

The image is an aerial photograph of a modern residential development in Fyllingsdalen, Norway. The complex consists of several multi-story apartment buildings with light-colored facades and numerous windows. The buildings are arranged in a cluster, with some featuring balconies. In the background, a large, densely forested hill rises under a blue sky with scattered white clouds. The foreground shows a parking area with a few cars and some snow on the ground.

aktiv.

Ortustranden 37, 5143 FYLLINGSDALEN

**Flott 3-roms leilighet med
vestvendt balkong og attraktiv
beliggenhet | Bad fra 2023 | Flott
utsikt |**



Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Fredrik Tøsdal

Mobil 930 21 497

E-post Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken

Laguneveien 7, 5239 Rådal. TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 190 000,-
Fellesgjeld: Kr 543 162,-
Omkostn.: Kr 9 796,-
Total ink omk.: Kr 3 742 958,-
Felleskostn.: Kr 7 553,-
Selger: Eirik Kristian Hansen
Jan-Edgar Hansen

Albertsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1967
BRA-i/BRA Total 71/71 kvm
Tomtstr.: 39087 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 22, bnr. 246
Andelsnr.: 89
Oppdragsnr.: 1506260009

Velkommen til Ortustranden 37!

Aktiv Laguneparken v/Fredrik Tøsdal har gleden av å presentere Ortustranden 37! En lys og tiltalende 3-roms leilighet beliggende i byggets 2. etasje. Leiligheten har en praktisk planløsning, gode lysforhold og en romslig stue med utgang til vestvendt balkong med nydelig utsikt og gode solforhold. Boligen inneholder også bad fra 2023 samt to romslige soverom.

Leiligheten ligger i et etablert borettslag med sentral beliggenhet, kort vei til dagligvarebutikk, kollektivtransport, skoler, barnehager og øvrige servicetilbud.

Høydepunkter:

- Praktisk planløsning
- Vestvendt balkong med gode solforhold
- Bad fra 2023
- To romslige soverom
- Etablert borettslag
- Kort vei til kollektivtransport og servicetilbud

Velkommen til hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	49
Egenerklæring	65
Nabolagsprofil	148
Budskjema	156

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 71 kvm

BRA totalt: 71 kvm

TBA: 12 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 71 kvm Entré/gang - 6.5m², bad - 4.4m², kjøkken - 7.5m², stue - 25m², soverom - 11m², soverom - 11m²

TBA fordelt på etasje

2. etasje

12 kvm

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Leiligheten disponerer 2 bod i kjeller oppmålt til 4.3m² og 3.4m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

39087 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på 39 087 m² som tilhører borettslaget. Tomten er opparbeidet med asfaltert vei, diverse beplantninger, plenarealer, støpte veier og trapper, diverse støttemurer, og biloppstillingsplasser. Felles trappeoppgang med callinganlegg.

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde i Fyllingsdalen. Fra leiligheten er det gangavstand til Oasen kjøpesenter med et bredt utvalg av butikker og servicetibud. Her kan man blant annet finne flere

dagligvarebutikker, bank, vinmonopol, kafé og treningssenter. Det er kort gangavstand til Bunnpris som også er åpen på søndager.

Det er et bredt tilbud av aktiviteter for store og små i denne bydelen. Leiligheten ligger nærme natur, og det er en flott mulighet for korte og rolige turer i parken eller rundt Ortuvannet. Området er barnevennlig med flere lekeplasser i borettslaget, samt i nærliggende borettslag. Ved Ortuvannet er det svømmehall, fotballbane og lekeplass som er svært populær på sommerhalvåret. For de som ønsker lengre turer og et mer krevende terreng kan Løvstakken, Damsg  rdsfjellet eller en tur i Kanadaskogen anbefales. En kort spasertur unna ligger Lynghaugparken med skatepark, frisbeegolf og grusl  ype rundt vannet. Det har også nylig kommet en gang- og sykkel tunnel til Minde som er en fin mulighet for spaser- eller joggetur på en regnv  rdsdag.

Rett ved innkjørselen er det busstopp som fører deg til Fyllingsdalen terminal eller til sentrum på ca 10 minutter. Fra Fyllingsdalen terminal med bybane og gode bussforbindelser til de andre bydelene i Bergen. En liten busstur unna er også Framohallen der du bla. finner fotballbaner, en stor innend  rshall og tennisbane.

Her er alt tilrettelagt for    bo litt utenfor sentrum, men fremdeles bo sentralt med en lett og kort tilkomst til de øvrige bydelene.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Lyshovden Oppvekstun barnehage: 0,7 km.

Lekeklossen Bestre barnehage: 0,7 km.

Sælen Oppvekstun Avd barnehage: 0,8 km.

Skoler:

Ortun skole: 0,4 km.

Lyshovden Oppvekstun: 0,6 km.

Sælen Oppvekstun: 0,8 km.

Montessoriskolen i Bergen: 0,8 km.

Lynghaug skole: 1,9 km.

Fyllingsdalen videregående skole: 0,7 km.

Amalie Skram videregående skole: 8,3 km.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste busstopp finner du i Ortustranden ca. 300 meter fra eiendommen.

Nærmeste bybanestopp er Fyllingsdalen Terminal, ca. 700 meter unna.

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.

Dører: Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong med tilkomst fra stue, oppmålt til 12.3m².

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke. Kontrollert med laser.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Boligen selges som et dødsbo.
- Selger har ikke kjennskap til eiendommen.
- Boligen selges med fullmakt.
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring.

Innhold

Eiendommen inneholder:

Entré/gang - 6.5m²

Bad - 4.4m²

Kjøkken - 7.5m²

Stue - 25m²

Soverom - 11m²

Soverom - 11m²

Leiligheten disponerer 2 bod i kjeller oppmålt til 4.3m² og 3.4m²

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Overflater

TG2 grunnet alder på overflater.

Konsekvens/tiltak: Modernisering bør påberegnes på sikt, det er ikke behov for akutte tiltak.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ingen forhold har fått tilstandsgraden TG3:

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. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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

Tv og internett er inkludert i felleskostandene.

Parkering

Parkeringsplass tildeles av borettslaget. Parkeringsreglement av 25.10.2010. Avgiftsbelagt parkering.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring NUF , polisenummer SP0003235229

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres

dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Borettslaget er tilknyttet Sol varmesentral og alle betaler et tillegg brensel for oppvarming/varmt vann.

Informasjon om strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 190 000

Omkostninger kjøper

3 190 000 (Prisantydning)

543 162 (Andel av fellesgjeld)

3 733 162 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 742 958 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 751 858 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 754 658 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 915 000 for år 2026

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om 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

Vedlikehold altaner: 250 NOK

Tv og internett: 505 NOK

Brensel: 947 NOK

Felleskostnader (kommunale avgifter/eiendomsskatt., vedlikehold, driftskostnader, renter og avdrag lån): 5726 NOK

Parkeringsleie: 125 NOK

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 553

Andel Fellesgjeld

Kr 543 162

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

22.01.2026

Kommentar fellesgjeld

Laget økte lånet i Fana Sparebank med 16,9 mill i starten av januar 2026 (snitt kr. 63.500 pr. leil) til vedlikehold av altanene, bygge mur, dørautomatikk, male og skifte lamper.

Andel fellesformue

Kr 9 476

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Ortuvann Borettslag

Organisasjonsnummer

953459272

Andelsnummer

89

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Husbanken

Lånenr.: 13529679

Lånebeskrivelse: Husbanken, altanlån

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,71%

Andel av saldo 6 038,98

Innfrielsesdato: 31.12.2030

Bank: Fana Sparebank

Lånenr.: 3411.86.61747

Lånebeskrivelse: Fana Sparebank refinansiert rehab lån

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,45%

Andel av saldo 477 891,14

Innfrielsesdato: 30.12.2058

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett.

Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har 20 dagers frist til å melde sin forkjøpsrett etter at borettslaget har mottatt melding om salget fra meglerforetaket.

Regnskap/budsjett

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

årsmøtet/generalforsamling.

Resultatregnskapet for 2024 viser et årsresultat på kr. 1 267 805,- mot et budsjettert underskudd på kr. -2 067 300,-. Borettslaget har pr. 31.12.24 disponible midler på kr. 988 423,-.

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 skal søkes om.

Forretningsfører

Forretningsfører

BOB BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 22, bruksnummer 246 i Bergen kommune. Andelsnr. 89 i Ortuvann
Borettslag med orgnr. 953459272

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger

eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/22/246:

09.10.1967 - Dokumentnr: 6553 - Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

05.07.1969 - Dokumentnr: 305355 - Erklæring/avtale

BESTEMMELSE OM VARMESENTRAL PÅ BNR. 193.

Gjelder denne registerenheten med flere

13.07.2023 - Dokumentnr: 753044 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg

Rettighetshaver: Bkk AS

Org.nr: 976 944 801

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

09.10.1967 - Dokumentnr: 6545 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:22 Bnr:4

EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

01.01.2020 - Dokumentnr: 314410 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:22 Bnr:246

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på boligblokk, Sælen, gnr. 22w, bnr. 4 og 163, blokk A-1 datert 03.01.1968. Det foreligger også ferdigattest på endring blokk/bygård/terrassehus datert 19.07.2000.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

03.01.1968.

Vei, vann og avløp

Privat til offentlig vei.

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse med tilhørende infrastruktur. Eiendommen er ihht kommuneplanens arealdel avsatt til byfortettingssone.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID Plantype Plannavn Status Ikrafttrådt Saksnr Dekningsgrad

63860000 34 FYLLINGSDALEN. GNR 22, 23 OG 24, FYLLINGSDALEN SENTRALE
DELER 3 - Endelig vedtatt arealplan 02.11.2023 202220442 100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID Reguleringsformål Dekningsgrad

63860000 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse 96,8 %

63860000 2001 - Samf.anl. og teknisk infrastr. 1,6 %

63860000 2019 - Annen veggrunn, grøntareal 0,9 %

63860000 2011 - Kjøreveg 0,4 %

63860000 2010 - Veg 0,2 %

63860000 2012 - Gate med fortau 0,1 %

63860000 3050 - Park < 0,1 % (5,5 m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID Sonetype Dekningsgrad

63860000 320 - Flomfare 0,4 %

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID Reguleringsformål Dekningsgrad

63860000 2 - Vilkår, bruk < 0,1 % (10,3 m²)

Kommuneplan

PlanID Plannavn Ikrafttrådt Dekningsgrad

65270000 KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 19.06.2019 100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID Arealstatus Arealformål Beskrivele Områdenavn Dekningsgrad

65270000 1 - Nåværende 1130 - Sentrumsformål Byfortettingssone BY 99,7 %

65270000 1 - Nåværende 3001 - Grønnstruktur Grønnstruktur G 0,3 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID Hensynssonetype Hensynssonenavn Beskrivele Dekningsgrad

65270000 KpStøySone H220_3 Vei støy - gul sone 7,9 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID Hensynssonetype Hensynssonenavn Beskrivele Dekningsgrad

65270000 KpStøySone H210_3 Vei støy - Rød sone 2,3 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID Plantype Plannavn Planstatus Saksnr

71740000 20 Kommuneplanens arealdel KPA 2027 1 202417461: Det pågår planarbeid med opprettelse av ny kommunedelplan for kommunen med planid: 71740000.

11770200 30 FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 405 OG 567, LILLEHATTEN 1 OG

3,TORGNY SEGERSTEDTS VEI 3 200207225: Endelig vedtatt eldre reguleringsplan fra

2004. Reguleringsendring Fyllingsdalen, gnr. 22, bnr. 405 og 567, Torgny Segerstedts vei, Lillehattem. Formålet med reguleringsplanen og tilhørende vedtekter er: Å gi grunnlag for en utbygging som tar hensyn til de landskapsverdier og miljøkvaliteter som finnes i området, samt å legge til rette for et bomiljø egnet for barn og unge. 11770000 30 FYLLINGSDALEN. SENTRALE DELER, GRAVLUND, SKOLETOMT: Endelig vedtatt eldre reguleringsplan fra 1970.

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.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 og Boligkjøperforsikring Pluss 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 vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris på kr. 55 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 500 Digital annonsering
8 500 Kommunale opplysninger
26 990 Markedspakke
7 990 Oppgjørshonorar
14 900 Tilretteleggingsgebyr
2 900 Visninger per stk.
6 725 Eierskiftegebyr bob
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
5 500 Utlegg fotograf
4 500 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 118 780,-

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Fredrik Tøsdal
Eiendomsmegler MNEF/ Partner
Fredrik.Tosdal@aktiv.no
Tlf: 930 21 497

Oppdragstaker

Aktiv Laguneparken AS, organisasjonsnummer 924914157
Laguneveien 7, 5239 Rådal

Salgsoppgavedato

13.02.2026



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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























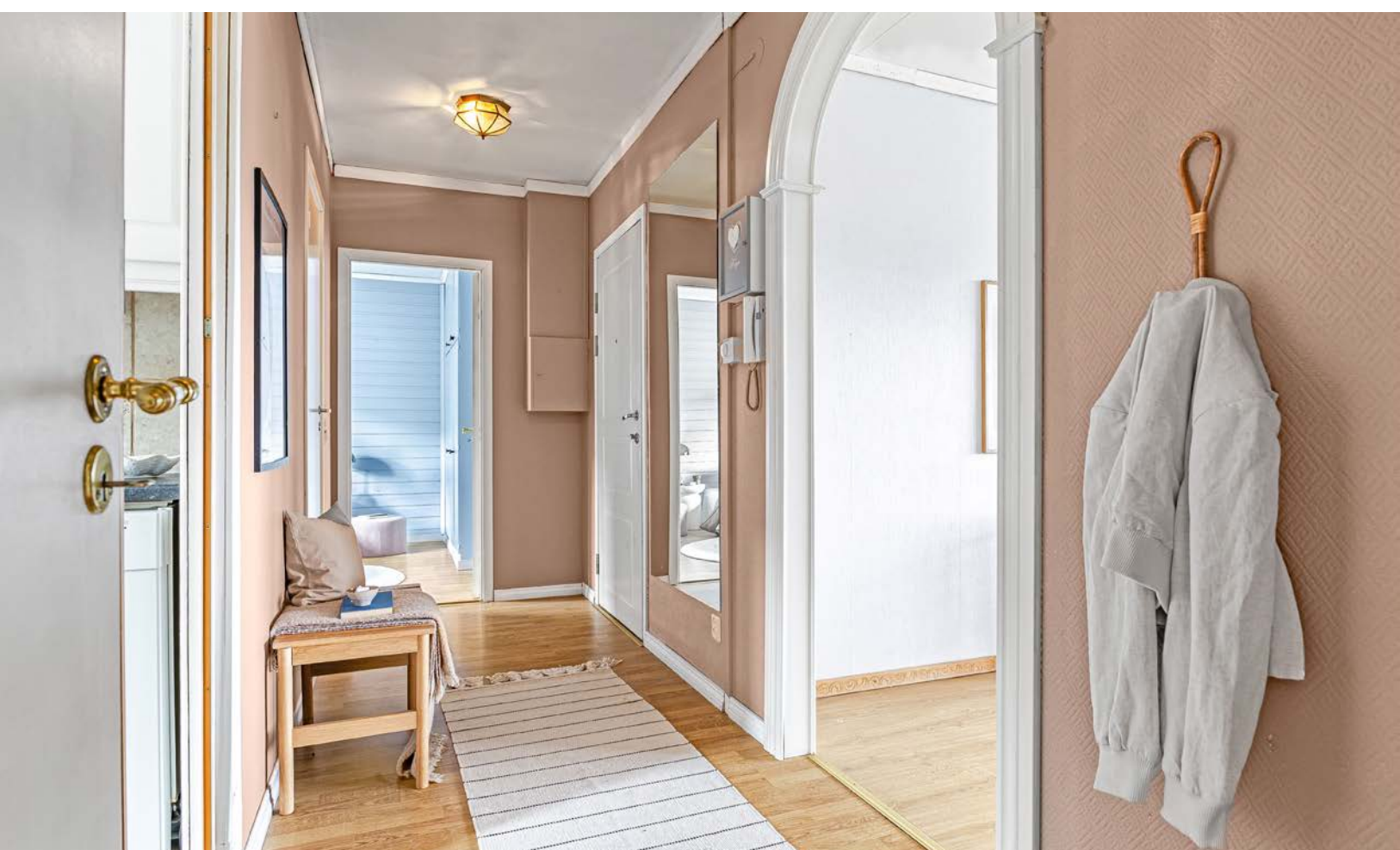
































Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Ortustranden 37 , 5143 FYLLINGSDALEN
-  BERGEN kommune
-  gnr. 22, bnr. 246
-  Andelsnummer 89

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 30.01.2026

Rapportdato: 09.02.2026

Oppdragsnr.: 21285-1070

Referansenummer: SH1796

Autorisert foretak: TBDU AS




Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

Med solid fagkompetanse innen bygg, tilstandsvurdering og teknisk rådgivning leverer Tbdu AS rapporter og tjenester for både bolig og eiendomsmarkedet.

