alla	Finnsnes	Molde	Strømme
Arendal	Hamar	Skiel	Tjønnse
Bergon	Haugesund	Sandefjord	Tromsø
Bodo	Krærvik	Sandnessjøen	Tynset
Drømme	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

Penineo document key: X05F8-KQ4ME-BY1Z1-Z7X6V-QU6KJ-EEEQ6

for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Bergen, 20. februar 2023
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

Serienummer: 9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-02-20 18:55:15 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: X05F8-KQ4ME-BYV2I-Z7K6V-QU6KJ-EEEE6

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 et 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>

5 Innkomne forslag

5.1 Forslag fra Einar Kaldhol vedr. innstallasjon av rør til radiator ifbm rehabilitering

Innkommen sak:

Med bakgrunn i de reaksjoner som er kommet fra mange andelseiere på det estetiske ved installasjon av nye rør til radiatoren, pålegger generalforsamlingen styret å endre den avtalte rørgjennomføringen med entreprenøren Arna og Åsane Rørservice til en løsning tilsvarende den som er etablert i Ortuvann borettslag.

Styrets innstilling:

Styret forstår beboerens forslag som at det ønskes avstemming om man skal endre fra dagens løsning med isolerte radiatorrør med innkassinger slik som på bilde nr 1 under, til en løsning tilsvarende Ortuvann Borettslag med synlige uisolerte rør uten innkassing på bilde nr 2 under.



Bilde 1 – Løsning i Lyshovden Borettslag



Bilde 2 – Løsning i Ortuvann Borettslag

Bakgrunn

Bakgrunnen for valget i Lyshovden Borettslag er estetikk. For å skjule kjerneboringen og at parkett/gulv er åpnet opp for å fjerne gulvbelegg som inneholder asbest. Innkassingen er mulig å male i samme farger som stuens vegger.

Forbruksmåling

Rørene er isolert fordi det bygges en løsning med energimåling på alle radiatorer, slik at hver leilighet har målere på både varmeforbruk og varmtvannsforbruk. Det er et varmetap på uisolerte rør som går videre opp til leilighet over, og rørene er varme å ta på for små barn. Effektivt varmetap er vanskelig å regne om til kroner, og det arbeides med å beregne dette til generalforsamling.

Økonomisk konsekvens

Saken har blitt meddelt til Arna og Åsane Rørleggerservice AS, og de tilbakemelder at de skal arbeide med å kartlegge priskonsekvensen og presentere denne på generalforsamling

20.04.23. Det vil være merkostnader knyttet til at det blir ulikt arbeid i kjelleren, omprosjektering, ekstra asbestsanering og andre rørkvaliteter. Entreprenør har allerede kjøpt inn materiell som ikke vil passe med ny løsning. Den største usikkerheten for entreprenøren er derimot å prise er hva som skal gjøres med alle leilighetene som allerede er ferdigstilte, og til generalforsamlingen 20.04 har det vært 12 oppganger som har vært berørt allerede.

Fremdriftskonsekvens

Prosjektets fremdrift er presset og entreprenørens tilbakemelder at det ikke vil være kapasitet til å omprosjekttere rørføringen i tide til å iverksette på noen av oppgangene før sommeren. Leilighetene som får nye bad fra og med generalforsamling og frem til sommeren vil ikke kunne få nye radiatorer, og man må inn igjen i slutten av prosjektet. Videre får hele prosjektet trolig en forsinkelse. Denne fremdriftskonsekvensen er også en økonomisk konsekvens i form av ny rigg og asbestiltak.

Ulike konsekvenser i ulike borettslag

På forespørsel om det kan etableres løsning som i Ortuvann har entreprenør problematisert at det ikke er sikkert det i Lyshovden borettslag vil være mulig å bruke gammel rørføring uten å måtte kjernebore litt større hull for å få dette tilstrekkelig branntettet, og siden det er asbest i gulvbelegg de fleste steder, så må parkett/gulv tas opp for å skjære det vekk. Det vil nok ikke være mulig å tilbakeføre denne parketten/gulvet på en god måte. Dette vil avhenge av flere faktorer, og entreprenøren arbeider med å kartlegge dette til generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret har med det overnevnte belyst problemstillingene som må ivaretas, og vil presentere konsekvensen for økonomi og fremdrift på generalforsamlingen.