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:

Tilstandsrapporter

Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner

Prosjektledelse og teknisk rådgivning

Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister

Uavhengig kontroll

Fagmann på visning eller overtakelse



Rapportansvarlig

Daniel Ulvatn

Daniel Ulvatn

du@tbdu.no

955 50 498



NITO

Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen
Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen
Balkong med tilkomst fra stue, oppmålt til 12.3m2

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og malt betong. De fleste overflater er av eldre dato. Det er ingen større skader eller avvik på overflater for utenom alder. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.
Etasjeskiller er av betongdekke. Kontrollert med laser.
Innendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - 4.4m2
Bad er renovert i 2023 i regi av borettslaget.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 3.2cm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.
Sentral avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vegg mellom bad og kjøkken er i betong, badet er 3 år gammelt.
Ingen tegn på svikt eller avvik i membran.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.
Kjøkkenet er ca fra 2005. Ingen større avvik.
Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Avløpsrør i leiligheten er skiftet ut i forbindelse med renovering av bad.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Ventiler i vinduer og vegger. Avtrekk fra kjøkken og bad.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.
Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet.
Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

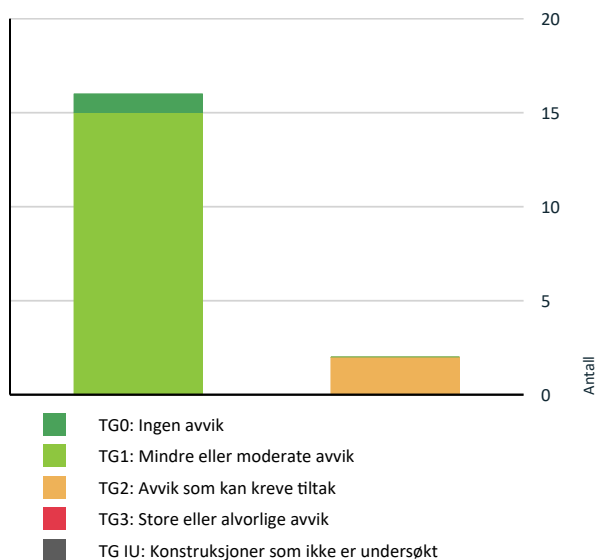
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger datert 26_10_1965 er gjennomgått.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1967

Kommentar
Kilde: PropCloud

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer vedlikeholdes av borettslaget.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen

Årstall: 1991

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

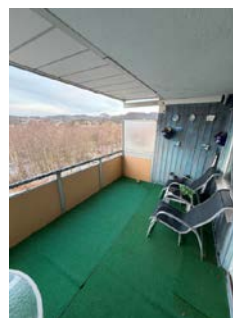
Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med tilkomst fra stue, oppmålt til 12.3m²



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og malt betong. De fleste overflater er av eldre dato. Det er ingen større skader eller avvik på overflater for utenom alder. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

TG2 grunnet alder på overflater

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Modernisering bør påberegnes på sikt, det er ikke behov for akutte tiltak.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Kontrollert med laser.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.



Dør til kjøkken

VÅTROM

2. ETASJE > BAD - 4.4M2

Generell

Bad er renovert i 2023 i regi av borettslaget.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD - 4.4M2

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD - 4.4M2

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 3.2cm.

2. ETASJE > BAD - 4.4M2

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD - 4.4M2

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD - 4.4M2

! TG 1 Ventilasjon

Sentral avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom.

2. ETASJE > BAD - 4.4M2

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vegg mellom bad og kjøkken er i betong, badet er 3 år gammelt. Ingen tegn på svikt eller avvik i membran.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN - 7.5M2

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.
Kjøkkenet er ca fra 2005. Ingen større avvik.



2. ETASJE > KJØKKEN - 7.5M2

! TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

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

Årstall: 2023 Kilde: Eier



! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Avløpsrør i leiligheten er skiftet ut i forbindelse med renovering av bad.

Tilstandsrapport

Årstall: 2023 Kilde: Eier

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Ventiler i vinduer og vegger. Avtrekk fra kjøkken og bad.

1 TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen

Elektrisk anlegg

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

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

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er taksmannens kompetanseområde. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.
Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 Ca 2015.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det er foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel



Tilstandsrapport



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	71			71	12
SUM	71				12
SUM BRA	71				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré/gang - 6.5m ² , bad - 4.4m ² , kjøkken - 7.5m ² , stue - 25m ² , soverom - 11m ² , soverom - 11m ²		

Kommentar

2. etasje
Entré/gang - 6.5m²
Bad - 4.4m²
Kjøkken - 7.5m²
Stue - 25m²
Soverom - 11m²
Soverom - 11m²

Leiligheten disponerer 2 bod i kjeller oppmålt til 4.3m² og 3.4m²

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Tegninger datert 26_10_1965 er gjennomgått.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.1.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	22	246		0	39087 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Ortustranden 37

Hjemmelshaver

Ortuvann Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
953459272		Bob Bbl	Hansen Bjørg

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

89

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ortustranden 37 ligger i et etablert boligområde i Fyllingsdalen, med nærhet til Ortuvannet og omkringliggende grøntdrag. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse og har et rolig preg, samtidig som det er kort vei til lokale servicetilbud.

Det er gangavstand til dagligvarebutikk, skole og barnehage, samt gode kollektivforbindelser med buss og Bybanen i Fyllingsdalen som gir enkel adkomst til Bergen sentrum og øvrige bydeler. Oasen senterområde ligger innen kort kjøreavstand og fungerer som lokalt knutepunkt for handel og tjenester.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	09.02.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	09.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	29.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Jan-Edgar Hansen Albertsen

Eirik Kristian Hansen

Boligen

Ortustranden 37
5143 FYLLINGSDALEN

4601-22/246/0/0

- ♦ Boligen selges som et dødsbo
- ♦ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggscommentar

Usikker på om det er bestilt Norgespris. Vi sønner kjenner ikke til at dette er gjort.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 22/246/0/0
Utlistet 22. januar 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i 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	Arealmerkna	Inngår i rapporten
258938048	Grunneiendom	0	Ja	39 089,8 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

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

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
63860000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	96,8 %
63860000	2001 - Samf.anl. og teknisk infrastr.	1,6 %
63860000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	0,9 %
63860000	2011 - Kjøreveg	0,4 %
63860000	2010 - Veg	0,2 %
63860000	2012 - Gate med fortau	0,1 %
63860000	3050 - Park	< 0,1 % (5,5 m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
63860000	320 - Flomfare	0,4 %

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
63860000	2 - Vilkår, bruk	< 0,1 % (10,3 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	99,7 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	0,3 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	7,9 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	2,3 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
11770200	30	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 405 OG 567, LILLEHATTEN 1 OG 3, TORGNY SEGERSTEDTS VEI	3	200207225
11770000	30	FYLLINGSDALEN. SENTRALE DELER, GRAVLUND, SKOLETOMT	3	-

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 22. januar 2026



Planinformasjon

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

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

Les mer her: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018>

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens 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.



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:3000

Dato: 22.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 22/246/0/0

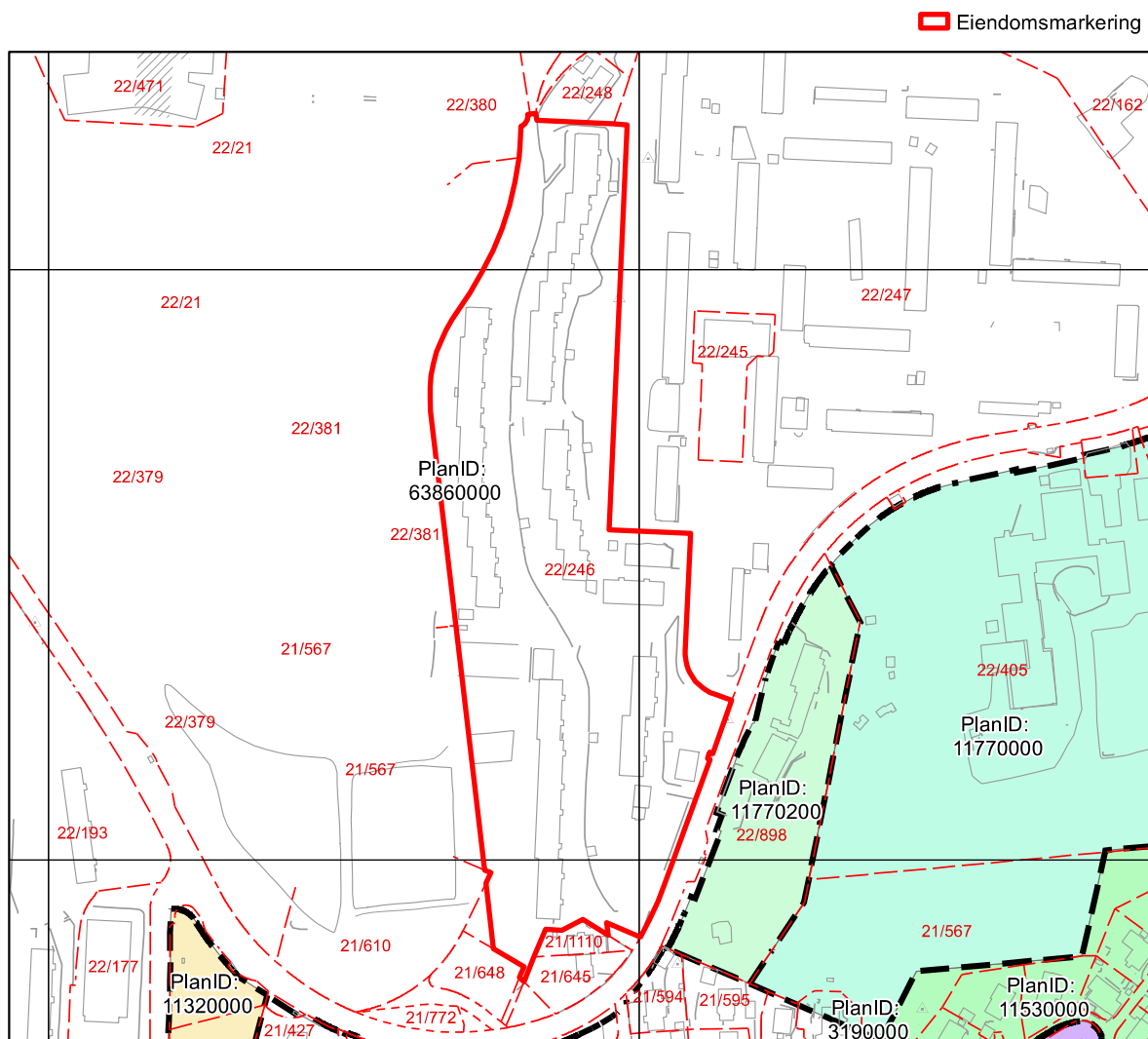
Adresse: Ortustranden 37 m.fl.



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

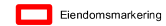
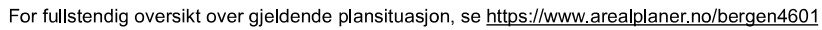
Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

63860000





Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 22/246/0/0
Dato: 22.01.2026 Adresse: Ortustranden 37 m.fl.



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje

-  1211 - Byggegrense
-  1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  1221 - Regulert senterlinje
-  1222 - Frisiktlinje
-  1227 - Regulert støyskjerm
-  1254 - Tunnel

Bestemmelsegrense

-  Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense

-  Midlertidig bygg og anlegg grense

Hensynssonegrense

-  Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Hensynssoner PBL §12-6

-  Angitthensynsone
-  Faresone
-  Sikringsone

Plangrense

-  Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

-  Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

-  Blokkbebyggelse
-  Gangveg
-  Friluftsområde (på land)
-  Felles avkjørsel
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn
-  Felles grøntareal
-  Annet fellesareal for flere eiendommer

Arealformål PBL §12-5

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

-  1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
-  1162 - Undervisning
-  1801 - Bolig, forretning

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

-  2001 - Samf.anl. og teknisk infrastr.
-  2010 - Veg
-  2011 - Kjøreveveg
-  2012 - Gate med fortau
-  2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
-  2019 - Annen veggrunn, grøntareal

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

-  3050 - Park

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

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



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Arealplan-ID: 65270000

Målestokk: 1:3000

Gnr/Bnr/Fnr: 22/246/0/0

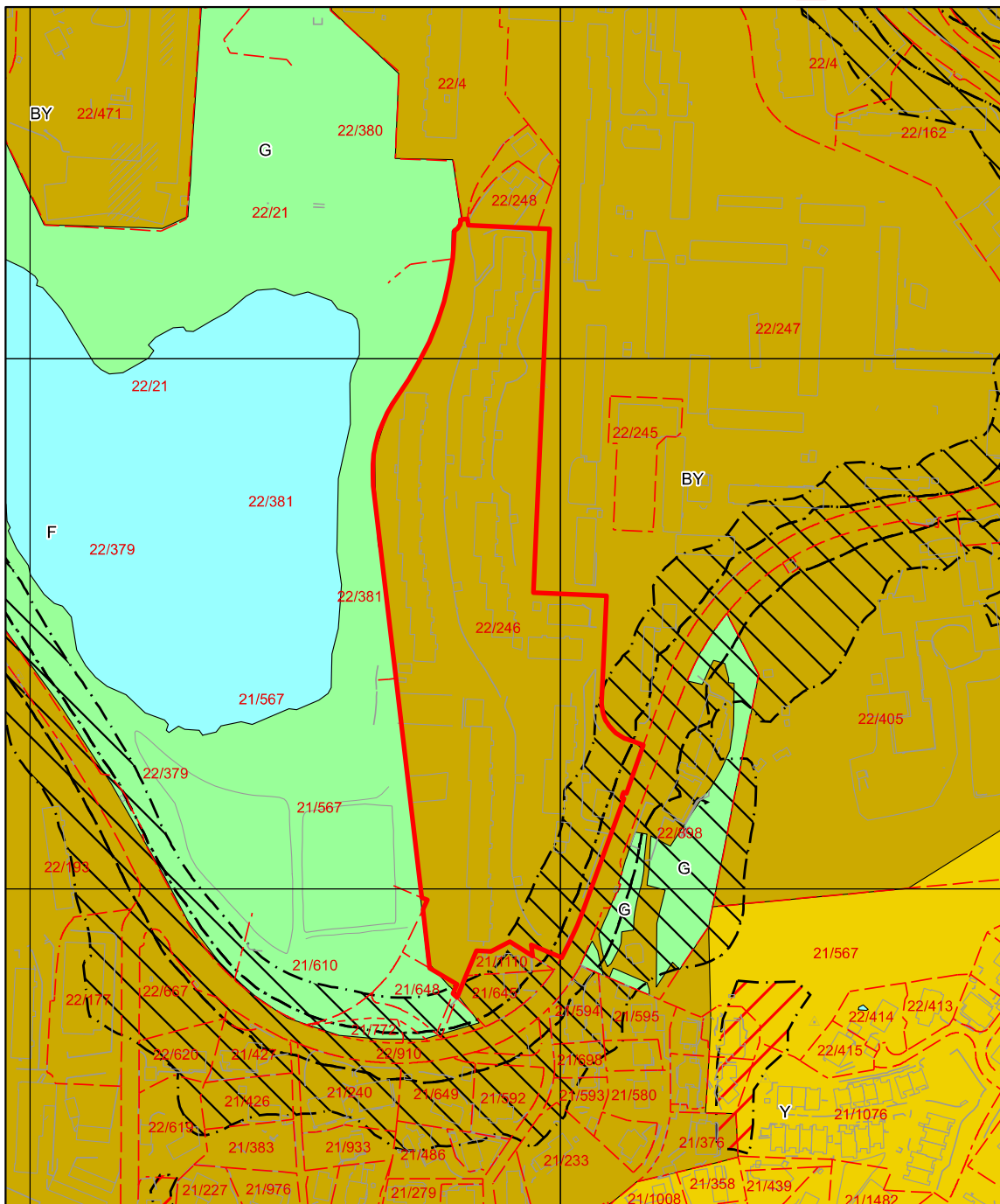
Dato: 22.01.2026

Adresse: Ortustranden 37 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering (1)




Arealformålgrense


Faresone


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål


Byfortettingssone


Ytre fortettingssone


Grønnstruktur


Friluftsområder



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

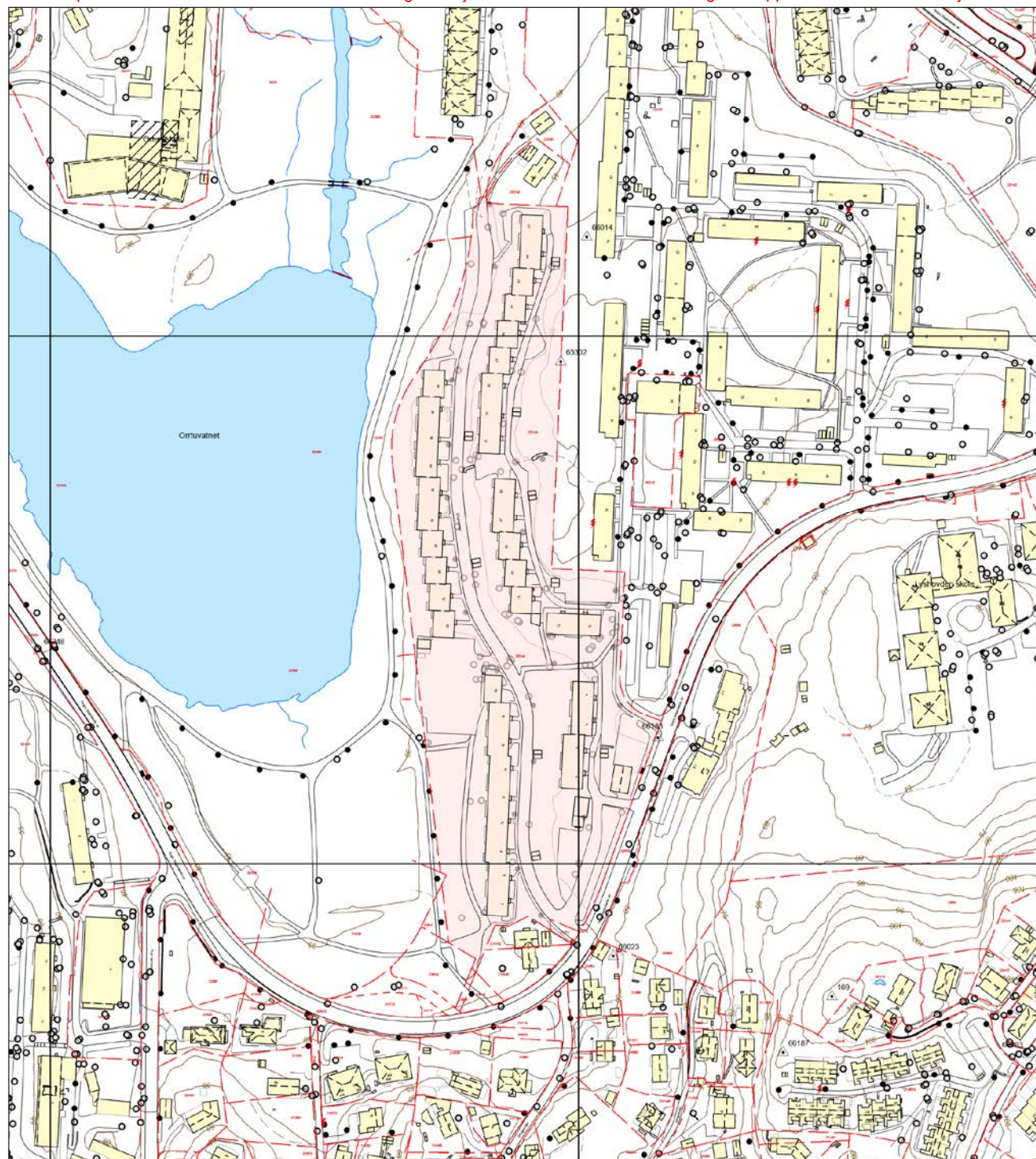
Dato: 21.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 22/246/0/0

Adresse: <adresse>



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



— Eiendomsgrense - sikker	----- Registrert tiltak anlegg	⊗ Allé	• Mast
- - - Eiendomsgrense - usikker	□ Kulturminne	●●● Hekk	⚡ Skap
■ Bygning	- - - Gangveg og sti	● EL belysningspunkt	— Høydekurve
▨ Registrert tiltak bygg	- - - Traktorveg	⚡ EL Nettstasjon	▲ Fastmerker
■ Fredet bygg	⊗ InnmåltTre	○ Ledning kum	



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

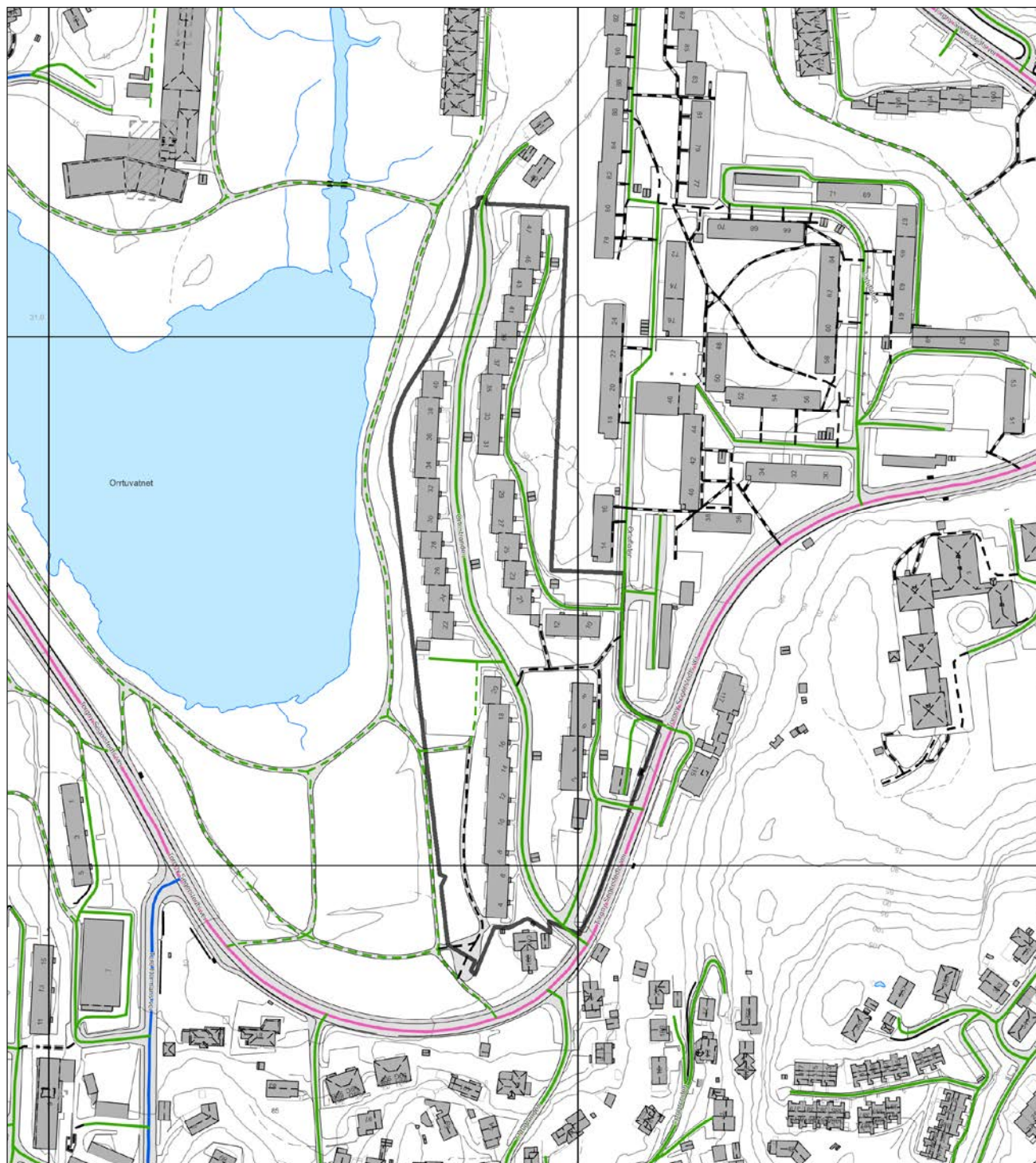
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 21.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 22/246/0/0

Adresse: Ortustranden 37, 5143 FYLLINGSDALEN



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

Boligselskapets navn	240	ORTUVANN BORETTSLAG (0240)
Budsjett år	2026	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	3 122 936	14 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	3 426 000	15 %
Driftskostnader	9 301 924	40 %
Renter lån	6 435 000	28 %
Avdrag lån	1 911 000	8 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	-1 070 772	-5 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	23 126 088	100 %

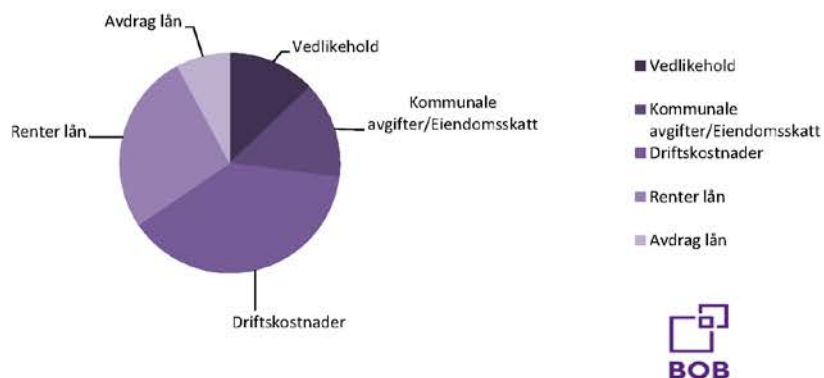
Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntekter.

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

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

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

Fordeling av kostnader basert på vedtatt budsjett 2026



BOB BBL
desember 2025

Vedtekter

for Ortuvann borettslag org nr 953 459 272, tilknyttet
Bergen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 19. januar 1965, endret
generalforsamling 7. mars 1988, 22. april 1993, 12. april 1994, 3. april
1997, 29.11 2005, 14.04.2011, 12.04.2012, 25.05.2016 og sist endret
26.04.2022 med iverksettelse fra lov om borettslag av 06.06.2003 sin
ikrafttredelse.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Ortuvann 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 Bergen
kommune.
(2) Bergen og Omegn Boligbyggelag er for tiden 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) 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) Nekte 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.

Vedtekter for Ortuvann borettslag

(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 antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en

Vedtekter for Ortuvann borettslag

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 for eiendommen.

(6) Selv om det i ordensreglene 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 må også vedlikeholdes av andelseier.

Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme. Andelseier har også ansvaret for ringe- og Tv-ledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventilert og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første

Vedtekter for Ortuvann borettslag

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. Slik modernisering/oppussing skal meldes skriftlig til borettslaget.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntregning av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom innsekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.

(5) Vedlikeholdsplikten 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) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/ utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (5) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.

(9) Andelseiere som etter eget ønske, og etter søknad har fått godkjenning av styret til å utbedre/foreta endringer i fasaden mot altanen, har fremtidig vedlikeholdsplikt for arbeid knyttet til disse endringene.

(10) 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.

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, og ytterdører til 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.

(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

Vedtekter for Ortuvann borettslag

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 ordensregler 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instruksjer og retningslinjer 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

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Gjeldende fra 2016.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år.

Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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,

Vedtekter for Ortuvann borettslag

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 fire uker før generalforsamlingen.
- (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 styremedlemmer og varamedlemmer
- 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.

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

Vedtekter for Ortuvann borettslag

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 og parkering

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:

Vedtekter for Ortuvann borettslag

- 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, jf brl § 8-8.

Andelseiere som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse/refusjon av felleskostnadene som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det utførte arbeidet. Andelseiere som ikke deltar i slikt arbeid, kan av styret pålegges å betale et beløp som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det ikke utførte arbeidet. Unnlatelse av å betale utlignet beløp, har samme virkning som manglende betaling av felleskostnader.

12 - 2 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 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 ordensreglene for øvrig.



Ortustranden 20, 5143 Fyllingsdalen

Vaktmester : 452 96 117

Styreleder : 466 32 312

Parkering : 458 33 585

Utleie lokale : 930 00 154

E-post : styret@ortuvann.no

INNKALLING TIL 57. ORDINÆRE GENERALFORSAMLING

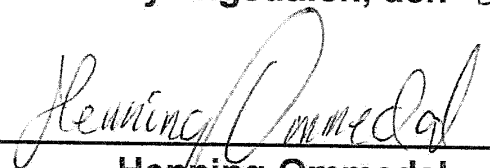
2025 ORTUVANN BORETTSLAG

Tirsdag 08. april 2025, kl. 18.00

Sted: Aulaen, Lyshovden Oppvekstun - skole

Vi ønsker vel møtt

Fyllingsdalen, den 24. 03. 25



Henning Ommedal
Styreleder

På generalforsamlingen kan andelseiere og ektefeller/samboer møte, men det er bare EN stemme pr. andel. Stemme kan også avgis ved fullmakt, begrenset til en fullmakt pr. fremmøtt.

Legitimasjon kan bli krevd. Kun vedlagte adgangstegn/fullmakt godkjennes. Forhåndsstemmer godkjennes ikke.

Adgangstegn/fullmakt finnes på siste side i innkallingen.



Ortustranden 20, 5143 Fyllingsdalen

Vaktmester : 452 96 117

Styreleder : 466 32 312

Parkering : 458 33 585

Utleie lokale : 930 00154

E-post : styret@ortuvann.no

SAKSLISTE

- 1 Godkjenning av innkalling/saksliste
- 2 Informasjon fra styret
- 3 Konstituering
- 4 Styrets årsrapport 2024
- 5 SOL Årsrapport – Årsregnskap 2024
- 6 Årsregnskap Ortuvann Borettslag 2024
- 7 Innkomne forslag
 - 7.1 Regnskap for rehabiliteringen i borettslaget 2021-2023
 - 7.2 Oppbevaring av kajakk
- 8 Valg
 - 8.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
 - 8.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
 - 8.3 Valg av valgkomite – 3 medlemmer
- 9 Fastsettelse av honorar
 - 9.1 Fastsettelse av styrehonorar kr. 280 000,-
 - 9.2 Fastsettelse av honorar til valgkomiteen kr. 4.500,-

ÅRSRAPPORT 2024 FOR ORTUVANN BORETTSLAG

1. Lagets virksomhet

Ortuvann Borettslag er i lovens forstand ett andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom. Borettslaget kan også drive virksomhet som henger sammen med boretten.

Laget holder til i Bergen kommune og adressen er: Ortustranden 20, 5143 Fyllingsdalen.

2.1 Styret og styrets arbeid

Styret har bestått av:

Styreleder:	Henning Ommedal
Nestleder:	Ragnhild Solheim
Styremedlem:	Sverre Strømmen
Styremedlem:	Kari Anne Kvalvåg
Styremedlem:	Gitte Knudsen
1- Vara-medlem:	Ivo Amengual
2- Vara-medlem:	Tonje T. Onstad

2.2 Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret i perioden avholdt 12 styremøter hvor i alt 38 protokollerte saker har vært behandlet. I tillegg har styret avholdt møter i forbindelse firmaer for innhenting av opplysninger i forbindelse med nytt låssystem i borettslaget. Det har vært gjennomført møter med enkelte beboere når dette har vært nødvendig.

Varamedlemmene har deltatt på styremøter på lik linje med styremedlemmer.

Gitte Knudsen har vært styrets representant i firsentralen SOL

Styret har deltatt i møter i forbindelse med Sommerfest i samarbeid med Lyshovden, Smiberget, Vestre Sælemyr og Østre Sælemyrborettslag og Samarbeidsutvalget. Kari Anne Kvalvåg har representert styret i arrangementskomiteen for Sommerfesten.

Styret har deltatt på møter i Samarbeidsutvalget for Lyshovden, Vestre og Østre Sælemyr, Smiberget og Ortuvann borettslag

Styret har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige drift av laget.

Vi har også hatt et godt samarbeid med de nærliggende borettslag i saker av felles interesse.

2.3 Saker som har vært behandlet

Hovedsaker som har vært behandlet, er følgende:

- Vedlikehold av grøntanlegget og uteområde. Rydding og beskjæring av trær og busker.
- Samarbeid med Bergen kommune, Grønn Etat for å få ryddet kommunalt areal fra parkeringsplass Nord til parkeringsplass. Kommunen har felt sjenerende trær.
- Ordinært vedlikehold av bygningsmasse.
- Samarbeid med nærliggende borettslag i forbindelse med bomiljøtiltak.
- Samarbeid med Samarbeidsutvalget for Smiberget, Ortuvann, Lyshovden og Vestre og Østre Sælemyr borettslag. Forslag fra Bergen kommune om sykkelsti i Torgny Segerstedtsvei.
- Kjøp av ny bil og nytt brøyteskjær.
- Nytt låssystem i borettslaget.
- Igangsatt utlysing og ansettelse av vaktmester

2.4 Saker under arbeid og planlegging

Foruten alminnelig drift og vedlikeholdsarbeid, vil planlagt vedlikeholdsarbeid fortsette. Av fremtidige vedlikeholdsoppgaver kan nevnes:

- Enøk- vedlikeholdsplan under utarbeiding.
- Gjennomgang av tilstanden på terrassene.
- Fornyning av utearealene i borettslaget.
- Nytt låssystem i borettslaget

2.5 Drift

Borettslaget har avtaler med:

- Telia for levering av TV- og bredbåndstjenester.
 - Grunnpakken inneholder:
 - Kollektiv Flex Premium 200.
 - Kollektiv Telia box.
 - Oppgradering av ny teknologiplattform, Docsis 23.1.
 - Telia Personlig Service Full Pakke.
- Serviceavtale med Cyttox for bekjempelse av skadedyr.
- Avtale med NOKAS for innlåsing (egenandel).
- Renholdsavtale med Øygarden Service for vask av oppgangene, og kjellere etter behov.

- Avtale med parkeringsselskapet VestPark.
- Serviceavtale med Unik VVS – undersentraler
- Serviceavtale med Fløysand – takene.
- Serviceavtale med Norengros vaskemaskiner, tørketromler.

Styret har benyttet seg av BOB's jurist i saker der dette har vært nødvendig.

2.6 Forretningsførsel og revisjon

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

Borettslagets eiendomsmasse og forsikring:

Borettslaget består av i alt 266 andeler.

Ant. leiligheter	Ant. rom
38	2 rom underetg.
38	2 rom 1. etg.
152	3 rom 2. og 3. etg
38	4 rom 1. etg
Totalt 266	

- Borettslagets eiendommer var fullverdiforsikret ved bygningskasko i If i 2024. Fra 01.01.2021 er borettslagets eiendommer fullverdiforsikret i If, polisenr: SP000323529.
- Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning i rom i boligen innenfor opprinnelig byggevolum bekostet av eier, samt skader på glassruter i rom som brukes. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.
- Egenandel ved skader i 2024 er:
 - Skade bygning kr. 10.000,-

Årspremien til If forsikring var i 2024 kr. 531 214,- (2023 kr.602 259).

Dersom borettslagets forsikring skal benyttes, må andelseierne straks ta kontakt med forsikringsansvarlig i styret slik at skademelding kan bli sendt BOB.



Ortustranden 20
5143 Fyllingsdalen
styret@ortuvann.no

Styret henstiller alle beboere om å ha egen innbo- og løsøreforsikring

2.7 Solgte andeler i 2024 - 9 andeler

1 bruksoverlating og juridiske andelseiere			
Antall rom	Laveste pris	Høyeste	Snitt pris
2 rom u.etasje - 1			2.400 000
2 rom - 1			2.475 000
3 rom - 6	2.890.000	3.000 000	2.958 000
4.rom - 1			3.500 000

Boligene er ikke underlagt offentlig takstplikt og omsettes derfor til markedspris. Det finnes ikke generelle takster for boligen verken hos styret eller forretningsfører.

Brukeroverlating av boliger

Det foreligger 2 brukeroverlating (fremleie) av boliger pr. 31.12.2024..

Bergen kommune eier 26 av boligene. (Juridiske andelseiere er i hovedsak alle eiere som ikke er privatpersoner, f.eks. stat og kommune).

2.8 Økonomi

Lån og lånevilkår:

- *Husbanken annuitetslån – restgjeld kr. 848 511. 4,71 % rente pr. 31.12.2024, restgjeld beregnet innfridd 01.03.2026.*
- *Fana Sparebanken – lånesaldo pr. 31.12.2024 kr. 119412 648. rente pr 31.12.2024 er 5,3 %.*

2.9 Vedlikehold

Det er foretatt vanlig vedlikehold i borettslaget. Styret anser at dette er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene, og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

2.10 Kommentarer til resultatregnskapet for 2024

Regnskapet for Ortuvann borettslag er pr. 31. desember 2024 gjort opp med et positivt resultat på kr. 1.267 805,- mot budsjett på - kr. 2067 300.-. Avviket i forhold til budsjett, skyldes bl.a. økte inntekter (felleskostnader).

Borettslaget har pr. 31.12.24 disponible midler på kr. 988 423,-. Laget har pr. 31.12.2024 negativ egenkapital på kr 94.157 167, pr. 31.12.23 på kr. 95 424 976,-.