Styret innstiller negativt til det innkomne forslaget.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen pålegger styret å endre den avtalte rørgjennomføringen med entreprenøren Arna og Åsane Rørleggerservice AS til en løsning tilsvarende den som er etablert i Ortuvann borettslag.

6 Valg

6.1 Valg av styremedlemmer

Navn:	Informasjon:
Raymond Steffensen	Ikke på valg
Tone Nerem	Ikke på valg
Tonje Ringkjøb Seljenes	Ikke på valg

Valgkomiteens forslag til kandidater til styret:

Navn	År	Verv
------	----	------

Kommer eget skriv vedr. dette på generalforsamlingen 20.4.23.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag vedtatt

6.2 Valg av medlemmer til Miljøutvalget

Navn	For informasjon
------	-----------------

Kommer eget skriv vedr. dette på generalforsamlingen 20.4.23.

Valgkomiteens forslag til kandidater til miljøutvalget:

Navn	År
------	----

Kommer eget skriv vedr. dette på generalforsamlingen 20.4.23.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag vedtas.

6.3 Valg av medlemmer til Dugnad Utvalget

Navn:	For informasjon
-------	-----------------

Kommer eget skriv vedr. dette på generalforsamlingen 20.4.23.

Valgkomiteens forslag til dugnadsutvalget:

Navn:	År:	Verv:
-------	-----	-------

Kommer eget skriv vedr. dette på generalforsamlingen 20.4.23.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag vedtas.

6.4 Valg av medlemmer til Valgkomiteen

Styret innstiller følgende til valgkomiteen for 1 år:

Navn	År
Helge Sanden	
Robert Johnsen	
Sissel Jansen	

Forslag til vedtak: styrets forslag vedtas

6.5 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

Valgkomitéens innstilling

7.1 Styrets honorar

Valgkomiteens forslag styrehonorar: 380.000, -

Forslag til vedtak: Valgkomitéens forslag til honorar vedtas.

7.2 Faggruppe

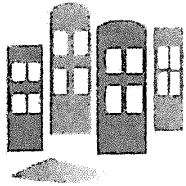
Valgkomiteens forslag: honorar faggruppe rehabilitering: 60.000, -

Forslag til vedtak: Valgkomitéens forslag til honorar vedtas.

7.3 Honorar til valgkomiteen i perioden

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

Forslag til vedtak: Styrets forslag vedtas.



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.

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)

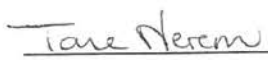
Vedtak: Styrets forslag ble vedtatt med resultat resultat 153 Ja og 7 Nei.

Underskrifter:

Møteleder


Eilif Didriksen

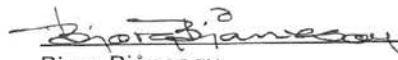
Referent


Tone Nerem

Protokollunderskriver


Tone Mette Tveit

Protokollunderskriver


Bjørg Bjånesøy

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”

Rett skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

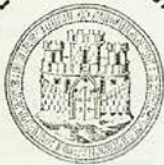
Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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


Rett skal være rett. For alle.



Ferdigattest

for eiendommen ORTUELATEN NR. 66 - 70

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 10.6.1966
 fra ~~NR. 1000~~ Bergen og Omegn Boligbyggelag
 approberte byggeføretagende: 3 etasjes boligblokk

..... er lovlig.

(Jfr. tinglest deklarasjon).

Der er besiktiget røkke(r) og følgende ildsteder:

Kjeller	4. etg.	8. etg.
1. etg.	5. "	9. "
2. "	6. "	10. "
3. "	7. "	11. "

Dessuten vaskerom og tørkerom, i kjeller samt tilfluktsrom,
oppvarming fra felles fyrsentral.