Ortustranden 20
5143 Fyllingsdalen
styret@ortuvann.no

Regnskapet 2024 viser inntekter fra vaskeriet på kr. 19 499,-. Reduksjon i inntekter har sammenheng med at flere har andelseiere har kjøpt vaskemaskin etter at det er tilrettelagt for vaskemaskin i alle leilighetene.

Sameiet fyrsentralen SOL har i 2024 et overskudd på kr. 513 781,-. Ortuvaan borettslag sin andel av overskuddet er kr. 428 055,- etter vedtatt fordelingsbrøk, og er oppgjort.

Styret har undertegnet fullstendighetserklæring som bekrefter at styret ikke kjenner til noen uregelmessigheter i regnskap for 2024.

3. Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid

Det har i 2024 vært arrangert Bålfest i samarbeid med Lyshovden, Smiberget, Vestre og Østre Sælemyr Borettslag. Bosshusene var også i julen 2024 pyntet med lys.

Styret er glad for dugnadsinnsatsen av unge og eldre i borettslaget i 2024.

To beboertreff med servering av vafler og kaffe.

Planting av frukttrær- og bærbusker.

4. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp

Det har ikke inntrådt noen andre vesentlige forhold etter regnskapsåret utløp som bør nevnes særskilt.

5. Forutsetning om fortsatt drift

Det er ingen forhold som skulle tilsi at forutsetning for fortsatt drift ikke er til stede, verken økonomisk, miljømessig eller annet.

6. Arbeidsmiljø

Borettslaget har i 2024 hatt fast ansatt vaktmester i 80 % stilling og assistent ansatt i 40 % stilling. De har gjort en god jobb. Nødvendige sikkerhetsrutiner overholdes i arbeidsforholdet. Det har ikke vært registrert noen skader eller ulykker.

Salting og brøyting i tillegg til det som utføres av vaktmester og assistent, blir utført på dugnad.

7. HMS

Styret har oppfylt kravet til systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten.

8. Likestilling

Styret har bestått av 3 kvinner og 4 menn inkludert varamedlemmene.

7



Ortustranden 20
5143 Fyllingsdalen
styret@ortuvann.no

9. Forurensning av det ytre miljø

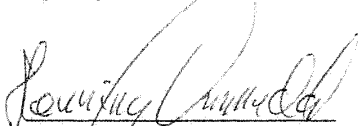
Det er ikke registrert tilfeller som har forurenset det ytre miljø.
Avfallshåndteringen er forsvarlig og blir håndtert gjennom godkjente kanaler.

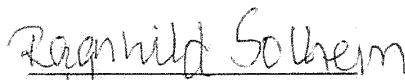
10. Styrets sluttkommentar

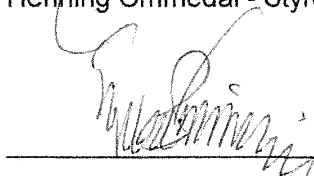
Styret vil benytte anledningen til å takke for mange positive tilbakemeldinger og et godt samarbeid med alle som har kontaktet oss.

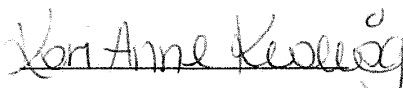
Ortuvann Borettslag er et godt sted å bo.

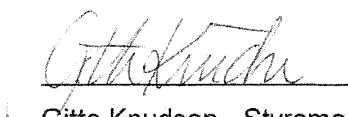
Fyllingsdalen, den 11.mars 2025


Henning Ommedal - Styreleder


Ragnhild Solheim - Nestleder


Sverre Strømmen - Styremedlem


Kari Anne Kvalvåg - Styremedlem


Gitte Knudsen - Styremedlem

Årsoppgjør rapport

Sameiet Fyrsentralen Sol 2024

Sameiet Fyrsentralen Sol Org.nr. 915627145

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2024

Sameiet Fyrsentralen Sol
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Andre inntekter	2	16 344 008	20 491 848	16 307 000	15 811 000
Sum inntekter		16 344 008	20 491 848	16 307 000	15 811 000
Driftskostnader					
Lønnskostnader	3	209 933	164 551	192 000	215 000
Styrehonorar	3, 4	100 000	120 000	100 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	3	43 487	40 335	41 000	44 500
Andre kostnader fellesanlegg		689 750	184 252	0	0
Fjernvarmekostnader		14 491 090	15 875 302	15 000 000	14 500 000
Felles strøm og varme		174 126	212 401	200 000	200 000
Andre driftskostnader	5	111 308	137 677	150 000	100 000
Vedlikehold	6	139 209	10 903	50 000	150 000
Forretningsførsel		40 142	30 460	0	30 000
Revisjonshonorar		14 600	13 763	15 000	17 500
Sum driftskostnader		16 013 645	16 789 644	15 748 000	15 357 000
Driftsresultat		330 363	3 702 204	559 000	454 000
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		183 418	204 254	0	0
Sum finansinntekter		183 418	204 254	0	0
Resultat av finansposter		183 418	204 254	0	0
Resultat		513 781	3 906 459	559 000	454 000
Til/fra annen EK		513 781	3 906 459	0	0
Sum disponeringer		513 781	3 906 459	0	0

Resultatrapport 2024 for Sameiet Fyrsentralen Sol

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Sameiet Fyrsentralen Sol

Alle beløp i NOK

Note	2024	2023
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Kundefordringer	34 600	0
Forskuddsbetalte kostnader	27 664	27 664
Sum fordringer	62 264	27 664
Bankinnsk. og kontanter		
Innestående bank	3 965 484	8 626 493
Skattetrekk	11 041	13 193
Sum bankinnsk. og kontanter	3 976 525	8 639 686
Sum omløpsmidler	4 038 789	8 667 351
SUM EIENDELER	4 038 789	8 667 351

Balanserapport 2024 for Sameiet Fyrsentralen Sol

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Sameiet Fyrsentralen Sol
Alle beløp i NOK

Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	0	0
Sum opptjent egenkapital	0	0
SUM EGENKAPITAL	0	0
GJELD		
Avsetninger og forpliktelser		
Langsiktig gjeld		
Kortsiktig gjeld		
Forskuddsbet felleskostn.	0	8 455
Leverandørgjeld	1 667 117	2 131 277
Skyldige off. myndigheter	33 609	35 811
Påløpt lønn, honorar, feriepenger	125 550	118 830
Annen kortsiktig gjeld	2 212 514	6 372 978
Sum kortsiktig gjeld	4 038 789	8 667 351
SUM GJELD	4 038 789	8 667 351
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 038 789	8 667 351

Bergen,
Styret for Sameiet Fyrsentralen Sol

Sverre Strømmen
Styrets leder

Arve Carlsen
Styremedlem

Raymond Steffensen
Styremedlem

Gitte Knudsen
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Sameiet Fyrsentralen Sol

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Andre inntekter

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3849	Diverse inntekter	36 800	0	0	0
3860	Brenselinnkreving eierlagene	16 307 208	20 491 848	16 307 000	15 811 000
Sum andre inntekter		16 344 008	20 491 848	16 307 000	15 811 000

Note 3 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar.

Note 4 - Styrehonorar

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330	Styrehonorar	100 000	100 000	100 000	100 000
5331	Avsetning styrehonorar	0	20 000	0	0
Sum styrehonorar		100 000	120 000	100 000	100 000

Note 5 - Driftskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510	Styredisposisjoner	30 273	29 688	0	0
5901	Gaver ansatte	1 010	1 010	0	0
5902	Gaver til styremedlemmer	5 534	6 661	0	0
6376	Vaktmestertjenester	9 265	42 046	0	0
6390	Andre driftskostnader	0	0	150 000	100 000
6400	Leie maskiner og utstyr	55 329	54 393	0	0
6800	Kontorkostnader	2 035	3 879	0	0
6860	Kursutgifter	7 550	0	0	0
7740	Øreavrundning	-1	0	0	0
7779	Andre gebyr	313	0	0	0
Sum driftskostnader		111 308	137 677	150 000	100 000

Sameiet Fyrsentralen Sol org.nr. 915627145

Dokumentet er elektronisk signert

13

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6602 Vedlikehold rør og sanitær	139 209	10 903	50 000	150 000
Sum vedlikehold	139 209	10 903	50 000	150 000

Note 7 - Disponible midler

Disponible midler 31.12.23	Kr	-
Periodens resultat	kr	513 781
Andre poster	kr	- 513 781
Disponible midler 31.12.24		-

Note 8 - Egenkapital

	Annen egenkapital	Smiberget	Ortunvann	Lyshovden	Totalt
Årets resultat	513 781				
Disponert resultat	- 513 781	331 064	428 055	- 245 358	
Pr. 31.12		331 064	428 055	- 245 358	513 781

Sameiet Fyrsentralen Sol org.nr. 915627145

Dokumentet er elektronisk signert

14

Til KPMG ved Tom Rasmussen
Postboks 4 Kristianborg, N-5822 Bergen

Dette brevet sendes i forbindelse med KPMGs revisjon av regnskapet for **Sameiet Fyrsentralen SOL** (heretter "selskapet") for året som ble avsluttet den 31. desember 2024, med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Heretter "gjeldende rammeverk".

Vi bekrefter at:

Regnskap

1. Vi har oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget i engasjementsavtalen, og regnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med gjeldende rammeverk.
2. I vår utarbeidelse av regnskapsmessige estimater har vi brukt de metoder, den informasjon/data og de viktige forutsetninger som er fornuftige og rimelige sett i sammenheng med gjeldende rammeverk.
3. Alle hendelser etter datoen for regnskapet og som etter gjeldende rammeverk medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
4. Vi har ikke avgitt garantier for tredjeparter som det ikke er informert om i note til årsregnskapet.
5. Virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet.

Opplysninger som er gitt

6. Vi har gitt revisor:
 - I. tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker,
 - II. tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
 - III. ubegrenset tilgang til personer i enheten som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
7. Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
8. Vi bekrefter at:
 - I. Vi har gitt revisor opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
 - II. Vi har gitt revisor alle opplysninger om
 - a) eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket enheten, og som involverer:
 - ledelsen,
 - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller
 - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.
 - b) eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket enhetens regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.

I tilknytning til ovenstående, erkjenner vi vårt ansvar for den interne kontroll som vi mener er nødvendig for å utarbeide regnskaper som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, som følge av feil eller misligheter. Vi er spesielt oppmerksom på vårt ansvar for utformingen, iverksettelsen og vedlikeholdet av intern kontroll for å forhindre og avdekke misligheter

9. Vi har gitt revisor opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet. Videre har vi gitt revisor opplysninger om alle kjente faktiske eller mulige søksmål og krav som kan ha betydning for regnskapet, samt regnskapsført og/eller opplyst om dette i samsvar med gjeldende rammeverk.
10. Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til enhetens nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med. Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i gjeldende rammeverk.
11. Vi bekrefter å ha oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.
12. Vi bekrefter at selskapet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler og at det ikke er pantstillelser eller heftelser på selskapets eiendeler utover det som evt. fremgår av note i årsregnskapet.
13. Vi bekrefter at vi har gjennomført tilstrekkelig antall styremøter i forhold til selskapets behov og lovens krav. Vi bekrefter videre at vi har delt all informasjon fra de avholdte styremøtene som kan ha betydning for årsregnskapet 2024 med den ansvarlige rådgiveren og regnskapsføreren hos BOB BBL for korrekt behandling i regnskapet.

BOB BBL v/ rådgiver bekrefter punkt 1-11.

For Sameiet Fyrsentralen SOL,

Styrets leder
(Elektronisk signert)

BOB BBL v/ rådgiver
(Elektronisk signert)

Arsoppgjør rapport

Ortuvann Borettslag 2024

Resultatregnskap 2024

Ortuvann Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	19 732 373	18 814 845	17 707 000	20 781 468
Andre inntekter	3	1 247 166	1 450 192	828 000	808 000
Gevinst avgang driftsmidler		17 000	0	0	0
Sum inntekter		20 996 539	20 265 037	18 535 000	21 589 468
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	713 590	704 701	900 000	900 000
Dugnad		60 890	30 100	0	0
Styrehonorar	5	150 000	430 000	300 000	280 000
Andre honorarer	6	4 500	4 500	4 500	5 000
Arbeidsgiveravgift		135 895	168 134	170 000	168 000
Avskrivninger	7	314 174	228 167	210 000	304 000
Felles strøm og varme		366 455	597 155	600 000	382 768
Brensel fyrsentral SOL		3 549 504	4 031 952	3 552 000	3 370 296
Kommunale avg. og eiendomsskatt		2 778 096	2 597 485	2 776 000	3 050 000
Andre driftskostnader	8	1 980 156	1 808 096	2 074 000	2 130 688
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	151 144	117 139	128 000	133 000
Vedlikehold	10	1 795 867	8 930 664	995 000	1 546 916
Rehabilitering	11	0	44 123 323	0	0
Forretningsførsel		421 572	429 840	416 000	409 000
Revisjonshonorar		38 850	36 763	51 000	40 000
Andre konsulentonorarer		48 368	379 675	25 000	20 000
Kontingent		83 059	82 992	79 800	79 800
Forsikring		531 214	602 259	675 000	540 000
Sikringsfond		20 379	19 472	20 000	21 000
Sum driftskostnader		13 143 713	65 322 417	12 976 300	13 380 468
Driftsresultat		7 852 827	-45 057 380	5 558 700	8 209 000
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		81 548	451 546	0	0
Andre renteinntekter		143	360	0	0
Andre finansinntekter		18 992	1 237	0	0
Sum finansinntekter		100 683	453 142	0	0
Rentekostnader lån		6 684 710	5 546 540	7 626 000	6 508 000
Andre rentekostnader		995	0	0	0
Sum finanskostnader		6 685 705	5 546 540	7 626 000	6 508 000
Resultat av finansposter		-6 585 022	-5 093 398	-7 626 000	-6 508 000
Resultat		1 267 805	-50 150 778	-2 067 300	1 701 000
Til/fra udekket tap		1 267 805	-50 150 778	0	0
Sum disponeringer		1 267 805	-50 150 778	0	0

Balanse pr. 31.12.2024

Ortuvann Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	12, 13	26 048 432	26 048 432
Garasjer	12, 13	72 570	72 570
Tomt	12, 13	358 094	358 094
Andre driftsmidler	7	1 383 871	1 096 866
Sum varige driftsmidler		27 862 967	27 575 962
 Sum anleggsmidler		 27 862 967	 27 575 962
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		913 251	1 015 798
Andre fordringer		673 584	271 569
Tilgode energi/brensel		0	427 257
Sum fordringer		1 586 835	1 714 624
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		805 522	4 860 658
Skattetrekk		28 884	20 622
Sum bankinnsk. og kontanter		834 406	4 881 280
Sum omløpsmidler		2 421 241	6 595 904
SUM EIENDELER		30 284 208	34 171 866

Balanse pr. 31.12.2024

Ortuvann Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		26 600	26 600
Sum innskutt egenkapital		26 600	26 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	14	-94 183 769	-95 451 574
Sum opptjent egenkapital		-94 183 769	-95 451 574
SUM EGENKAPITAL		-94 157 169	-95 424 974
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 15	120 261 159	120 524 502
Borettsinnskudd	13	2 747 400	2 747 400
Sum langsiktig gjeld		123 008 559	123 271 902
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		257 118	278 232
Leverandørgjeld		639 418	3 646 367
Skyldige off. myndigheter		97 871	105 897
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		365 556	494 304
Påløpne renter		34 127	1 748 056
Annen kortsiktig gjeld		38 727	52 081
Sum kortsiktig gjeld		1 432 818	6 324 937
SUM GJELD		124 441 377	129 596 839
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 284 208	34 171 866

Bergen,
Styret for Ortuvann Borettslag

Henning Ommedal
Styrets leder

Gitte Knudsen
Styremedlem

Kari Anne Kvalvåg
Styremedlem

Sverre Strømmen
Styremedlem

Ragnhild Johanne Solheim
Nestleder

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3800 Andel felleskostnader	14 582 424	12 735 168	12 735 000	15 748 234
3810 Utleie lokaler	17 508	0	0	40 000
3812 Utleie parkeringsplasser	249 333	223 362	210 000	281 250
3814 Brenselsinntekter	3 549 504	4 031 952	3 552 000	3 370 296
3815 Dugnadsinnbetalinger	0	478 800	0	0
3816 TV/Internett	1 209 768	1 209 768	1 210 000	1 241 688
3825 Leieinntekter El-bil	123 836	135 795	0	100 000
Sum felleskostnader	19 732 373	18 814 845	17 707 000	20 781 468

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3849 Tilleggsleie altaner	798 000	798 000	798 000	798 000
3855 Vaskeripenger	19 499	20 533	30 000	10 000
3860 Brenseloverskudd	428 055	427 257	0	0
3870 Tilskudd	0	200 750	0	0
3883 Tilskudd fra BOB	0	3 652	0	0
3885 Andre inntekter	1 612	0	0	0
Sum andre inntekter	1 247 166	1 450 192	828 000	808 000

Note 4 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	6
Gjennomsnittlig antall årsverk:	1,40
Lønnsgodtgjørelse til styret:	900

Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330 Styrehonorar	280 000	410 000	300 000	280 000
5331 Avsetning styrehonorar	-130 000	20 000	0	0
Sum styrehonorar	150 000	430 000	300 000	280 000

Note 6 - Andre honorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5360 Andre honorarer	4 500	4 500	0	0
5390 Honorar andre utvalg	0	0	4 500	5 000
Sum andre honorar	4 500	4 500	4 500	5 000

Note 7 - Andre eiendeler

	Toyota Hilux	Kostemaskin	Vegbom	Parkeringsplass 2012
Anskaffelseskost pr.01.01	220 000	612 129	51 519	25 000
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	220 000	612 129	51 519	25 000
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	220 000	612 129	51 519	25 000
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2008	2013	2012	2012
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Vaskemaskin 2010	Vaskemaskin 2011	Betalingssystem vaskeriet	Lekeplass
Anskaffelseskost pr.01.01	40 000	36 585	61 625	284 119
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	40 000	36 585	61 625	284 119
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	40 000	36 585	61 625	284 119
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2010	2011	2013	2014
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Klatrestativ	Opprustning lekeplass 2013	Snøfreser	Storskjerm
Anskaffelseskost pr.01.01	31 340	220 725	18 389	18 283
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	31 340	220 725	18 389	18 283
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	31 340	220 725	11 339	18 283
Bokført verdi pr.31.12	0	0	7 049	0
Anskaffelsesår	2010	2013	2016	2016
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Huskestativ	Gressklipper (2019)	Tilhenger (2021)	Ladeanlegg elbil (2021)
Anskaffelseskost pr.01.01	84 780	148 430	25 105	789 125
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	84 780	148 430	25 105	789 125
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	14 842	3 586	157 824
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	84 780	148 430	13 449	473 474

Bokført verdi pr.31.12	0	0	11 655	315 650
Anskaffelsesår	2016	2019	2021	2021
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	4	2
	Ladeanlegg elbil del 2	2 stk vaskemaskin WH 6-7	Varmekabler gangvei	Oppvaskmaski n S-ELX 400204
Anskaffelseskost pr.01.01	130 525	227 944	282 783	0
Årets tilgang	0	0	0	38 125
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	130 525	227 944	282 783	38 125
Årets av- og nedskr. pr.31.12	26 105	45 588	40 397	5 718
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	63 087	53 187	43 763	5 718
Bokført verdi pr.31.12	67 437	174 757	239 019	32 406
Anskaffelsesår	2022	2023	2023	2024
Antatt rest levetid (i antall år)	3	4	6	5
	Isuzu D-max 2021	Brøyteutstyr til Isuzu		
Anskaffelseskost pr.01.01	0	0		
Årets tilgang	405 000	158 053		
Årets avgang	0	0		
Anskaffelseskost pr.31.12	405 000	158 053		
Årets av- og nedskr. pr.31.12	14 464	5 644		
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	14 464	5 644		
Bokført verdi pr.31.12	390 535	152 408		
Anskaffelsesår	2024	2024		
Antatt rest levetid (i antall år)	7	7		

Note 8 - Driftskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510	Styredisposisjoner	16 629	10 871	1 000	1 000
5901	Gaver ansatte	2 270	2 320	0	0
5902	Gaver til styremedlemmer	0	1 510	2 000	2 000
5920	Yrkesskadeforsikring	1 875	7 628	0	0
5945	Pensjonsforsikring for ansatte	14 724	16 826	0	20 000
5965	Arbeidstøy og verneutstyr	5 818	8 558	10 000	10 000
5995	Andre sosiale kostnader	19 384	0	0	0
6300	Leiekostnader	1 328	500	1 000	1 000
6325	Renovasjon	6 120	3 650	0	5 000
6326	Snømaking og brøyting	0	43 355	30 000	30 000
6335	Containerleie/ -tømming	83 485	57 125	60 000	60 000
6336	HMS	20 000	20 000	40 000	25 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	40 324	13 402	30 000	30 000
6360	Renhold og matteleie	236 980	279 701	240 000	240 000
6362	Maskiner og utstyr	0	5 348	50 000	50 000
6365	Kostnader parkeringsplasser	24 818	29 410	30 000	30 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	102 787	34 216	50 000	50 000
6370	Garasjer	0	0	10 000	10 000
6371	Grendahus/miljøkafe	0	0	1 000	1 000
6374	Ventilasjon	0	0	50 000	50 000
6375	TV/Internett	1 255 169	1 115 484	1 210 000	1 241 688
6377	Vakthold	11 503	5 563	8 000	8 000
6390	Andre driftskostnader	16 796	2 711	10 000	10 000
6391	Diverse serviceavtaler	10 406	10 597	70 000	70 000
6400	Leie maskiner og utstyr	0	0	5 000	5 000
6410	Leie av kontormaskiner, inventar	0	3 121	0	0
6630	Egenandel ved skade	0	0	10 000	10 000
6800	Kontorkostnader	3 609	2 774	40 000	40 000
6845	Kopiering	14 188	13 250	0	15 000
6860	Kursutgifter	0	1 000	3 000	3 000
6900	Telefonutgifter	24 695	20 909	25 000	25 000
6940	Porto	1 694	2 090	0	0
7000	Drivstoff	13 901	16 767	30 000	30 000
7020	Vedlikehold bil og traktor	21 737	48 730	50 000	50 000
7120	Utleie bompenger, parkering mm	1 787	-2 534	5 000	5 000
7130	Reise og oppholdskostnader	3 792	0	0	0
7740	Øreavrunding	19	-10	0	0
7770	Bankgebyr	3 584	3 346	0	0
7779	Andre gebyr	2 906	0	0	0
7782	Kostnader bomiljø	17 829	29 879	3 000	3 000
7791	Øredifferanser	0	0	0	0
Sum driftskostnader		1 980 156	1 808 096	2 074 000	2 130 688

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6500 IT utstyr	3 624	8 706	30 000	20 000
6502 Brannvernutstyr	0	0	10 000	10 000
6503 Annet driftsmateriell	14 646	15 674	5 000	5 000
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	29 643	52 996	10 000	25 000
6506 Porttelefoner	35 951	20 449	40 000	40 000
6510 Verktøy og redskap	16 127	8 212	10 000	10 000
6540 Inventar	40 971	237	10 000	10 000
6541 Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	0	0	10 000	10 000
6553 Abonnement og lisenser	10 183	10 864	3 000	3 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell	151 144	117 139	128 000	133 000

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	728 570	0	700 000	30 698
6602 Vedlikehold rør og sanitær	257 754	38 916	20 000	20 000
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	12 797	300 298	50 000	50 000
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	57 933	93 670	100 000	100 000
6605 Vedlikehold bygninger Innvendig	109 414	362 484	10 000	10 000
6607 Vedlikehold vaskeri og fellesanlegg	3 051	12 500	10 000	10 000
6608 Vedlikehold garasjer	0	1 997	10 000	10 000
6610 Vedlikehold ventilasjon	71 428	3 823	10 000	10 000
6611 Vedlikehold utleielokaler	405 157	305 000	0	0
6612 Vedlikehold styre/vaktmesterkontor	48 125	579 206	0	0
6614 Vedlikehold maling	18 886	13 141	15 000	15 000
6615 Vedlikehold låssystemer	24 092	0	0	1 237 218
6616 Vedlikehold tak	37 413	7 217 642	20 000	29 000
6617 Vedlikehold dører og vinduer	21 248	0	50 000	25 000
6670 Utgifter leiligheter	0	1 988	0	0
Sum vedlikehold	1 795 867	8 930 664	995 000	1 546 916

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

Note 11 - Rehabilitering

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Diverse rehabiliteringsprosjekt				
9041 Honorar prosjekt og byggeledelse BOB	0	740 000	0	0
9044 Uanhengig kontroll	0	25 000	0	0
9060 Diverse entrepr.kostn.	0	49 352	0	0
9202 Tillegg - fradrag hovedkontrakt	0	4 192 290	0	0
9290 Totalentreprise	0	39 116 681	0	0
Rehabiliteringskostnad pr 31.12	0	44 123 323	0	0

Note 12 - Bygninger

	Bygninger	Tomt/Eiendom	Garasjer
Anskaffelseskost pr.01.01	26 048 431	358 094	72 570
Anskaffelseskost pr.31.12	26 048 431	358 094	72 570
Bokført verdi pr.31.12	26 048 431	358 094	72 570
Anskaffelsesår	1967	1967	1995

Note 13 - Pantstillelser

	2024	2023
Pantstillelser	123 008 559	123 271 902
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	26 479 096	26 479 096

Note 14 - Udekket tap

	2024	2023
Sum udekket tap	-94 183 769	-95 451 574

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

Note 15 - Langsiktig gjeld**Husbanken**

Renter 31.12.24: 4,71%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2000

13 300 000

Nedbetalt tidligere

11 692 164

Nedbetalt i år

759 325

Lånesaldo 31.12

848 511

Beregnet innfrielsesdato: 27.01.2031

Sparebanken Vest

Renter 31.12.24: 6,05%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2021

25 000 000

Nedbetalt tidligere

-93 916 666

Nedbetalt i år

118 916 666

Lånesaldo 31.12

0

Beregnet innfrielsesdato: 12.03.2024

Fana Sparebank

Renter 31.12.24: 5,23%, løpetid 35 år

Opprinnelig 2024

120 000 000

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

587 352

Lånesaldo 31.12

119 412 648

Beregnet innfrielsesdato: 12.01.2059

Sum langsiktig gjeld

120 261 159

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt

2024

Gjeld til kredittinstitusjoner

111 795 226

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Husbanken 13529679	38	3 871	147 098
	152	3 396	516 192
	38	2 696	102 448
	38	2 180	82 840
Lån Sparebanken Vest 36226269465	188	0	0
Lån Fana Sparebank 3411.86.61747	38	544 745	20 700 310
	152	477 891	72 639 432
	38	379 370	14 416 060
	37	306 759	11 350 083
	1	306 758	306 758

Note 16 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	270 966	3 255 459
Periodens resultat	1 267 805	-50 150 778
Årets avskrivninger	314 174	228 167
Årets investeringer	-601 179	-510 728
Opptak lån	120 000 000	50 000 000
Avdrag lån	-120 263 343	-2 551 154
Endring i disponible midler	717 457	-2 984 493
Disponible midler 31.12.	988 423	270 966



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger 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 revisjons handlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Revisjonsberetning for 2023, s. 1-10, 12-13, 15-16, 18-19, 21-22, 24-25, 27-28, 30-31, 33-34, 36-37, 39-40, 42-43, 45-46, 48-49, 51-52, 54-55, 57-58, 60-61, 63-64, 66-67, 69-70, 72-73, 75-76, 78-79, 81-82, 84-85, 87-88, 90-91, 93-94, 96-97, 99-100, 102-103, 105-106, 108-109, 111-112, 114-115, 117-118, 120-121, 123-124, 126-127, 129-130, 132-133, 135-136, 138-139, 141-142, 144-145, 147-148, 150-151, 153-154, 156-157, 159-160, 162-163, 165-166, 168-169, 171-172, 174-175, 177-178, 180-181, 183-184, 186-187, 189-190, 192-193, 195-196, 198-199, 201-202, 204-205, 207-208, 210-211, 213-214, 216-217, 219-220, 222-223, 225-226, 228-229, 231-232, 234-235, 237-238, 240-241, 243-244, 246-247, 249-250, 252-253, 255-256, 258-259, 261-262, 264-265, 267-268, 270-271, 273-274, 276-277, 279-280, 282-283, 285-286, 288-289, 291-292, 294-295, 297-298, 300-301, 303-304, 306-307, 309-310, 312-313, 315-316, 318-319, 321-322, 324-325, 327-328, 330-331, 333-334, 336-337, 339-340, 342-343, 345-346, 348-349, 351-352, 354-355, 357-358, 360-361, 363-364, 366-367, 369-370, 372-373, 375-376, 378-379, 381-382, 384-385, 387-388, 390-391, 393-394, 396-397, 399-400, 402-403, 405-406, 408-409, 411-412, 414-415, 417-418, 420-421, 423-424, 426-427, 429-430, 432-433, 435-436, 438-439, 441-442, 444-445, 447-448, 450-451, 453-454, 456-457, 459-460, 462-463, 465-466, 468-469, 471-472, 474-475, 477-478, 480-481, 483-484, 486-487, 489-490, 492-493, 495-496, 498-499, 501-502, 504-505, 507-508, 510-511, 513-514, 516-517, 519-520, 522-523, 525-526, 528-529, 531-532, 534-535, 537-538, 540-541, 543-544, 546-547, 549-550, 552-553, 555-556, 558-559, 561-562, 564-565, 567-568, 570-571, 573-574, 576-577, 579-580, 582-583, 585-586, 588-589, 591-592, 594-595, 597-598, 600-601, 603-604, 606-607, 609-610, 612-613, 615-616, 618-619, 621-622, 624-625, 627-628, 630-631, 633-634, 636-637, 639-640, 642-643, 645-646, 648-649, 651-652, 654-655, 657-658, 660-661, 663-664, 666-667, 669-670, 672-673, 675-676, 678-679, 681-682, 684-685, 687-688, 690-691, 693-694, 696-697, 699-700, 702-703, 705-706, 708-709, 711-712, 714-715, 717-718, 720-721, 723-724, 726-727, 729-730, 732-733, 735-736, 738-739, 741-742, 744-745, 747-748, 750-751, 753-754, 756-757, 759-760, 762-763, 765-766, 768-769, 771-772, 774-775, 777-778, 780-781, 783-784, 786-787, 789-790, 792-793, 795-796, 798-799, 801-802, 804-805, 807-808, 810-811, 813-814, 816-817, 819-820, 822-823, 825-826, 828-829, 831-832, 834-835, 837-838, 840-841, 843-844, 846-847, 849-850, 852-853, 855-856, 858-859, 861-862, 864-865, 867-868, 870-871, 873-874, 876-877, 879-880, 882-883, 885-886, 888-889, 891-892, 894-895, 897-898, 900-901, 903-904, 906-907, 909-910, 912-913, 915-916, 918-919, 921-922, 924-925, 927-928, 930-931, 933-934, 936-937, 939-940, 942-943, 945-946, 948-949, 951-952, 954-955, 957-958, 960-961, 963-964, 966-967, 969-970, 972-973, 975-976, 978-979, 981-982, 984-985, 987-988, 990-991, 993-994, 996-997, 999-1000, 1002-1003, 1005-1006, 1008-1009, 1011-1012, 1014-1015, 1017-1018, 1020-1021, 1023-1024, 1026-1027, 1029-1030, 1032-1033, 1035-1036, 1038-1039, 1041-1042, 1044-1045, 1047-1048, 1050-1051, 1053-1054, 1056-1057, 1059-1060, 1062-1063, 1065-1066, 1068-1069, 1071-1072, 1074-1075, 1077-1078, 1080-1081, 1083-1084, 1086-1087, 1089-1090, 1092-1093, 1095-1096, 1098-1099, 1101-1102, 1104-1105, 1107-1108, 1110-1111, 1113-1114, 1116-1117, 1119-1120, 1122-1123, 1125-1126, 1128-1129, 1131-1132, 1134-1135, 1137-1138, 1140-1141, 1143-1144, 1146-1147, 1149-1150, 1152-1153, 1155-1156, 1158-1159, 1161-1162, 1164-1165, 1167-1168, 1170-1171, 1173-1174, 1176-1177, 1179-1180, 1182-1183, 1185-1186, 1188-1189, 1191-1192, 1194-1195, 1197-1198, 1200-1201, 1203-1204, 1206-1207, 1209-1210, 1212-1213, 1215-1216, 1218-1219, 1221-1222, 1224-1225, 1227-1228, 1230-1231, 1233-1234, 1236-1237, 1239-1240, 1242-1243, 1245-1246, 1248-1249, 1251-1252, 1254-1255, 1257-1258, 1260-1261, 1263-1264, 1266-1267, 1269-1270, 1272-1273, 1275-1276, 1278-1279, 1281-1282, 1284-1285, 1287-1288, 1290-1291, 1293-1294, 1296-1297, 1299-1300, 1302-1303, 1305-1306, 1308-1309, 1311-1312, 1314-1315, 1317-1318, 1320-1321, 1323-1324, 1326-1327, 1329-1330, 1332-1333, 1335-1336, 1338-1339, 1341-1342, 1344-1345, 1347-1348, 1350-1351, 1353-1354, 1356-1357, 1359-1360, 1362-1363, 1365-1366, 1368-1369, 1371-1372, 1374-1375, 1377-1378, 1380-1381, 1383-1384, 1386-1387, 1389-1390, 1392-1393, 1395-1396, 1398-1399, 1401-1402, 1404-1405, 1407-1408, 1410-1411, 1413-1414, 1416-1417, 1419-1420, 1422-1423, 1425-1426, 1428-1429, 1431-1432, 1434-1435, 1437-1438, 1440-1441, 1443-1444, 1446-1447, 1449-1450, 1452-1453, 1455-1456, 1458-1459, 1461-1462, 1464-1465, 1467-1468, 1470-1471, 1473-1474, 1476-1477, 1479-1480, 1482-1483, 1485-1486, 1488-1489, 1491-1492, 1494-1495, 1497-1498, 1500-1501, 1503-1504, 1506-1507, 1509-1510, 1512-1513, 1515-1516, 1518-1519, 1521-1522, 1524-1525, 1527-1528, 1530-1531, 1533-1534, 1536-1537, 1539-1540, 1542-1543, 1545-1546, 1548-1549, 1551-1552, 1554-1555, 1557-1558, 1560-1561, 1563-1564, 1566-1567, 1569-1570, 1572-1573, 1575-1576, 1578-1579, 1581-1582, 1584-1585, 1587-1588, 1590-1591, 1593-1594, 1596-1597, 1599-1600, 1602-1603, 1605-1606, 1608-1609, 1611-1612, 1614-1615, 1617-1618, 1620-1621, 1623-1624, 1626-1627, 1629-1630, 1632-1633, 1635-1636, 1638-1639, 1641-1642, 1644-1645, 1647-1648, 1650-1651, 1653-1654, 1656-1657, 1659-1660, 1662-1663, 1665-1666, 1668-1669, 1671-1672, 1674-1675, 1677-1678, 1680-1681, 1683-1684, 1686-1687, 1689-1690, 1692-1693, 1695-1696, 1698-1699, 1701-1702, 1704-1705, 1707-1708, 1710-1711, 1713-1714, 1716-1717, 1719-1720, 1722-1723, 1725-1726, 1728-1729, 1731-1732, 1734-1735, 1737-1738, 1740-1741, 1743-1744, 1746-1747, 1749-1750, 1752-1753, 1755-1756, 1758-1759, 1761-1762, 1764-1765, 1767-1768, 1770-1771, 1773-1774, 1776-1777, 1779-1780, 1782-1783, 1785-1786, 1788-1789, 1791-1792, 1794-1795, 1797-1798, 1800-1801, 1803-1804, 1806-1807, 1809-1810, 1812-1813, 1815-1816, 1818-1819, 1821-1822, 1824-1825, 1827-1828, 1830-1831, 1833-1834, 1836-1837, 1839-1840, 1842-1843, 1845-1846, 1848-1849, 1851-1852, 1854-1855, 1857-1858, 1860-1861, 1863-1864, 1866-1867, 1869-1870, 1872-1873, 1875-1876, 1878-1879, 1881-1882, 1884-1885, 1887-1888, 1890-1891, 1893-1894, 1896-1897, 1899-1900, 1902-1903, 1905-1906, 1908-1909, 1911-1912, 1914-1915, 1917-1918, 1920-1921, 1923-1924, 1926-1927, 1929-1930, 1932-1933, 1935-1936, 1938-1939, 1941-1942, 1944-1945, 1947-1948, 1950-1951, 1953-1954, 1956-1957, 1959-1960, 1962-1963, 1965-1966, 1968-1969, 1971-1972, 1974-1975, 1977-1978, 1980-1981, 1983-1984, 1986-1987, 1989-1990, 1992-1993, 1995-1996, 1998-1999, 2001-2002, 2004-2005, 2007-2008, 2010-2011, 2013-2014, 2016-2017, 2019-2020, 2022-2023, 2025-2026, 2028-2029, 2031-2032, 2034-2035, 2037-2038, 2040-2041, 2043-2044, 2046-2047, 2049-2050, 2052-2053, 2055-2056, 2058-2059, 2061-2062, 2064-2065, 2067-2068, 2070-2071, 2073-2074, 2076-2077, 2079-2080, 2082-2083, 2085-2086, 2088-2089, 2091-2092, 2094-2095, 2097-2098, 2100-2101, 2103-2104, 2106-2107, 2109-2110, 2112-2113, 2115-2116, 2118-2119, 2121-2122, 2124-2125, 2127-2128, 2130-2131, 2133-2134, 2136-2137, 2139-2140, 2142-2143, 2145-2146, 2148-2149, 2151-2152, 2154-2155, 2157-2158, 2160-2161, 2163-2164, 2166-2167, 2169-2170, 2172-2173, 2175-2176, 2178-2179, 2181-2182, 2184-2185, 2187-2188, 2190-2191, 2193-2194, 2196-2197, 2199-2200, 2202-2203, 2205-2206, 2208-2209, 2211-2212, 2214-2215, 2217-2218, 2220-2221, 2223-2224, 2226-2227, 2229-2230, 2232-2233, 2235-2236, 2238-2239, 2241-2242, 2244-2245, 2247-2248, 2250-2251, 2253-2254, 2256-2257, 2259-2260, 2262-2263, 2265-2266, 2268-2269, 2271-2272, 2274-2275, 2277-2278, 2280-2281, 2283-2284, 2286-2287, 2289-2290, 2292-2293, 2295-2296, 2298-2299, 2301-2302, 2304-2305, 2307-2308, 2310-2311, 2313-2314, 2316-2317, 2319-2320, 2322-2323, 2325-2326, 2328-2329, 2331-2332, 2334-2335, 2337-2338, 2340-2341, 2343-2344, 2346-2347, 2349-2350, 2352-2353, 2355-2356, 2358-2359, 2361-2362, 2364-2365, 2367-2368, 2370-2371, 2373-2374, 2376-2377, 2379-2380, 2382-2383, 2385-2386, 2388-2389, 2391-2392, 2394-2395, 2397-2398, 2400-2401, 2403-2404, 2406-2407, 2409-2410, 2412-2413, 2415-2416, 2418-2419, 2421-2422, 2424-2425, 2427-2428, 2430-2431, 2433-2434, 2436-2437, 2439-2440, 2442-2443, 2445-2446, 2448-2449, 2451-2452, 2454-2455, 2457-2458, 2460-2461, 2463-2464, 2466-2467, 2469-2470, 2472-2473, 2475-2476, 2478-2479, 2481-2482, 2484-2485, 2487-2488, 2490-2491, 2493-2494, 2496-2497, 2499-2500, 2502-2503, 2505-2506, 2508-2509, 2511-2512, 2514-2515, 2517-2518, 2520-2521, 2523-2524, 2526-2527, 2529-2530, 2532-2533, 2535-2536, 2538-2539, 2541-2542, 2544-2545, 2547-2548, 2550-2551, 2553-2554, 2556-2557, 2559-2560, 2562-2563, 2565-2566, 2568-2569, 2571-2572, 2574-2575, 2577-2578, 2580-2581, 2583-2584, 2586-2587, 2589-2590, 2592-2593, 2595-2596, 2598-2599, 2601-2602, 2604-2605, 2607-2608, 2610-2611, 2613-2614, 2616-2617, 2619-2620, 2622-2623, 2625-2626, 2628-2629, 2631-2632, 2634-2635, 2637-2638, 2640-2641, 2643-2644, 2646-2647, 2649-2650, 2652-2653, 2655-2656, 2658-2659, 2661-2662, 2664-2665, 2667-2668, 2670-2671, 2673-2674, 2676-2677, 2679-2680, 2682-2683, 2685-2686, 2688-2689, 2691-2692, 2694-2695, 2697-2698, 2700-2701, 2703-2704, 2706-2707, 2709-2710, 2712-2713, 2715-2716, 2718-2719, 2721-2722, 2724-2725, 2727-2728, 2730-2731, 2733-2734, 2736-2737, 2739-2740, 2742-2743, 2745-2746, 2748-2749, 2751-2752, 2754-2755, 2757-2758, 2760-2761, 2763-2764, 2766-2767, 2769-2770, 2772-2773, 2775-2776, 2778-2779, 2781-2782, 2784-2785, 2787-2788, 2790-2791, 2793-2794, 2796-2797, 2799-2800, 2802-2803, 2805-2806, 2808-2809, 2811-2812, 2814-2815, 2817-2818, 2820-2821, 2823-2824, 2826-2827, 2829-2830, 2832-2833, 2835-2836, 2838-2839, 2841-2842, 2844-2845, 2847-2848, 2850-2851, 2853-2854, 2856-2857, 2859-2860, 2862-2863, 2865-2866, 2868-2869, 2871-2872, 2874-2875, 2877-2878, 2880-2881, 2883-2884, 2886-2887, 2889-2890, 2892-2893, 2895-2896, 2898-2899, 2901-2902, 2904-2905, 2907-2908, 2910-2911, 2913-2914, 2916-2917, 2919-2920, 2922-2923, 2925-2926, 2928-2929, 2931-2932, 2934-2935, 2937-2938, 2940-2941, 2943-2944, 2946-2947, 2949-2950, 2952-2953, 2955-2956, 2958-2959, 2961-2962, 2964-2965, 2967-2968, 2970-2971, 2973-2974, 2976-2977, 2979-2980, 2982-2983, 2985-2986, 2988-2989, 2991-2992, 2994-2995, 2997-2998, 3000-3001, 3003-3004, 3006-3007, 3009-3010, 3012-3013, 3015-3016, 3018-3019, 3021-3022, 3024-3025, 3027-3028, 3030-3031, 3033-3034, 3036-3037, 3039-3040, 3042-3043, 3045-3046, 3048-3049, 3051-3052, 3054-3055, 3057-3058, 3060-3061, 3063-3064, 3066-3067, 3069-3070, 3072-3073, 3075-3076, 3078-3079, 3081-3082, 3084-3085, 3087-3088, 3090-3091, 3093-3094, 3096-3097, 3099-3100, 3102-3103, 3105-3106, 3108-3109, 3111-3112, 3114-3115, 3117-3118, 3120-3121, 3123-3124, 3126-3127, 3129-3130, 3132-3133, 3135-3136, 3138-3139, 3141-3142, 3144-3145, 3147-3148, 3150-3151, 3153-3154, 3156-3157, 3159-3160, 3162-3163, 3165-3166, 3168-3169, 3171-3172, 3174-3175, 3177-3178, 3180-3181, 3183-3184, 3186-3187, 3189-3190, 3192-3193, 3195-3196, 3198-3199, 3201-3202, 3204-3205, 3207-3208, 3210-3211, 3213-3214, 3216-3217, 3219-3220, 3222-3223, 3225-3226, 3228-3229, 3231-3232, 3234-3235, 3237-3238, 3240-3241, 3243-32