Bergen den 25. januar 1973.

M. Skjellum
 bygningsinspektør.

Der er avholdt synsforretning i h. t. bglv.s § 99. Bygningen er lovlig og kan tas i bruk.

Bergen den 25 JAN 1973 19

Senelt B O B.

J. Hasvold
 bygningssjef



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 salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert 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.



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningssetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 22/247/0/0
Utlistet 26. januar 2024

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	79 262,7 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

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

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

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

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
63860000	320 - Flomfare	15,4 %

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

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

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for 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, BYBANEDEPOT I FJELL	3	201811503

Andre opplysninger

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

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

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

Skrevet ut 26. januar 2024



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 bygningssetaten.

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

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

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

Les mer her:

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

Kommunedelplan

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

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

Reguleringsplan

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

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

Plankart

Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommunedelplaner og reguleringsplaner.



BERGEN
KOMMUNE



BERGEN
KOMMUNE


Reguleringsplan på grunnen - oversikt

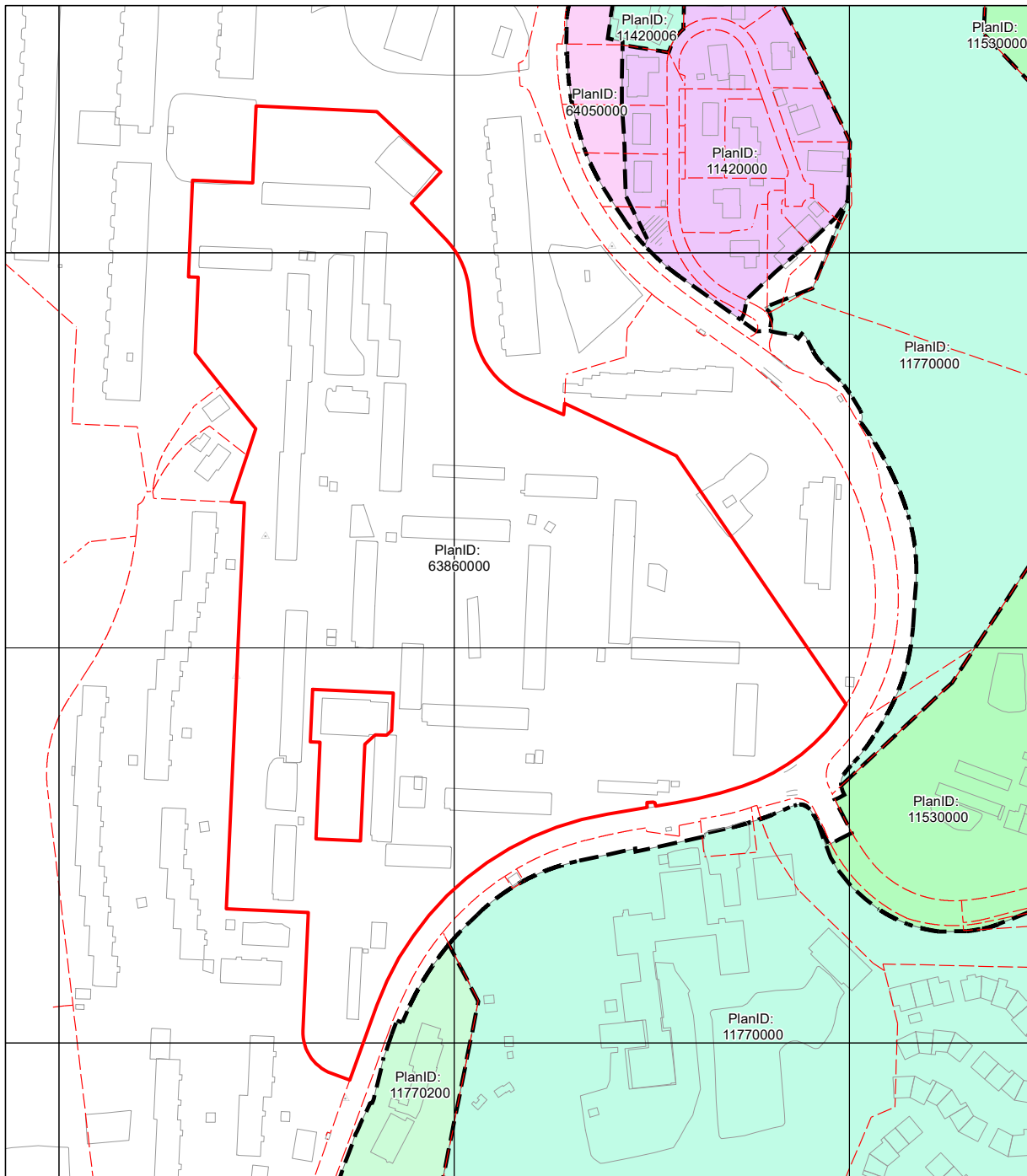
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 22/247/0/0
Dato: 26.01.2024 Adresse: Ortuflaten 95