Sak 7.1 Regnskap for rehabiliteringen i borettslaget 2021-2023

Jeg ønsker følgende behandlet i ordinær generalforsamling 2025 for Ortuvann Borettslag:

Styret i Ortuvann borettslag fikk tillatelse av generalforsamlingen til å ta opp et lån på kr 130 000 000.

Jeg foreslår at styret sender ut til hver andelseier prosjekt regnskap på 2 store prosjekter som styret har hatt etter at lånet ble tatt opp:

- Ett regnskap på rehabilitering av badene. (Gjennomgangen i november 2023 som Unik hadde viste ikke regnskap.)
- Ett regnskap på nr 20 – vaskeribygningen

Ifølge BOB årsoppgave 2021 hadde min 2 roms leilighet andel av gjeld i boligselskap på

- kr 90.341.

I 2024 var min andel av gjeld i boligselskapet økt til

- kr 382.066.

3 og 4 rommerne har vesentlig høyere gjeld til boligselskapet fordi de har større leilighet.

Prosjektregnskap med kontinuerlig oppdatering til kundene er helt vanlig i det private næringsliv når det gjelder mye mindre summer enn kr 130 000 000. Også der jeg jobber.

Andelseierne er kundene til styret i Ortuvann Borettslag, og mye mer økonomisk sårbare enn større firma. Det er viktig at styrets økonomistyring er transparent mot andelseierne.

grethe
walvik

Digitally signed
by grethe walvik
Date: 2025.03.06
20:10:44 +01'00'

Styret vil opplyse følgende til saken.

Rørrehabiliteringsprosjektet ble vedtatt på GF 2020 med en låneramme på kr. 130 millioner. Styret er svært fornøyd med å ha holdt oss langt under lånerammen. Etter å ha innhentet anbud, ble Unik VVS valgt som entreprenør. Oppstart av rørrehabiliteringsprosjektet vår/sommer 2021. Regnskapene for 2022 og 2023 ang. rørrehabiliteringen og vedlikehold er fremlagt og godkjent på Generalforsamlingen i 2023 og 2024. Regnskap for 2024 blir fremlagt nå i 2025.

Kort oppsummert etter at prosjektet er avsluttet – banklån kr. 120 000 000.

I tillegg har vi brukt egenkapital/bankinnskudd kr. 2 200 000.

Totalpris for rørrehabiliteringen, takene og vedlikehold av Ortustranden 20 er kr. 122 200 000.

- Anbud og ekstra arbeid fra entreprenør, herunder utskifting av 5 undersentraer, rørpropp og utskifting av alle radiatorene i borettslaget herunder fellesbygget Ortustranden 20
- Prosjektledelse – BOB
- Kommunale gebyrer
- Uavhengig kontroll
- Tekking av takene kr. 7400 000 (vedtak GF 2023)
- Vedlikehold Ortustranden 20 - areal for felleslokale, kontor og vaskeri - Kr. 1 650 000
- Fjerning av asbest og skadedyr
- Styrets ekstraarbeid med prosjektet (fra 20.09.2020 – 01.03.2024) er kr. 320 000 – vedtak GF 2022 og 2023.

Vedlikeholdsplikten i et borettslag er styrets ansvar og bygninger og eiendommen skal holdes i forsvarlig stand. Vedlikehold innbefatter også nødvendig arbeid for å ta igjen årelangt akkumulert vedlikeholdsbehov slik at standard samsvarer med dagens krav.

Fellesgjelden er pr. 31.12.2024 – Rehabiliterings lån kr. 119 412 648, Husbanklån (altanlån) kr. 848 511 til sammen kr. 120 261 159 og er fordelt forholdsvis på andelseier slik:

- Underetasje kr. 308 939,-
- 2roms kr. 382 066,-
- 3roms kr. 481 287,-
- 4roms kr. 548 616,-

FORSLAG TIL VEDTAK

Saken avvises. Regnskap for 2022 og 2023 er fremlagt og godkjent av Generalforsamlingen i 2023 og 2024. Regnskap for 2024 fremlegges på Generalforsamlingen i 2025.

SAK 7.2 OPPBEVARING AV KAJAKK

Sak til Årsmøte: Oppbevaring av kajakk

Epost fra Kvalsund, Merete den 2025-03-08 12:44

Hei,

Jeg har et sterkt ønske om å få kunne få lagre egen kajakk hjemme (Ortustranden). Kajakken må være innelåst og beskyttet mot både sol og vær, men også fra å bli stjålet.

Vennlig hilsen,

Merete

Styrets forslag til vedtak

Forslag om oppbevaring av kajakk i borettslaget avvises. Begrunnelsen er at det ikke er tilgjengelig areal innendørs som dette krever.

8 Valg

Sak 8.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år.

Valgkomiteens forslag:: Valgkomiteens forslag er vedtlagt

Gitte Knudsen, Ortustranden 10 velges for 2 år

Kari Anne Kvalvåg, Ortustranden 27 velges for 2 år

Sak 8.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Valgkomiteens forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag er vedtlagt

Ivo Amengual, Ortustranden 27 velges for 1 år

Tonje Onstad, Ortuflaten 2 velges for 1 år

Sak 8.3 Valg av valgkomite – 3 medlemmer

Valgkomiteens forslag til vedtak:

Siri M.A, Nilsen, Ortustranden 41 velges for 1 år

Vibeke Mjaatvedt, Ortustranden 18 velges for 1 år

Jan-Eivind Eliassen, Ortustranden 12 velges for 1 år

Sak 9 Fastsettelse av honorar

9.1 Fastsettelse av honorar til styret 2024-2025

Valgkomiteens forslag: Valgkomiteens forslag er vedtlagt

Styrehonorar 2025-20226 kr. 280 000,-.

9.2 Fastsettelse av honorar til valgkomiteen 2024-2025

Styrets forslag:

Kr. 1500,- pr. medlem i valgkomiteen som er 3 personer, og utgjør kr. 4.500,-.

Ortuvann Borettslag
Ortustranden 20
5143 Fyllingsdalen

Fyllingsdalen Mars 2025

**TIL DEN 57. ORDINÆRE GENERALFORSAMLING
I ORTUVANN BORETTSLAG 08.APRIL 2025**

.....

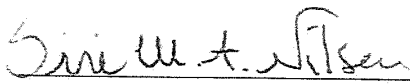
Valgkomiteens forslag til nytt styre i Ortuvann borettslag:

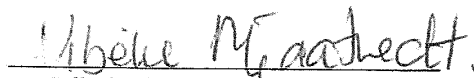
Styreleder	:	Henning Ommedal	Ortustranden 43	Ikke på valg
Styremedlem	:	Ragnhild Solheim	Ortustranden 47	Ikke på valg
Styremedlem	:	Sverre Strømmen	Bråtet 95	Ikke på valg
Styremedlem	:	GitteKnutsen	Ortustranden 10	Velges for 2 år
Styremedlem	:	Kari Anne Kvalvåg	Ortustranden 27	Velges for 2 år
Varamedlem	:	Ivo Amengual	Ortustranden 47	Velges for 1 år
Varamedlem	:	Tonje Onstad	Ortuflaten 2	Velges for 1 år

Fastsettelse av honorar til styret 2025-2026

Valgkomiteen foreslår 280000,-

Valgkomiteen har bestått av:


Siri M. Akse Nilsen


Vibeke Mjaatvedt


Jan Eirik Eliassen



Ortustranden 20, 5143 Fyllingsdalen

Vaktmester : 452 96 117

Styreleder : 466 32 312

Parkering : 468 33 585

Utleie lokale : 930 00 164

E-post : styret@ortuvann.no

ADGANGSTEGN ORDINÆR GENERALFORSAMLING 8. APRIL 2025.

Andelseiers navn: _____

Ortustranden nr.: _____

Ortuflaten nr.: _____

Klipp her.....

FULLMAKT TIL GENERALFORSAMLINGEN DEN 8. APRIL 2025

Jeg gir herved fullmakt til

Navn: _____

til å avgi stemme for meg på generalforsamlingen i Ortuvaan
Borettslag den 8. april 2025.

Andelseiers navn: _____

Ortustranden nr.: _____

Ortuflaten nr.: _____

Andelseiers underskrift: _____

**PROTOKOLL FRA DEN 57. ORDINÆRE GENERALFORSAMLING
I ORTUVANN BORETTSLAG ONSDAG 08. APRIL 2025, KL. 18.00
STED: AULAEN, LYSHOVDEN OPPVEKST-TUN.**

ÅPNING.

Styreleder Henning Ommedal ønsket alle velkommen til generalforsamlingen.

Til stede:

Leder :	Henning Ommedal
Nestleder :	Ragnhild Solheim
Styremedlem:	Sverre Strømmen
Styremedlem:	Gitte Knudsen
Styremedlem:	Kari Anne Kvalvåg
1.Varamedlem:	Ivo Amengual
2.Varamedlem:	Tonje T. Onstad

SAK 1. GODKJENNING AV INNKALLING – SAKSLISTE.

Vedtak: Innkalling – Saksliste godkjent.

SAK 2. INFORMASJON FRA STYRET.

Styreleder Henning Ommedal informerte om konteinerne for matavfall og glass/metall som er plassert på Østre parkeringsplass, og viktigheten av at vi sorterer avfall. Videre informerte han om at ny driftsleder/vaktmester etter kort tid har kommet godt i gang med arbeidet i borettslaget.

SAK 3. KONSTITUERING.

3.1 Valg av møteleder og referent.

Valg av møteleder: Styrets Forslag: Torgny Gjesdal

Det var ingen motkandidat.

Vedtak: Torgny Gjesdal valgt.

Valg av referent: Forslag: Ragnhild Solheim

Vedtak: Valgt.

3.2 Valg av to protokoll-underskrivere.

Forslag: Marit Baugstø og Jørgen Stabell Hansen

Vedtak: Valgt.

3.3. Valg av tellekorps

Forslag: Owe Østrem og Kari-Annette Arnestad Olsen

Vedtak: Valgt.

Godkjenning av antall stemmeberettigede:

fremmøtte 37 + 8 fullmakter = 45 stemmeberettigede.

Vedtak: Godkjent.

SAK 4. STYRETS ÅRSRAPPORT 2024.

Møteleder Torgny Gjesdal forslag om at rapporten gjennom gjennomgås punktvis.

Vedtak: Årsrapport ble gjennomgått og tatt til orientering.

SAK 5. SOL RAPPORT OG ÅRSREGNSKAP FOR 2024 TIL ORIENTERING.

Vedtak: Tatt til orientering.

SAK 6. ÅRSREGNSKAP FOR ORTUVANN BORETTSLAG 2024.

Roald Amundsen fra BOB gjennomgikk årsregnskapet for 2024.

Følgende hadde ordet: 61

Vedtak: Årsregnskap 2024 godkjent.

SAK 7. INNKOMNE FORSLAG.

7.1. Regnskap for rehabiliteringen i borettslaget 2021-2023.

Forslagstiller: Grethe Walvik

Jeg ønsker følgende behandlet i ordinær generalforsamling 2025 for Ortuvann Borettslag.

Styret i Ortuvann borettslag fikk tillatelse fra generalforsamlingen til å ta opp et lån på kr 130.000.000.

Jeg foreslår at styret sender ut til hver andelseier prosjekt regnskap på 2 store prosjekter som styret har hatt etter at lånet ble tatt opp:

- Ett regnskap på rehabiliteringen av badene. (gjennomgangen i november 2023 som Unik hadde viste ikke regnskap.)
- Et regnskap på nr. 20-vaskeribygningen.

Ifølge BOB årsoppave 2021 hadde min 2 roms leilighet andel av gjeld i boligselskap på

- kr 90.341.

I 2024 var min andel av gjeld i boligselskapet økt til

- kr 382.006.

3 og 4 rommene har vesentlig høyere gjeld til boligselskapet fordi de har større leilighet.

Prosjektregnskap med kontinuerlig oppdatering til kundene er helt vanlig i det private næringsliv når det gjelder mye mindre summer en kr. 130.000.000. Også der jeg jobber.

Andelseierne er kundene til styret i Ortuvann Borettslag, og mye mer økonomisk sårbare enn større firma. Det er viktig at styrets økonomistyring er transparent mot andelseierne.

Styrets opplysninger til saken:

Rørrehabiliteringsprosjektet ble vedtatt på GF 2020 med en låneramme på kr. 130 millioner. Styret er svært fornøyd med å ha holdt oss langt under lånerammen. Etter å ha innhentet anbud, ble Unik VVS valgt som entreprenør. Oppstart av rørrehabiliteringsprosjektet vår/sommer 2021. Regnskapene for 2022 og 2023 ang. rørrehabiliteringen og vedlikehold er fremlagt og godkjent på Generalforsamlingen i 2023 og 2024. Regnskap for 2024 blir fremlagt nå i 2025.

Kort oppsummert etter at prosjektet er avsluttet – banklån kr. 120 000 000.

I tillegg har vi brukt egenkapital/bankinnskudd kr. 2 200 000.

Totalpris for rørrehabiliteringen, takene og vedlikehold av Ortustranden 20 er kr. 122 200 000.

- Anbud og ekstra arbeid fra entreprenør, herunder utskifting av 5 undersentrer, røropplegg og utskifting av alle radiatorene i borettslaget herunder fellesbygget Ortustranden 20
- Prosjektledelse – BOB
- Kommunale gebyrer
- Uavhengig kontroll
- Tekking av takene kr. 7400 000 (vedtak GF 2023)
- Vedlikehold Ortustranden 20 - areal for felleslokale, kontor og vaskeri - Kr. 1 650 000
- Fjerning av asbest og skadedyr
- Styrets ekstraarbeid med prosjektet (fra 20.09.2020 – 01.03.2024) er kr. 320 000 – vedtak GF 2022 og 2023.

Vedlikeholdsplikten i et borettslag er styrets ansvar og bygninger og eiendommen skal holdes i forsvarlig stand. Vedlikehold innbefatter også nødvendig arbeid for å ta igjen årelangt akkumulert vedlikeholdsbehov slik at standard samsvarer med dagens krav.

Fellesgjelden er pr. 31.12.2024 – Rehabiliteringslån kr. 119 412 648, Husbanklån (altanlån) kr. 848 511 til sammen kr. 120 261 159 og er fordelt forholdsvis på andelseier slik:

- | | |
|---------------|---------------|
| - Underetasje | kr. 308 939,- |
| - 2roms | kr. 382 066,- |
| - 3roms | kr. 481 287,- |
| - 4roms | kr. 548 616,- |

Styrets forslag til vedtak:

Saken avvises. Regnskap for 2022 og 2023 er fremlagt og godkjent av Generalforsamlingen i 2023 og 2024. Regnskap for 2024 fremlegges på Generalforsamlingen i 2025.

Styrets forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Saken avvises. Regnskap for 2022 og 2023 er fremlagt og godkjent av Generalforsamlingen i 2023 og 2024. Regnskap for 2024 fremlegges på Generalforsamlingen i 2025.

SAK 7.2. Forslag om oppbevaring av kajakk.

Forslagsstiller: Merete Kvalsund

Hei. Jeg har et sterkt ønske om å få kunne lagre egen kajakk hjemme (Ortustranden). Kajakken må være innelåst og beskyttet mot både sol og vær, men også fra å bli stjålet.

Vennlig hilsen Merete

Styrets forslag til vedtak:

Forslag om oppbevaring av kajakk i borettslaget avvises. Begrunnelsen er at det ikke er tilgjengelig areal innendørs som dette krever.

Styrets forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Forslag om oppbevaring av kajakk i borettslaget avvises. Begrunnelsen er at det ikke er tilgjengelig areal innendørs som dette krever.

SAK 8. VALG

8.1. VALG AV 2 styremedlemmer for 2 ÅR.

Forslag fra valgkomiteen:

Gitte Knudsen velges for 2 år.
Kari Anne Kvalvåg velges for 2 år.

Vedtak:

Gitte Knudsen valgt som styremedlem for 2 år.

Kari Anne Kvalvåg valgt som styremedlem for 2 år.

8.2 Valg av 2 varamedlemmer.

1.varamedlem:

Forslag fra valgkomiteen: Ivo Amengual velges for 1 år.

Vedtak: Ivo Amengual ble enstemmig valgt for 1 år

2. varamedlem:

Forslag fra valgkomiteen: Tonje Onstad velges for 1 år.

Vedtak: Tonje Onstad ble enstemmig valgt for 1 år.

Styret har fått følgende sammensetning for perioden 2024-2025.

Leder: Hennning Ommedal
Styremedlem: Ragnhild Solheim
Styremedlem: Sverre Strømmen
Styremedlem: Gitte Knudsen
Styremedlem: Kari Anne Kvalvåg
1. varamedlem: Ivo Amengual
2. varamedlem: Tonje Onstad

8.3. VALG AV VALGKOMITE - 3 MEDLEMMER.

Forslag fra valgkomiteen: Siri M. Akse Nilsen, Vibeke Mjåtvedt og Jan-Eirik Eliassen.

Forslag fra styret: Siri M. Akse Nilsen, Vibeke Mjåtvedt og Jan-Eirik Eliassen.

Vedtak:

Siri M. Akse Nilsen, Vibeke Mjåtvedt og Jan-Eirik Eliassen ble enstemmig valgt for 1 år.

SAK 9. FASTSETTELSE AV HONORARER 2024-2025.**9.1. Fastsettelse av styrehonorar 2024-2025.**

Forslag fra valgkomiteen: kr. 280 000,-.

Vedtak: Honorar kr. 280 000,- enstemmig vedtatt.

9.2. Møtegodtgjørelse til valgkomiteens medlemmer 2024 - 2025.

Styrets forslag: Kr. 1500 pr. medlem i valgkomiteen som er 3 personer, og utgjør kr. 4500,-.

Vedtak: Forslaget godkjent.

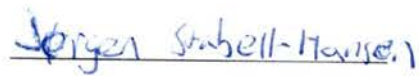
Møte hevet kl. 19.10

Bergen, den 22.04.2025


Torgny Gjesdal
Møteleder


Ragnhild Solheim
Referent


Kari-Annette Arnestad Olsen
Protokoll-underskriver


Jørgen Stabell Hansen
Protokoll-underskriver



SAMMENDRAG



Boligmappennummer: DCA4039
Matrikkel: 4601-22/246/0/0
Bruksenhet: H0201
Andelsnr: 89



Hjemmelshavere:
Bjørn Hansen



Adresse:
Ortustranden 37,
5143
FYLLINGSDALEN

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 33 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
FDV og brukerveiledning - Eaton jordfeilautomater	MONSEN ELEKTRO AS	Elektriker	2025-10-09
Brukerveiledning - Termostat - MTC4	MONSEN ELEKTRO AS	Elektriker	2025-10-09
Bruker veiledning varmekabel	MONSEN ELEKTRO AS	Elektriker	2025-10-09
FDV - Termostat - MTC4	MONSEN ELEKTRO AS	Elektriker	2025-10-09
FDV - Taklampe - SG ENØK 10W	MONSEN ELEKTRO AS	Elektriker	2025-10-09
OS37 - H0201 sign Samsvarserklæring og beskrivelse	MONSEN ELEKTRO AS	Elektriker	2025-10-09
NOBØ Garantibevis-Samsvarserklæring (-)	MONSEN ELEKTRO AS	Elektriker	2025-10-09
NELFO Kursfortegnelse 18 kurser	MONSEN ELEKTRO AS	Elektriker	2025-10-09
NELFO Sluttkontroll R1	MONSEN ELEKTRO AS	Elektriker	2025-10-09
NELFO Risikovurdering R1	MONSEN ELEKTRO AS	Elektriker	2025-10-09
FDV framside.pdf	UNIK VVS AS	Ikke spesifisert	2023-10-15
Slukrist-med-og-uten-uthugg.pdf	UNIK VVS AS	Ikke spesifisert	2023-10-15
Dusjhyller.pdf	UNIK VVS AS	Ikke spesifisert	2023-10-15
FDV-Panelradiatorer.pdf	UNIK VVS AS	Ikke spesifisert	2023-10-15
Ludvig-FDV_02.pdf	UNIK VVS AS	Ikke spesifisert	2023-10-15
Badromsmøbler - Svedbergs.pdf	UNIK VVS AS	Ikke spesifisert	2022-04-25
GB SANITÆRPORSELEN; SETER OG KRANER.pdf	UNIK VVS AS	Ikke spesifisert	2022-04-25



Boligmappa

Post og besøk:
UNIK VVS AS
Postboks 2923 Solli
Dronning Mauds gate 10
0230 Oslo

Kontakt:
Ikke spesifisert
Telefon: 919 18 400
kundeservice@boligmappa.no



Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Geberit AS - VA_VVS 6165911 med flere - betjeningsplate.pdf	UNIK VVS AS	Ikke spesifisert	2022-04-25
Inr Linc og Sync dusj. FDV.pdf	UNIK VVS AS	Ikke spesifisert	2022-04-25
Jotaproff aquatech maling FDV vatrom.pdf	UNIK VVS AS	Ikke spesifisert	2022-04-25
Lekkasjestopper kablet. FDV.pdf	UNIK VVS AS	Ikke spesifisert	2022-04-25
Lister.pdf	UNIK VVS AS	Ikke spesifisert	2022-04-25
MARK1269H MODENA PRO CARNABY BEIGE DOT 9,8X9,8 30X40CM.pdf	UNIK VVS AS	Ikke spesifisert	2022-04-25
MARK22005 CARNABY STREET BEIGE 19,8X39,8 CM.pdf	UNIK VVS AS	Ikke spesifisert	2022-04-25
MARKSG1569N MODENA PRO CARNABY BEIGE 19,8X19,8CM.pdf	UNIK VVS AS	Ikke spesifisert	2022-04-25
Opus innerdører.pdf	UNIK VVS AS	Ikke spesifisert	2022-04-25
Produktdatablad - Villeroy & Boch - Kjøkkenkran New Nautic høy tut 4340831.pdf	UNIK VVS AS	Ikke spesifisert	2022-04-25
Produktdatablad - Villeroy & Boch Norge AS - VA_VVS 4340328 - Servantkran u_bunnventil Krom.pdf	UNIK VVS AS	Ikke spesifisert	2022-04-25
Produktdatablad - Villeroy & Boch Norge AS - VA_VVS 4341985 - Round takdusjsett med Nautic termostat.pdf	UNIK VVS AS	Ikke spesifisert	2022-04-25
Svedbergs easy clean vannlas-monteringsveiledning.pdf	UNIK VVS AS	Ikke spesifisert	2022-04-25
Villeroy & Boch Norge AS - VA_VVS 6025427 - Nautic Lux harplastsete.pdf	UNIK VVS AS	Ikke spesifisert	2022-04-25
Villeroy & Boch Norge AS 6023034 - VEGGSKAL NAUTIC 5530-FDV-dokumentasjon.pdf	UNIK VVS AS	Ikke spesifisert	2022-04-25
OS37 0201 Tegning m Beskrivelse FDV.pdf	UNIK VVS AS	Ikke spesifisert	2022-04-25

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.



Post og besøk:
Postboks 2923 Solli
Dronning Mauds gate 10
0230 Oslo

Kontakt:
Telefon: 919 18 400
kundeservice@boligmappa.no

BYGNINGSSJEFENS KONTOR
BYGNINGSINSPEKTØREN

JNR.	MOTTATT
000025	-4 JAN. 68
BERGEN HELSERÅD	

Til helserådets ordfører.

Herved meddeles at den av ~~h~~ Bergen og Omegn Boligbyggelag
under 13.8. 19 65 anmeldte boligblokk, Sælen, gnr. 22, bnr. 4 og
163, blokk A-1
er ferdig til innflytning.

Man vil herved forespørre om det i bglvs. § 142 i bglvs. av 22.2.24/
§ 142, 4 foreskrevne samtykke til
innflytning vil bli gitt.

Bergen den 3. januar 19 68.

Jnr. 25/68
LD/LE

Hr. Bygningsinspektøren i Bergen.

Eiendommen Sælen gnr.22 bnr.4 og 163, blokk nr. A-1 er undersøkt.
(Ortustranden nr.31-47).

Der kan gis tillatelse til innflytning.

Bergen helseråd den 18.1. 19 68

MOTTATT
21 MAI 1968

Bergen Brannvesen

ordfører.



BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLING



JACOBSEN PROSJ. TEAM
STRANDKAIEN 16
5013 BERGEN

Deres ref.

Deres brev av:

Vår ref.

Emnekode

Dato

199920367/1 BYG-5210
KOPE

19. juli 2000

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99 nr. 1.

Gnr 22	Bnr 246	Festenummer	Seksjonsnummer
Tiltakets adresse	ORTUSTRANDEN	31-47	
Tiltakets art	Endring Blokk/bygård/terrassehus		
Tiltakshaver	ORTUVANN B/L		

Ferdigattesten gis etter anmodning fra kontrollerende foretak, og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

I den fremlagte dokumentasjon bekreftes det av kontrollansvarlig foretak at alle krav og betingelser som er stillt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Ved all kontakt med Byggesaksavdelingen vennligst referer til saksnummer.

BYGGESAKSAVDELINGEN
for Byggesakssjefen

Knut Olaf Pedersen
avd. ing.



Sweco Norge As
Postboks 80 Skøyen
0212 OSLO

Vår referanse: BYGG-2022/18323-3
Saksbehandler: Ronny Jakobsen
Dato: 01.06.2022

FERDIGATTEST

Eiendom : Gnr 22 Bnr 246
Adresse : Ortustranden 47
Tiltakshaver : Sameiet Fyrsentralen Sol
Tiltaket : Søknad om ferdigattest

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 25.05.2022 og tillatelse datert 05.10.21.