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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
63860000

 Eiendomsmarkering





Reguleringsplan på grunnen

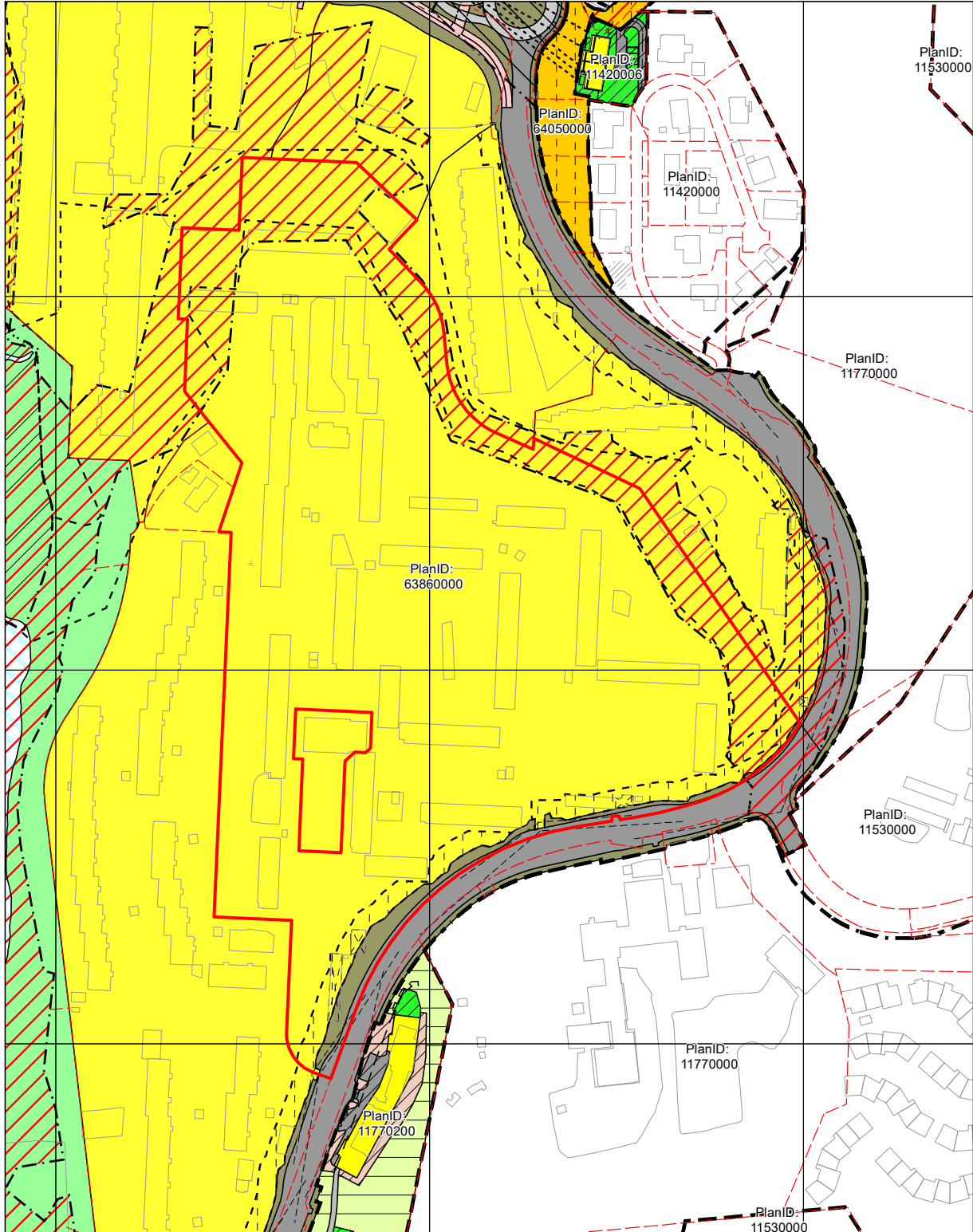
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 22/247/0/0
Dato: 26.01.2024 Adresse: Ortuflaten 95



BERGEN
KOMMUNE

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

Eiendomsmarkering




Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen


Juridisklinje

-  1204 - Eiendomsgrense oppheves
-  1211 - Byggegrense
-  1213 - Planlagt bebyggelse
-  1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  1221 - Regulert senterlinje
-  1222 - Frisiktlinje
-  1226 - Regulert fotgjengerfelt
-  1227 - Regulert støyskjerm
-  1254 - Tunnel

Bestemmelsegrense

-  Avgrensning skriftlig bestemmelse


Midlertidig bygg og anlegg grense

-  Midlertidig bygg og anlegg grense




Hensynssonegrense

-  Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

- Andre 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
-  2016 - Gangveg, -areal, gågate
-  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

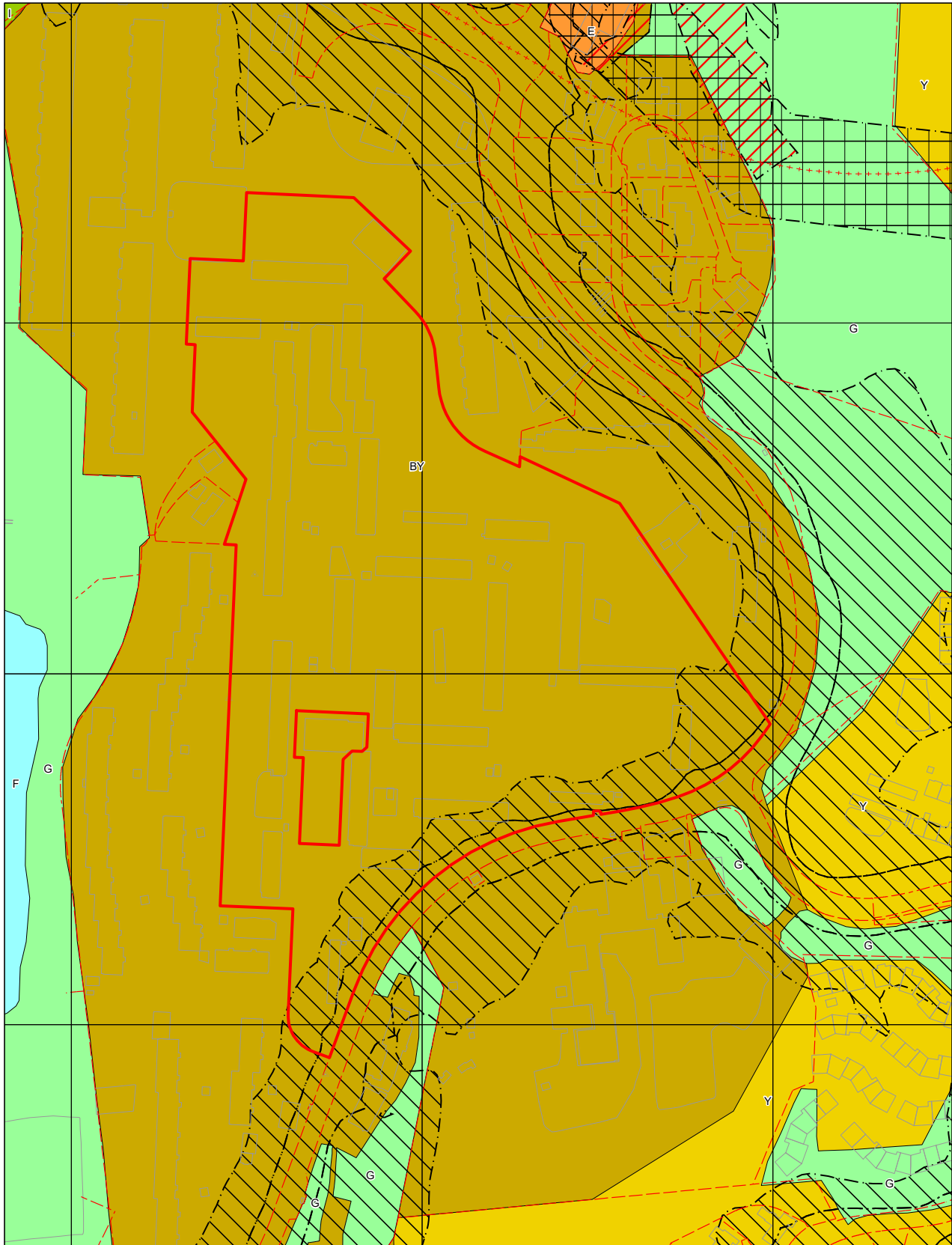
Kommuneplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 22/247/0/0
Dato: 26.01.2024 Adresse: Ortuflaten 95



 Eiendomsmarkering (1)

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





Tegnforklaring for kommuneplan


 Arealformålgrense

KPA2018 Arealformål

Samferdselslinjer

 Bybane - fremtidig

 Bybane - tunnel - fremtidig


 Båndleggingszone

 Faresone


 Støysone gul


 Støysone rød

 Byfortettingssone

 Ytre forfettingssone

 Idrettsanlegg

 Andre typer bebyggelse og anlegg

 Grønnstruktur

 Friluftsområder

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Vest	
Oppdragsnr.	
1505240175	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jakob Andre Thor Straten	Hanna Christiansen
Gateadresse	
Ortuflaten 66	
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	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	1
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	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1505240175

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Helt nytt bad og VVS i hele laget.
Arbeid utført av	Åsane rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Alt er nytt.
-------------	--------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Beskrivelse	Lyshovden Borettslag står for alt.
-------------	------------------------------------

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

Beskrivelse	Det er observert en gang siden badet ble fornyet
-------------	--

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
------	---

Beskrivelse	Noe er nytt av firma og noe er gjort på dugnad av faglært.
-------------	--

Arbeid utført av	Regi av Åsane rør
------------------	-------------------

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	Gjennomført el-sjekk.
-------------	-----------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Eier har selv oljet terrasse på egen uteplass

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 ferdiggattest?

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

Beskrivelse

Badets fornyelse.

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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jakob Andre thor Stratem	7bef4b83f3b36485ffc629a 99e87126699dca322	16.06.2024 19:43:24 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hanna Christiansen	e40d0cb37a7d3ab8455b78 17d1929e1880ea7dcd	16.06.2024 19:45:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1505240175

- 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>



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 eiendomsmegler. 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.



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 66
5143 FYLLINGSDALENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Torbjørn Folgerø

Oppdragsnummer: 1505240175

Telefon: 404 74 045
E-post: torbjorn.folgero@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: 31.10.2024

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