VEDTAK

Det gis ferdigattest for nytt utvendig fjernvarmenett, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og har bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Ronny Jakobsen

saksbehandler

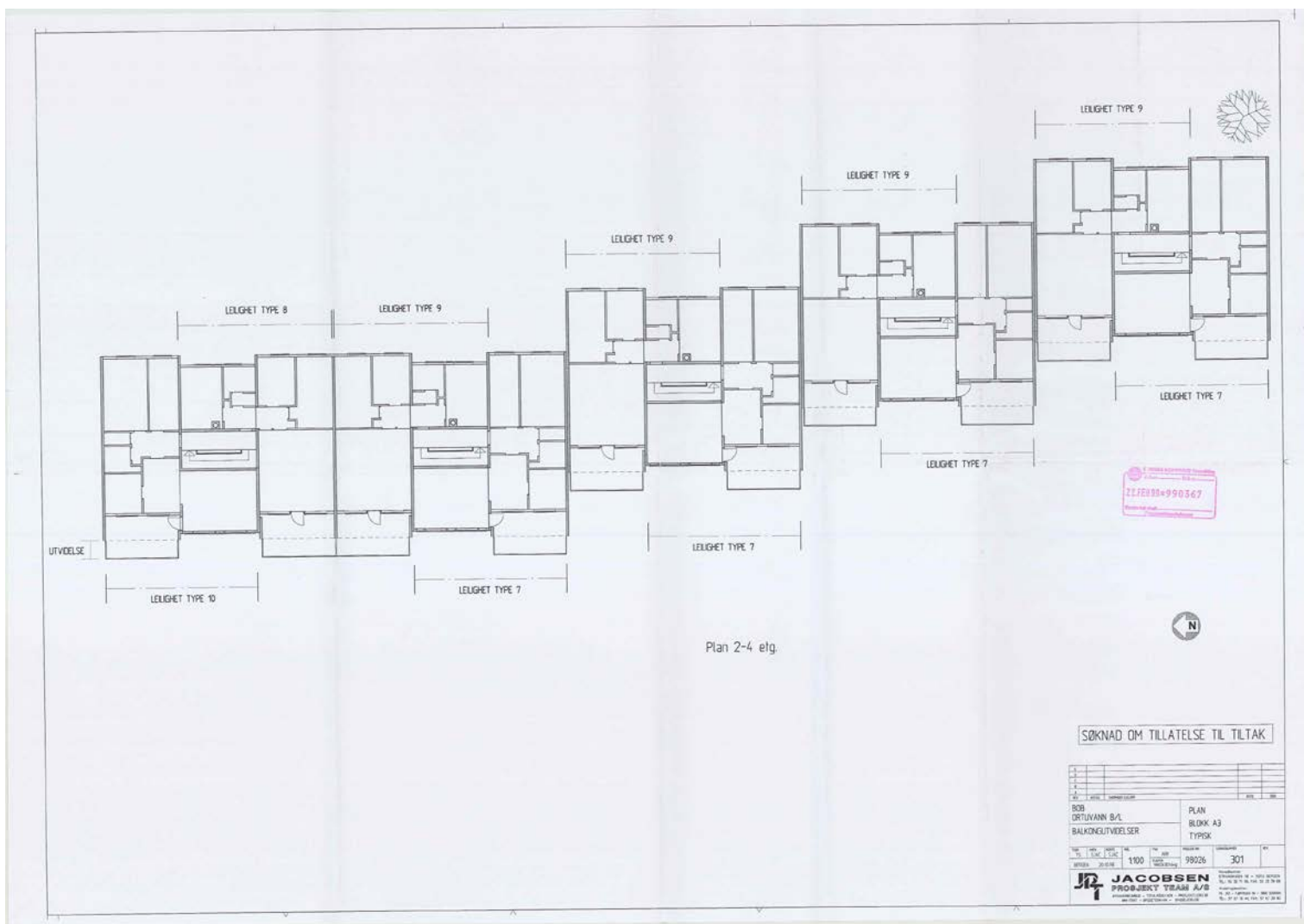
Glenn Magne Kristensen

leder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

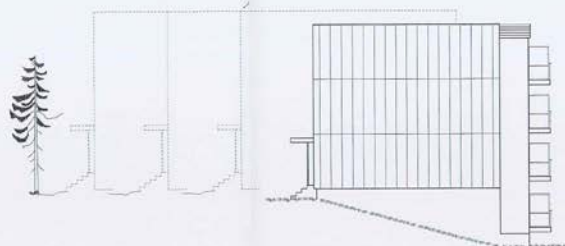
Kopi til: Sameiet Fyrsentralen Sol Postboks 7280, 5020 BERGEN

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700,5020 BERGEN, eller e-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

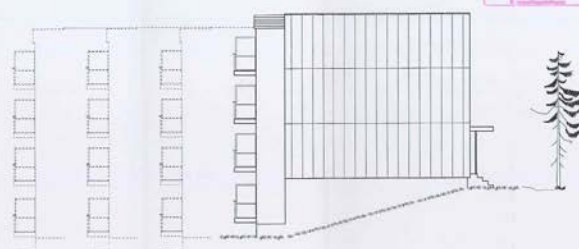




Fasade mot Vest



Fasade mot Nord

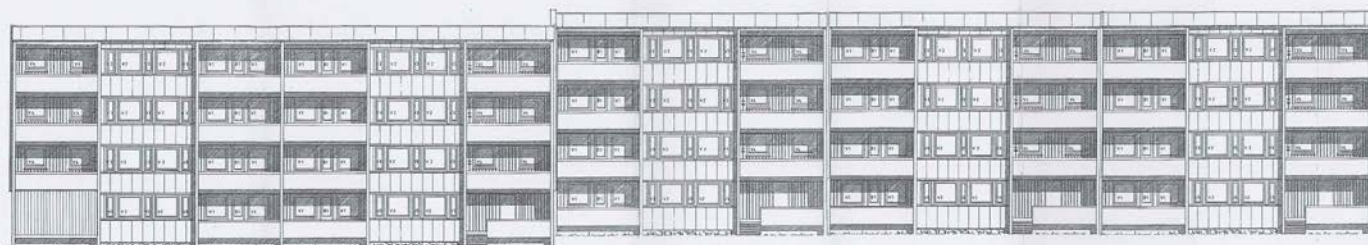


Fasade mot Syd

09.02.1999 *Emine*
 09.07.1999 *Amir Domus*
 16.02.99 *Amir Domus*
 16.02.99 *Amir Domus*
 17.02.99 *Amir Domus*

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK

BROS		FASADER	
ORTUNVANN S/L		BLOKK A3	
BAUKINGTVEI 10		TYRISK	
1100	98026	302	
JACOBSEN PROJEKT TEAM A/S PROJEKTERING • TEGNING • PROJEKTLEDELSE 0452 22 22 22 • 0452 22 22 22 • 0452 22 22 22			

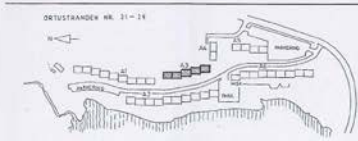


PPRISS FASADE VEST

72 FEB 83 + 990367



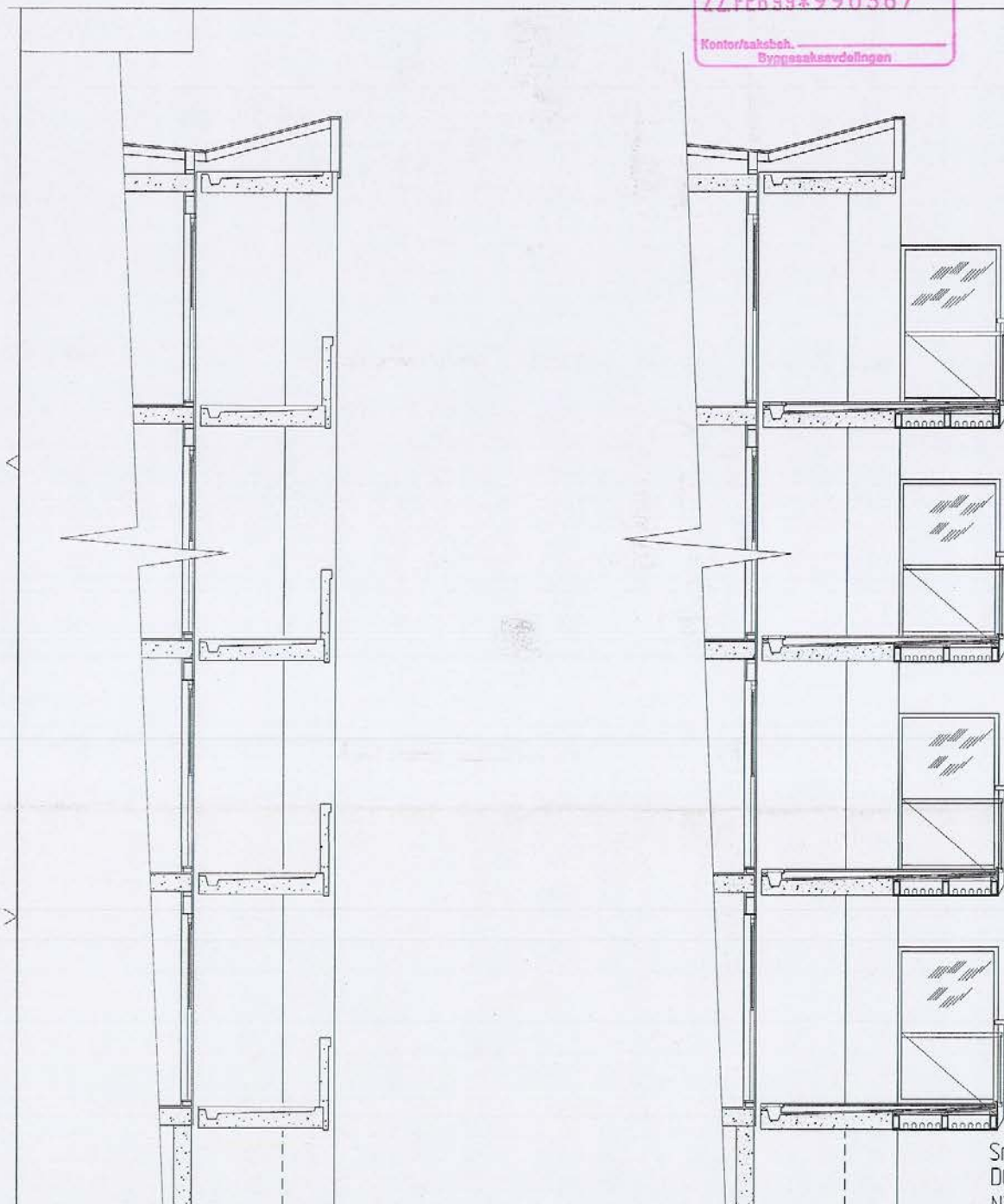
PPRISS FASADE ØST -
INGANGSSIDE



SØKNAD OM TILLÆTSELSE TIL TILTAK

BOB ORTULVANN B/L BAUKONGTVEIJSER		EKS. FASADER BLOKK. A3 TYPISK	
STAV 20/10/83	1:100	PROJEKT 98026	322
JACOBSEN PROJEKT TEAM A/S		Tegningens indhold er kun gyldig for den angivne arkitekt og ikke for andre arkitekter. Tegningens indhold er kun gyldig for den angivne arkitekt og ikke for andre arkitekter.	

BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr. _____ Dok.nr. _____
22.FEB99*990367
Kontor/saksbeh. _____
Byggesaksavdelingen



Snitt B-B
DOBLE BALKONGER
NY SITUASJON

Nabolagsprofil

Ortustranden 37 - Nabolaget Ortuflaten - vurdert av 94 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Ortustranden Linje 5, 48	4 min 0.3 km
Fyllingsdalen terminal Linje 2	9 min 0.7 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	14 min 8.7 km
Bergen Flesland	16 min

Skoler

Ortun skole (8-10 kl.) 412 elever, 33 klasser	5 min 0.4 km
Lyshovden Oppveksttun (1-7 kl.) 219 elever, 15 klasser	8 min 0.6 km
Sælen Oppveksttun (1-7 kl.) 253 elever, 18 klasser	9 min 0.8 km
Montessoriskolen i Bergen (1-10 kl.) 150 elever, 15 klasser	9 min 0.8 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 432 elever, 33 klasser	23 min 1.9 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	8 min 0.7 km
Amalie Skram videregående skole 1000 elever	13 min 8.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

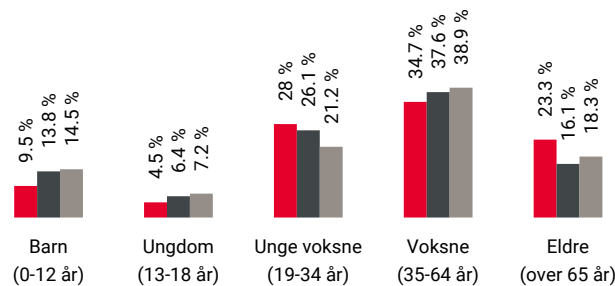
Bra 69/100



Naboskapet

Høflige 59/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Lyshovden Oppveksttun barnehage (1-5 ... 87 barn	9 min 0.7 km
Lekeklossen Vestre barnehage (1-5 år) 28 barn	9 min 0.7 km
Sælen Oppveksttun Avd barnehage (0-5 ... 81 barn	9 min 0.8 km

Dagligvare

Bunnpris Smiberget	8 min
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	0.7 km
Kiwi Oasen	9 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 87/100



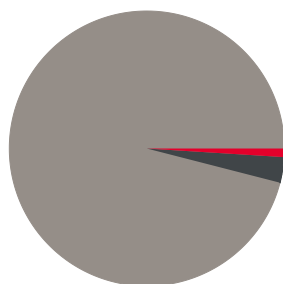
Støynivået

Lite støynivå 83/100

Sport

	Ortun park Ballspill	4 min	0.4 km
	Ortunparken Ballspill	4 min	0.4 km
	MOVA Ortuflaten	4 min	
	Sprek & Blid Sissel's	12 min	

Boligmasse



1% enebolig
3% rekkehus
96% blokk

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

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Oasen

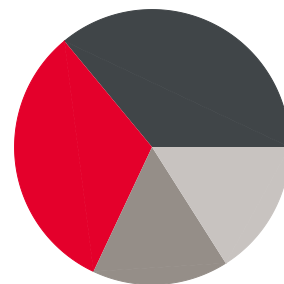
12 min



Boots apotek Oasen

12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



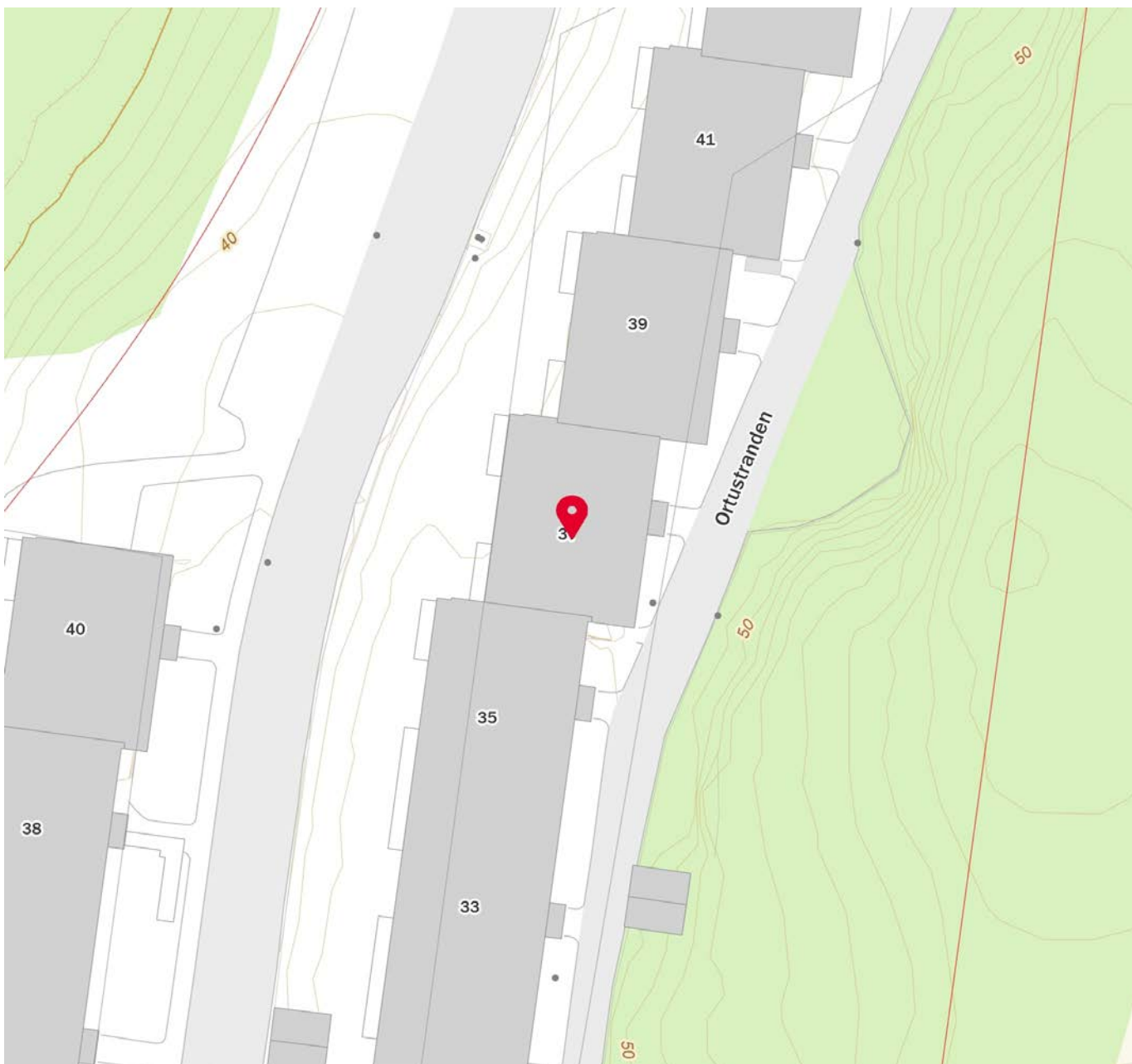
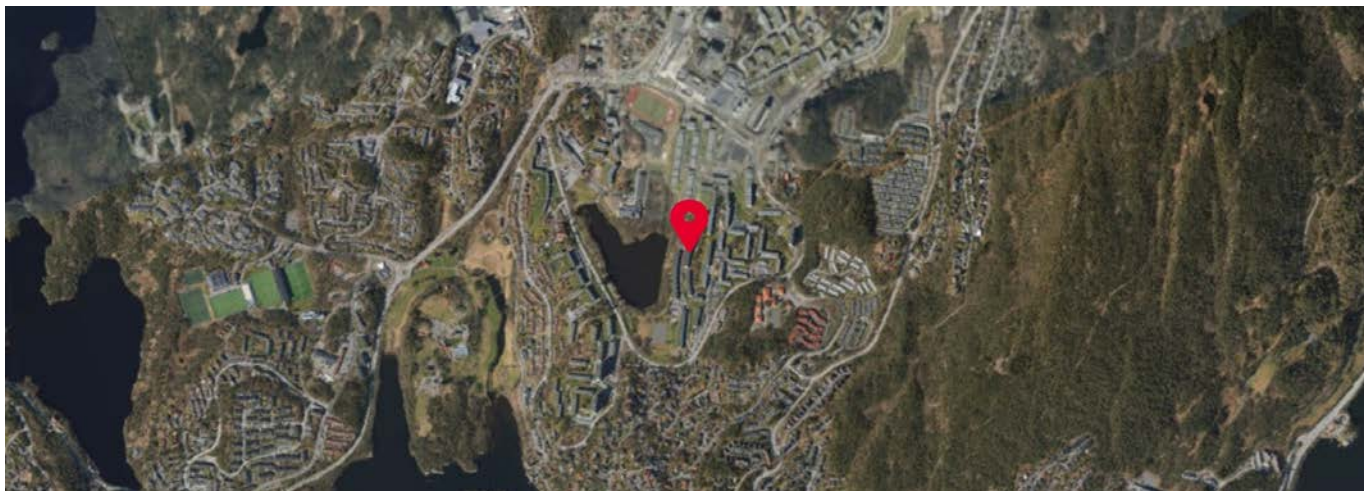
0%

60%

Ortuflaten
 Bergen
 Norge

Sivilstand

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





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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Ortustranden 37
5143 FYLLINGSDALEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik Tøsdal

Telefon: 930 21 497
E-post: Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre