

The image shows a bright, modern interior space. On the left, a light-colored sectional sofa is positioned in front of a large window with beige curtains. A small round coffee table with three wooden legs sits in front of the sofa. To the right, a wooden dining table with a white-painted X-shaped base is set with plates, glasses, and a vase of pink roses. Two upholstered chairs are visible. Above the table, two large, spherical pendant lights hang. On the wall behind the sofa, there is a small white shelving unit. The floor is made of light-colored wood.

aktiv.

Ortuflaten 94, 5143 FYLLINGSDALEN

**Lys og moderne 4-roms
toppleilighet | Nytt bad fra 2023 |
Solrik balkong | Attraktiv
beliggenhet ved Oasen**



Eiendomsmegler MNEF | Partner

Anders Paulsen

Mobil 906 78 543

E-post anders.paulsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum

Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 190 000,-

Fellesgjeld: Kr 697 712,-

Omkostn.: Kr 9 560,-

Total ink omk.: Kr 3 897 272,-

Felleskostn.: Kr 8 432,-

Selger: Elisabeth Charlotte

Ramstad

Daniel André Skogedal

Kraakenes

Salgsobjekt: Andelsleilighet

Eierform: Andel

Byggeår: 1968

BRA-i/BRA Total 73/78 kvm

Tomtstr.: 79252.8 m²

Soverom: 3

Antall rom: 4

Gnr./bnr. Gnr. 22, bnr. 247

Andelsnr.: 208

Oppdragsnr.: 1503250237

Lys og moderne 4-roms toppleilighet | Nytt bad fra 2023 | Solrik balkong

Velkommen til Ortuflaten 94! Leiligheten ligger i et populært og veletablert borettslag i Fyllingsdalen, kjent for sin kombinasjon av sentral beliggenhet og grønne omgivelser. Her bor du med gangavstand til "alt" du trenger i hverdagen. Området er familievennlig og byr på et godt utvalg av skoler og barnehager. Med bil tar det ca. 10 minutter til Bergen sentrum og 15 minutter til store arbeidsplasser som Sandsli, Kokstad og Bergen Lufthavn.

Kort fortalt:

- Romslig leilighet med 3 soverom
- Store vindusflater og lyse overflater
- Nytt bad i 2023
- Balkong m/gode solforhold
- Ingen dokumentavgift
- Radiator tilkoblet varmesentral
- Kort vei til kjøpesenter, buss og bybane
- Veldrevet borettslag med lekeplass for de minste
- Barnevennlig med flere skoler og barnehager i området
- 3 boder



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

WILHELMSEN | BOLIGFOTO

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	47
Egenerklæring	65
Energiattest	71
Nabolagsprofil	78
Budskjema	156

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 73 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 78 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² 3 eksterne boder.

3. etasje

BRA-i: 73 m² Entré, 3 soverom, garderobe, kjøkken, bad og stue.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

8 m²

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Ifølge eier inneholder Borettslaget fellesarealer som kan benyttes av andelseierne. Det opplyses om følgende felles delte arealer: Utearealer, vaskekjeller og sykkelbod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper sjakter osv. Netto romareal inkluderer innebygde garderobeskap, innkassinger/ pipeløp osv. Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

79252.8 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt for Borettslaget er opparbeidet med asfaltert vei, diverse beplantninger, plenarealer, lekeplass og grillplass

Beliggenhet

Her bor man tilbaketrukket i naturskjønne og rolige omgivelser med en sentral og attraktiv beliggenhet i Fyllingsdalen, med få minutter til Oasen senter og alle nødvendige fasiliteter.

Kollektivtilbudet i området er svært godt, med nærmeste busstopp "like utenfor" inngangsdøren, hvor linje nr 5 tar deg til byen på ca 10 minutter.

Området appellerer til mennesker i alle aldre, med ulike interesser og behov. Fra boligen er det kort avstand til idrettsanlegg, barnehager og skoler i alle alderstrinn, som blant annet Lyshovden oppveksttun, Lekeklossen barnehage, Lyshovden skole (1-7kl.), Montessoriskolen (1-10kl.), Ortun skole (8-10kl.) og Fyllingsdalen videregående skole.

Dagligvarehandelen kan du ta på Bunnpris Smiberget eller Oasen senter med de fleste fasiliteter og servicetilbud. Blant annet Meny, KIWI, Apotek, Vinmonopolet, frisør, og et bredt utvalg av klesbutikker, men også helsetjenester som lege, tannlege, kiropraktor og fysioterapeut. Herfra går også en rekke busser, og bybanen. Det er blant annet bussforbindelser til Lagunen og øvrige bydeler, og bybanen går fra Oasen videre til Minde, Haukeland og ender til slutt opp i Bergen sentrum.

Den nye Fyllingsdalstunnelen gir syklende, løpende og gående tilkomst til områdene rundt Mindemyren, høyskolemiljøet ved Kronstad, og Haukeland universitetssjukehus. Det tar 8-10 minutter å sykle gjennom, og ca. 36 minutt å gå. Enklere blir det ikke!

Det eksisterer mange fine tur- og rekreasjonsmuligheter i nærheten, med blant annet Ortuvannet, Lynghaugparken med egen frisbeegolfbane, Løvstakken, Kanadaskogen, Tennebekktjørna og Viggo-hytten (med muligheter for både bading og grilling). Foretrekker man styrketrening eller innendørs trening generelt, kan Mova (tidligere Nr1 Fitness) Fyllingsdalen eller SATS på Oasen senter være noe for deg.

Alt i alt har leiligheten en perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo moderne, tilrettelagt og behagelig med gangavstand til "alt", og med enkel tilkomst til Bergen sentrum.

Adkomst

På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din start destinasjon til boligen. Ved fellesvisninger vil det bli skiltet med visningsskilt fra Aktiv Eiendomsmegling.

Bebyggelsen

Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende blokkbebyggelse, rekkehus og

eneboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er flere skoler og barnehager i nærområdet. Her kan blant annet nevnes:

Skoler:

- Varden skole (1-7 kl.)
- Sælen Oppvektsttun (1-7 kl.)
- Montessoriskolen i Bergen (1-10 kl.)
- Ortun skole (1-10 kl.)
- Lynghaug skole (8-10 kl.)
- Fyllingsdalen videregående skole
- Laksevåg videregående skole

Barnehager:

- Kidsa Allestadhaugen (1-5 år)
- Brinken barnehage (1-5 år)
- Kidsa Varden (1-5 år)

Ta kontakt med skolekontoret i Bergen Kommune for nærmere informasjon.

Bygningssakkyndig

Sindre Berentsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 1968.

Innvendige overflater:

- Gulv: Fliser på bad. Laminat på øvrige rom.
- Vegger:- Fliser på bad. Eller malte slette overflater.
- Himlinger: Malt slett himling.

Tekniske installasjoner:

- Avløpsrør er av plast.
- Sikringskap med automatsikringer.

- Grunn og fundamenter:

Grunnmur er oppført i betong konstruksjoner

- Bærende konstruksjoner og etasjeskillere:

Bærende konstruksjoner og etasjeskillere er av betong konstruksjoner

- Yttervegger og vinduer:

Yttervegger i betong og tre konstruksjoner med utvendig fasade plater og tre kledning.

Vinduer med 2 lags isolerglass.

- Takkonstruksjon:

Flat takkonstruksjon antatt tekket med takbelegg.

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:

- Vinduer og dører:

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

- Kjøkken:

Tilstandsgrad 2 pga slitasje og bruksmerker.

- Elektrisk:

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring.

Ingen forhold har fått tilstandsgrad 3.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 14.07.2025 av Sindre Berentsen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt bad ferdigstilt 2023 i regi av boretslaget

Arbeid utført av: Arna og Åsane Rørleggerservice as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ny i forbindelse med nytt bad

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja

Beskrivelse: Pusset opp i regi av borettslag

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet alle vann og avløpsrør i 2023 i forbindelse med bad.

Arbeid utført av: Arna og Åsane rørleggerservice as

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Har vært lekkasje i vinduet i stue, men blitt tettet og fått nye vinduskarmer, etterisolert og ny vegg i stue i regi av borettslaget.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Vi har i løpet av botiden (fra år 2021) observert noen få skjeggkre (3-4 individer) ved sjeldne anledninger. Det har ikke vært noe utbredt problem, og vi har ikke hatt behov for tiltak eller skadedyrbekjempelse. Ingen aktivitet observert den siste tiden

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Koblet opp det elektriske i ny vegg mellom soverom i gang

Arbeid utført av: Bravida

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ja, Aneo har flere lade stolper ved parkering, der man kan tegne egne abonnement.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Ny lettvegg mellom soverom med innhuk til gang. Ny lettvegg i soverom i stue med ekstra dør til rom/walkin

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

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

Beskrivelse: Nytt belegg på tak, med ny stige og takluke i fellesgang. Har lagt nye terrassebord selv med oppforinger under.

Arbeid utført av: Husker ikke, regi gjennom borettslag

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det er blitt observert skjeeggkre i fellesarealer i bodgangen i flere innganger.

Innhold

Leiligheten går over ett plan i byggets 3. etasje, og inneholder:

Entre: 6 m², bad: 4,2 m², soverom: 7,3 m², soverom: 7,1 m², soverom 8,2 m², garderobe 5,2 m², kjøkken: 7,7 m² og stue: 23,5 m²

Leiligheten disponerer i tillegg tre eksterne boder i kjeller på henholdsvis 1,2 m², 2,1 m² og 2,1 m².

Standard

Boligen fremstår lys og romslig med god planløsning og gjennomgående god standard på inventar og utstyr. Dette er en innholdsrik og flott leilighet med store vindusflater, som vil passe utmerket for en ny kjøper. For ytterligere informasjon henvises til bildepresentasjon, der nærmere beskrivelse av boligens kvaliteter fremkommer, samt vedlagt takst og selgers egenerklæringsskjema.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Dette er noen av oppgraderingene som har blitt utført spesifikt for denne leiligheten.

Entre/gang:

- 2021: Installasjon av nisje i gang.
- 2025: Nytt gulv/m lister, nye stikkontakter og installasjon av nye spotter og senket tak.

Hovedsoverom:

- 2021: Bytte av gulv og lister.
- 2021: Installasjon av lettvegg til garderobe.
- 2025: Nye stikkontakter og bytte av støpsel.

Soverom 2:

- 2021: Bytte av gulv og lister.

- 2021: Ny stikkontakt og bryter (Utført av Bravida).
- 2025: Ny dør.

Soverom 3:

- 2021: Bytte av gulv og lister.
- 2021: Byttet ut elektriske ledninger og stikkontakt (Utført av Bravida)
- 2025: Bytte av stikkontakt på vegg mot altan.
- 2025: Ny dør.

Bad:

- 2023: Nytt bad i regi borettslaget. (Utført av Arna & Åsane Rørleggerservice)

Kjøkken:

- 2025: Bytte av gulv og lister.
- 2025: Bytte av stikkontakt og støpsel.

Stue:

- 2021: Ny stikkontakt under tv benk og i tak. (Utført av Sletten Elektro).
- 2023: Bytte av gulv og lister. (Utført av Arna og Åsane)
- 2023: Etterisolering av vegg og bytte av lister (vegg mot vindu). (Utført av Arna og Åsane).
- 2023: Installasjon av ny radiator. (Utført av Arna og Åsane)
- 2025: Ny stikkontakt og bytte av støpsel.

Terrasse:

- 2022: Maling av betong under terrassebord.
- 2022: Installasjon av nye terrassebord.

Rehabilitering av varme anlegg i 2023.

Varmerørene og radiator ble skiftet til isolerte rør og kasset inn. Det er montert måleranlegg fra Eviny for individuell måling av forbruk i hver leilighet.

TV/Internett/Bredbånd

I felleskostnadene er det inkl. grunnpakke med tv og internett levert av Telenor.

Dersom ny eier ønsker å oppgradere TV og internett abonnementet må vedkommende selv kontakte leverandør og dekke kostnadene ved dette.

Parkering

Lyshovden Borettslag praktiserer soneparkering (sone 1-6), og parkeringsselskapet VestPark holder kontroll med parkeringen i borettslaget.

For å parkere i sonene kreves gyldig parkeringsoblat. Oblatet er gyldig kun for bilen og sonen den er utstedt til. Oblater koster 600,- kroner pr år (50,- kroner pr måned) og kan kjøpes på kontoret i åpningstiden.

Gjesteparkering:

Det finnes gjesteparkering for borettslaget ved siden av sone 1,4 og 6. Her bruker man app fra Easypark: <http://easypark.no/>.

Lyshovden Borettslag har kode 3913. Det er gratis fra 0900 til 0200. Fra 0201 til 0859 koster det kr 7,- i timen.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP3078417

Radonmåling

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

Diverse

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i innkallinger og protokoller fra ekstraordinær og ordinær GF, vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Faste løpende kostnader:

For aktuell bolig vil dette blant annet være strøm etter forbruk, oppgradering av kabel-TV og bredbånd, felleskostnader og innboforsikring etc.

Til info: Varmtvann/oppvarming faktureres etter forbruk. Det sendes ut egen faktura fra Lyse Energi AS.

Info om areal:

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Leiligheten varmes opp med radiator tilkoblet varmesentral, kombinert med elektrisk oppvarming.

Energikarakter

G

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 190 000

Formuesverdi primær

Kr 762 618

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 050 472

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi innhentet fra Skatteetaten.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgiftene inkluderer:

- Trappevask: 110,-
- TV og internett: 494,-
- Felleskostnader: 7 828,-

Inkludert i post "andel felleskostnader":

- Kommunale avgifter/Eiendomsskatt
- Vedlikehold
- Driftskostnader
- Renter og avdrag på lån

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8 432

Andel Fellesgjeld

Kr 697 712

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

10.07.2025

Andel fellesformue

Kr 46 975

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Lyshovden Borettslag

Organisasjonsnummer

950358580

Andelsnummer

208

Om borettslaget

Lyshovden Borettslag:

Styreleder: Stian-André Horn

Kontaktinfo: kontor@lyshovden.no.

Nettside: <https://lyshovden-borettslag.styret.com/Hjem>

Lyshovden Borettslag består av 402 boenheter, hvor det er et sterkt fokus på å skape et trygt og trivelig bomiljø for alle beboere. Borettslaget har et miljøutvalg som jobber aktivt for å opprettholde en god atmosfære i nabolaget med flere arrangementer i løpet av året, både for barn og voksne. Info om dette finner du innpå "Oppslagstavle".

Borettslaget har også en driftstjeneste med to faste ansatte.

Driften er her for å hjelpe med vedlikehold og reparasjoner, og sørge for at fellesområdene alltid er i topp stand.

Kontoret er åpent mandag til og med torsdag, hvor du kan komme innom for å få hjelp med spørsmål, eller få annen informasjon du trenger som beboer.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenr.: 9522.72.44004

Lånebeskrivelse: Handelsbanken rehab

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,75%

Rentetype: Fastrente

Andel av saldo: 697 712,01,-

Total saldo lån: 257 277 875,-

Innfrielsesdato: 30.06.2063

Total fellesgjeld for Lyshovden Borettslag pr. 10.07.2025: 257 277 875,-

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er Klare Finans AS. Avtalen om sikring er gyldig til den sies opp av en av partene.

Forkjøpsrett

Øvrige andelseiere i borettslaget og eventuelt medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett.

Forkjøpsretten lyses ut i etterkant av budaksept.

Regnskap/budsjett

Regnskapet for Lyshovden borettslag pr. 31.12.2024 ble gjort opp med et negativt (underskudd) resultat på kr 110.469.035,- mot et budsjettert negativt resultat på 123.139.100.

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

- Det har vært mindre utgifter til rehabilitering i 2024 enn budsjettert.
- Det har vært økte lønnsutgifter i borettslaget, dette skyldes at det i perioder har vært to driftsledere for å få has på et etterslep fra tidligere år.
- Styret har også besluttet å benytte konsulentbistand i forbindelse med utarbeidelse av vedlikeholdsplan og annet arbeid i borettslaget.

Endringer i disponible midler har i perioder vært positiv med kr 3.772.288.

Laget har pr. 31.12.2024 disponible midler på kr 15.316.913.

Egenkapitalen til laget er negativ med kr. 223.986.141.

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

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

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig.

Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

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

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler, som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillat, men må registreres hos styret og naboer må forespørres om de har allergier.

Forretningsfører

Forretningsfører

BOB BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 22, bruksnummer 247 i Bergen kommune. Andelsnr. 208 i Lyshovden Borettslag med orgnr. 950358580

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/22/247:

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

05.07.1969 - Dokumentnr: 305355 - Erklæring/avtale

BESTEMMELSE OM VARMESENTRAL PÅ BNR. 193.
Gjelder denne registerenheten med flere

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

09.10.1967 - Dokumentnr: 6544 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:22 Bnr:4
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

01.01.2020 - Dokumentnr: 977512 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:22 Bnr:247

Ferdigattest/brukstillatelse

Megler har tilskrevet Bergen kommune og fått opplyst følgende:
Det foreligger ferdigattest for boligblokk, datert 25.01.1973.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Slik vi ser det, var dagens bad delt inn i to soner; WC og bad. Det var også i de godkjente tegningne dør mellom disse to sonene, og dør fra bad inn til soverom 3. Det har i nyere tid også blitt installert en lettvegg mellom hovedsoverommet og garderoben.

Det er til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning med risiko og ansvaret for eventuelle pålegg fra kommunen og kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
25.01.1973.

Vei, vann og avløp

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

Eiendommen har vannmåler

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei via privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplan

- FYLLINGSDALEN. GNR 22, 23 OG 24, FYLLINGSDALEN SENTRALE DELER

PlanID: 63860000

Ikrafttrådt: 02.11.2023

Dekningsgrad: 100%

Reguleringsformål

- Boligbeb. - blokkbebyggelse

Dekningsgrad: 97,1%

- Annen veggrunn, grøntareal

Dekningsgrad: 1,9%

- Samf.anl. og teknisk infrastruktur

Dekningsgrad: 1,0%

Hensynssoner i reguleringsplanen

- Flomfare

Dekningsgrad: 15,4%

Bestemmelsesområder i reguleringsplanen

- Vilkår, bruk

Dekningsgrad: 12,8%

Kommuneplan

- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

PlanID: 65270000

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100%

Arealformål

- Sentrumsformål - Byfortettingssone

Dekningsgrad: 100%

Hensynssoner i kommuneplanen

- Veistøy - gul sone

Dekningsgrad: 10,2%

- Veistøy - rød sone

Dekningsgrad: 2,4%

Kommunedelplan under arbeid

- Kommuneplanens arealdel KPA 2027

PlanID: 71740000

Dekningsgrad: 100%

Planer i nærheten av eiendommen

1. Plannavn: FYLLINGSDALEN. REGULERINGSPLAN FOR BOLIGFELT VI . Planen har status "endelig vedtatt arealplan" og plantype "eldre reguleringsplan". Ikrafttredelsesdato 23.03.1966.

2. Plannavn: FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 405 OG 567, LILLEHATTEN 1 OG 3, TORGNY SEGERSTEDTS VEI. Planen har status: ``endelig vedtatt arealplan`` og plantype ``Eldre reguleringsplan`` Ikrafttredelsesdato 18.10.2004.

3. Plannavn: FYLLINGSDALEN. SENTRALE DELER, GRAVLUND, SKOLETOMT. Planen har status ``Endelig vedtatt arealplan`` og plantype ``Eldre reguleringsplan`` Ikrafttredelsesdato 12.06.1970.

4. Plannavn: FYLLINGSDALEN. REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR BOLIGFELT XI . Planen har status ``endelig vedtatt arealplan`` og plantype ``Eldre reguleringsplan``. Ikrafttredelsesdato 29.07.1967

5. Plannavn: FYLLINGSDALEN/ÅRSTAD. BYBANEN FRA SENTRUM TIL FYLLINGSDALEN, DELSTREKNING 3, MINDEMYREN - FYLLINGSDALEN . Planen har status ``endelig vedtatt arealplan`` og plantype ``Områderegulering``. Ikrafttredelsesdato 21.06 .2017. Planens intensjon er reguleringsendring i forbindelse med prosjektering av Bybanen til Fyllingsdalen.

6. Plannavn: FYLLINGSDALEN. NORDRE LYSHOVDEN, BYBANEDEPOT I FJELL. Planen har status ``endelig vedtatt arealplan`` og plantype ``Detaljregulering``. Ikrafttredelsesdato 13.03.2019. Planens intensjon er Bybanen fra sentrum til Fyllingsdalen.

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 kommuneplanenes 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.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte

fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 190 000 (Prisantydning)

697 712 (Andel av fellesgjeld)

3 887 712 (Pris inkl. fellesgjeld)

8 210 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

9 560 (Omkostninger totalt)

17 460 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 260 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 897 272 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 905 172 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 907 972 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 560

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke

tilretteleggingsgebyr kr 14 990,- oppgjørshonorar kr 7 990,- og visninger/overtakelse kr 3 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 51 065,-. Utleggene omfatter innhenting av kommunale opplysninger, annonsering, tinglysing av pantedokument og innhenting av informasjon fra forretningsfører. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Anders Paulsen

Eiendomsmegler MNEF | Partner

anders.paulsen@aktiv.no

Tlf: 906 78 543

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Sentrum AS, organisasjonsnummer 993 404 020

Strandgaten 53, 5004 Bergen

Salgsoppgavedato

21.08.2025





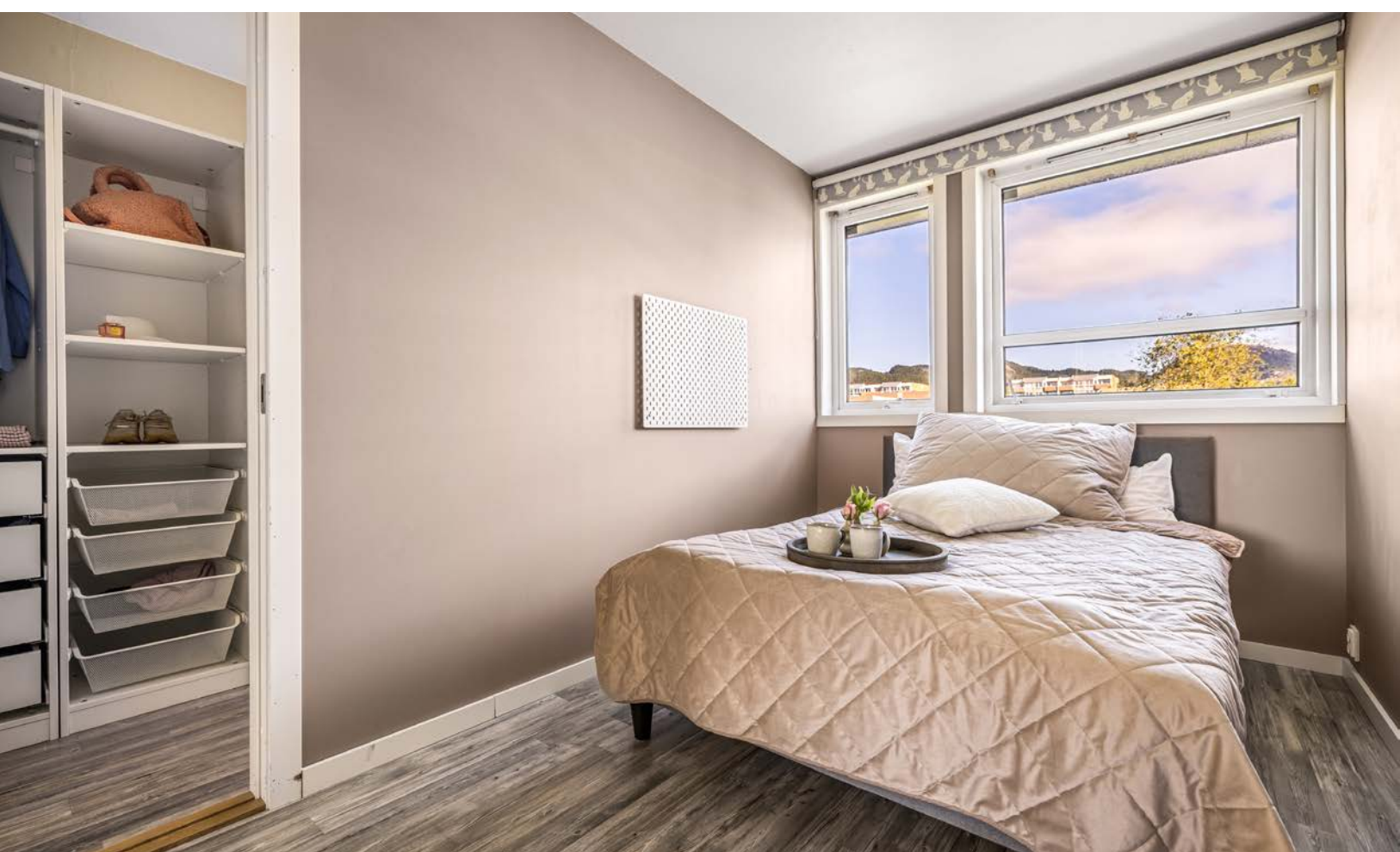














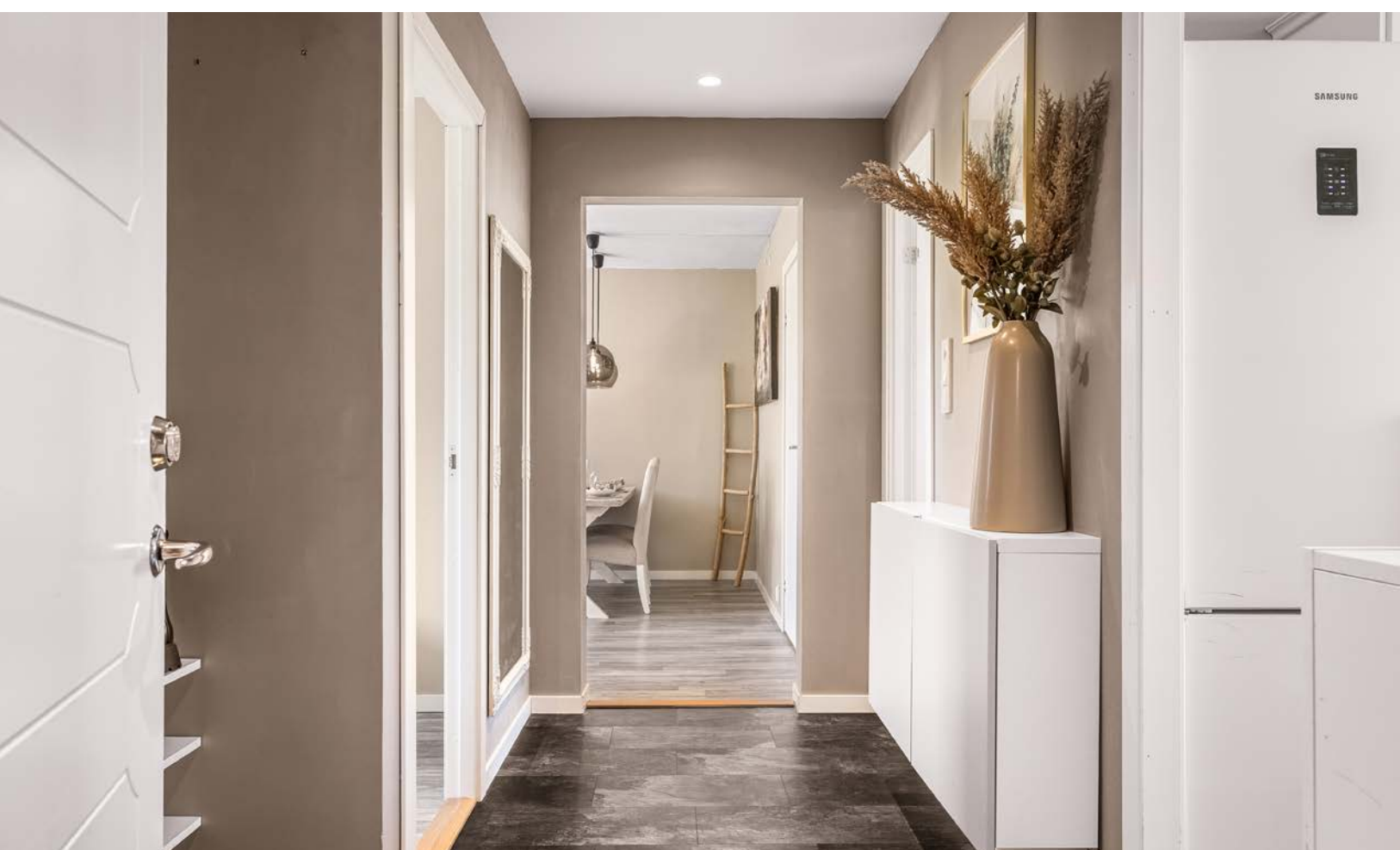




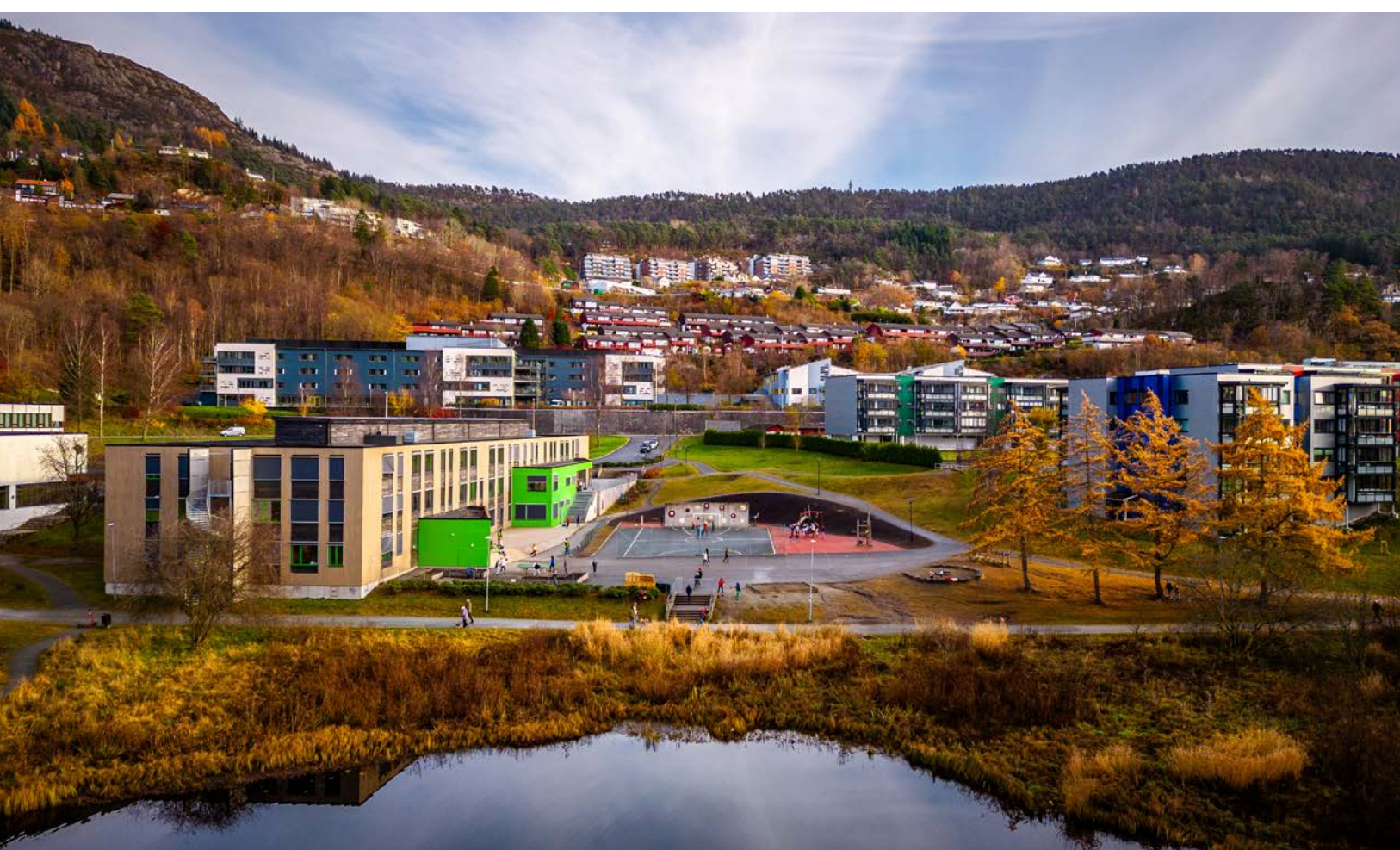


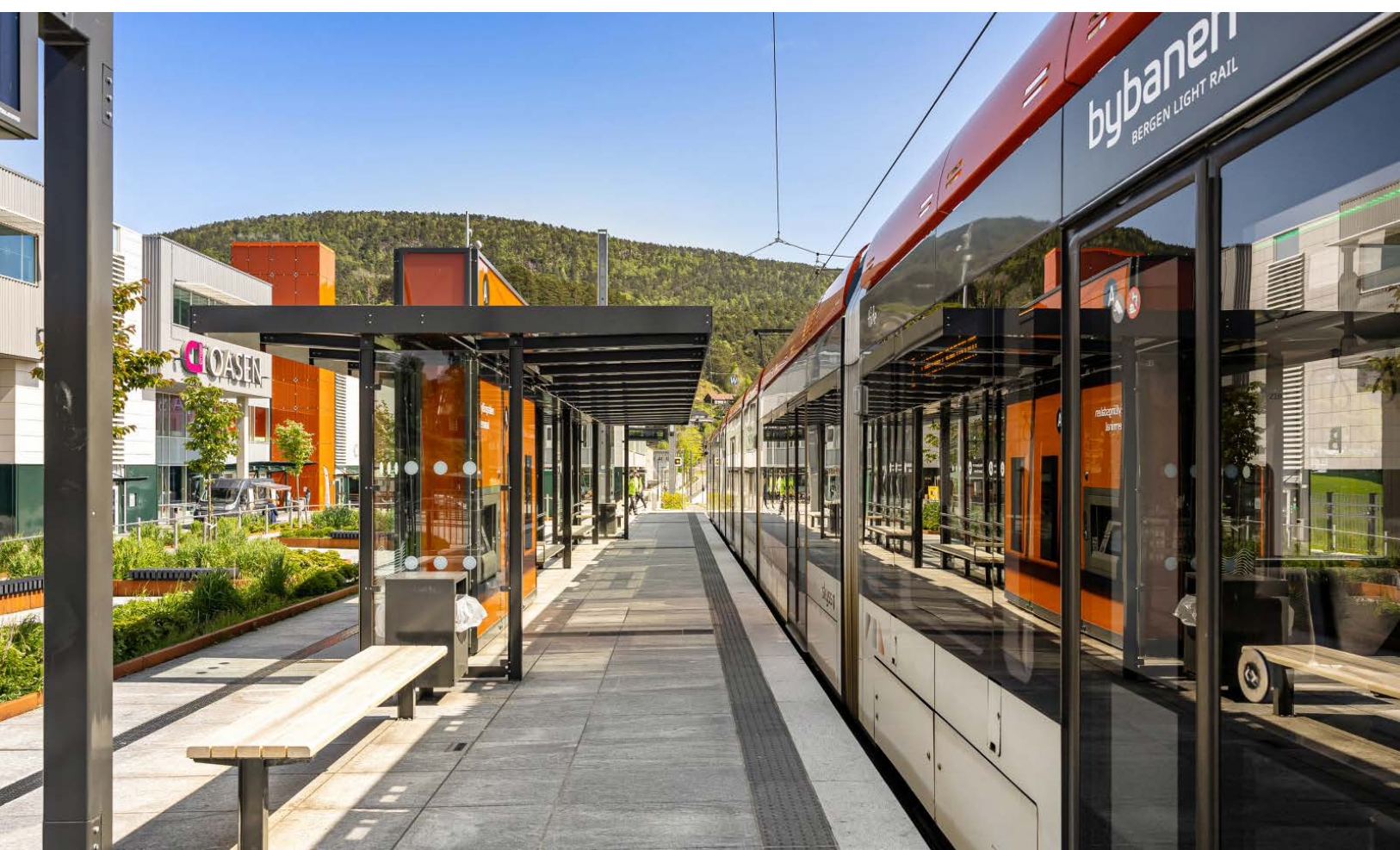


















Vedlegg

Ortuflaten 94 5143 FYLLINGSDALEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1968

BRA: 73 m²

BRA-i: 73 m²

Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

12

TG-2

3

TG-3

0

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/33719>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
- Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismen. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstest

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak

Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger ved behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av vinduer er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold. Vedlikeholdsintervall etc.

Når det skal gjøres utbedringer antas det og være sammen med sameiet/borettslaget.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med vask.

Frittstående hvitevarer:

- komfyr
- Oppvaskemaskin.
- Kombiskap (kjøl/frys)

Ventilator er integrert i overskap

Det ble foretatt kontroll av åpne-lukke mekanisme på kjøkkeninnredning. Funksjon: ok. Det er foretatt kontroll med fuktindikator, det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulv.
-Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrad 2 pga slitasje og bruksmerker.

Elektrisk

Oppsummering

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

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

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det blir ikke registrert noen bereder i boligen og plassering av denne er ukjent.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
14.7.2025

Rapportdato
19.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: Daniel André Skogedal Kraakenes
Navn: Elisabeth Charlotte Ramstad

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Sindre Berentsen Telefon: 41004836
Firma: Berentsen Bygg as Epost: Sindre@Berentsentakst.no
Adresse: ,

Medlem av



BERENTSEN TAKST

Egne premisser:

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid. For boliger der yttervegger vurderes kontrolleres disse normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader. For yttertak og pipe/skorstein over tak kontrolleres fra tak dersom det er lagt tilrette for dette med sikker tilkomst som fastmontert stige, stillas/lift eller annen sikker tilkomst som muliggjør en slik kontroll. Dersom det i rapporten er beskrevet at hhv takteking, takkonstruksjon og pipe, beslag etc er kontrollert fra bakkeplan, er dette gjort av hensyn til sikkerhetsmessige årsaker (HMS, fallfare etc).

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/ megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse: Ortuflaten 94, 5143 Fyllingsdalen
Kommunenr: 4601 Gårdsnr: 22 Bruksnr: 247 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: 208 Leilighetsnr:
Byggeår: 1968 - Kilde: Eiendomsverdi
Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE:

Grunnmur er oppført i betong konstruksjoner.
Bærende konstruksjoner og etasjeskillere er av betong konstruksjoner
Yttervegger i betong og tre konstruksjoner med utvendig fasade plater og tre kledning.
Vinduer med 2 lags isolerglass.
Flat takkonstruksjon antatt tekket med takbelegg.

OVERFLATER:

Gulv- Fliser på bad. Laminat på øvrige rom.
Vegg- Fliser på bad. Eller smakte slette overflater
Tak- Nedsenket slett himling på bad og entre. Ellers malte slette overflater.

OPPVARMING:

Varmekabler på bad. Radiator i stue.

VENTILASJON:

Naturlig ventilasjon med ventiler vindu og yttervegg + mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Boligen har hatt oppgraderinger siden byggeår. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1968 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskriften som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Se ellers rapportens tilstandsdel for mer informasjon.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2023	Nytt bad i regi sameiet/borretslaget.	Nei
2023	Nye avløps og vannledning gjort i forbindelse med oppgradering av bad i regi sameiet borretslaget.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	73	73	0	0	8
Ekstern bod	5	0	5	0	0
Totalt m²	78	73	5	0	8

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	73	73	0	0	8
Totalt m²	73	73	0	0	8

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	79	73	6	-Entre: 6 m ² -Soverom: 7,3 m ² -Kjøkken: 7,7 m ² -Soverom: 7,1 m ² -Bad: 4,2 m ² -Stue: 23,5 m ² -Soverom 8,2 m ² 3 går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc. Takhøyde målt i stue 2,51	-Garderobe: 5,2 m ² 0,4 går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.
Totalt m²	79	73	6		

Bygning: Ekstern bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	5	0	5	0	0
Totalt m²	5	0	5	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	5	0	5		-Ekstern bod: 1,2 m ² -Ekstern bod: 2,1 m ² -Ekstern bod: 2,1 m ²
Totalt m²	5	0	5		

Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper sjakter osv. Netto romareal inkluderer innebygde garderobeskap, innkassinger/pipeløp osv. Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene

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

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong: 8,2 m ²	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er byttet/etablert terrassebord.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Entre dør med B-30 og 35 db (Brann og lyd klassifisert) Balkong dør med 2-lags isolerglass Vinduer med 2-lags isolerglass	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer ble skiftet i perioden 1992 (Dato stemplet i glasset)	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. - Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen. Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll. Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismen. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstest TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger ved behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av vinduer er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold. Vedlikeholdsintervall etc. Når det skal gjøres utbedringer antas det og være sammen med sameiet/borettslaget.	

6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Konstruksjonsprinsipp	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater. Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.	

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-1**

Ikke funnet noe vesentlig å anmerke utover det som må forventes av en brukt bolig.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.

Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Viktig å merke seg at etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter

Registrert planhetsavvik på +/- 10 mm i entre.

Med bruk av nivelleringslaser i stue, ble det registrert planhetsavvik på +/- 14 mm i tillegg til lokale skjevheter. (Bord/stoler/innredning er ikke flyttet på)

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-2**

kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med vask.

Frittstående hvitevarer:

-komfyr

-Oppvaskemaskin.

-Kombiskap (kjøl/frys)

Ventilator er integrert i overskap

Det ble foretatt kontroll av åpne-lukke mekanisme på kjøkkeninnredning. Funksjon: ok. Det er foretatt kontroll med fuktindikator, det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulv.

-Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrad 2 pga slitasje og bruksmerker.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad i regi sameiet borettslaget i 2023	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registrert. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Avløpsrør fra leilighet og ut til offentlig kloakk eller septisk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet/ borettslaget sitt ansvar

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
-------------	------------------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør skiftet i forbindelse med oppgradering av bad i regi sameiet/borretslaget i 2023	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Fordelerskap er plassert på bad. Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll. Ikke avdekket lekkasjer Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.	

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. 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 eiltsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden 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.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring.	

6.10 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Radiator i stue	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Anlegget er oppgradert i 2023 i regi sameiet/borettslaget	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-1
Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.	

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
-----------------	-------------------

Det blir ikke registrert noen bereder i boligen og plassering av denne er ukjent.

6.12 Ventilasjon

Type ventiler

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventiler med spalteventiler i vindu og klaffventiler på yttervegg + mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Oppsummering av ventilasjon

TG-I

Boligen har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden. Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard.

Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til innneklima og energi effektivitet. Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon

6.13 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Gulv- Fliser

Vegg- Fliser

Tak- Nedsenket slett himling med downlights

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Våtrommet er oppgradert i 2023 i regi sameiet/borretslaget.

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

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1
50mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. ca 22mm fall fra dør til start av nedsenkte dusjs sone.	
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredstillende.	
Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette kan bare gjøre ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.	
Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
INNEHOLDER : Innebygd sisterner Servant Dusjdør i glass Opplegg for vaskemaskin	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ikke funnet avvik basert på viste kontroll.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

Ved hulltaking fra tilstøtende rom bak dusjonen registreres det ingen fukt i konstruksjonen. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaringsdag, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagt våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Sentrum	
Oppdragsnr.	
1503250237	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Daniel André Skogedal Kraakenes	Elisabeth Charlotte Ramstad
Gateadresse	
Ortuflaten 94	
Poststed	Postnr
FYLLINGSDALEN	5143
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1503250237

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt bad ferdigstilt 2023 i regi av borettslaget
Arbeid utført av	Arna og åsane Rørleggerservice as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ny i forbindelse med nytt bad
-------------	-------------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Pusset opp i regi av borettslag
-------------	---------------------------------

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet alle vann og avløpsrør i 2023 i forbindelse med bad.
Arbeid utført av	Arna og åsane rørleggerservice as

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Har vært lekkasje i vinduet i stue, men blitt tettet og fått nye vinduskarmer, etterisolert og ny vegg i stue i regi av borettslaget.
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Vi har i løpet av botiden (fra år 2021) observert noen få skjeggkre (3-4 individer) ved sjeldne anledninger. Det har ikke vært noe utbredt problem, og vi har ikke hatt behov for tiltak eller skadedyrbekjempelse. Ingen aktivitet observert den siste tiden
-------------	---

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Koblet opp det elektriske i ny vegg mellom soverom i gang
Arbeid utført av	Bravida

Filer

[N1_61326499_7480465.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja, Aneo har flere lade stolper ved parkering, der man kan tegne egne abonnement.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ny lettvegg mellom soverom med innhuk til gang. Ny lettvegg i soverom i stue med ekstra dør til rom/walkin

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Nytt belegg på tak, med ny stige og takluke i fellesgang. Har lagt nye terrassebord selv med oppføringer under.

Arbeid utført av

Husker ikke, regi gjennom borettslag

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er blitt observert skjeeggkre i fellesarealer i bodgangen i flere innganger.

Document reference: 1503250237

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1503250237

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Daniel Kraakenes	dbff6968e5241e2b6a048 31f2d19e3127cb964ba	14.07.2025 05:37:50 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elisabeth Ramstad	59547f4ca74fd7df8b0e87 52edd82dc0aa0d1da6	14.07.2025 04:51:45 UTC	Signer authenticated by One time code

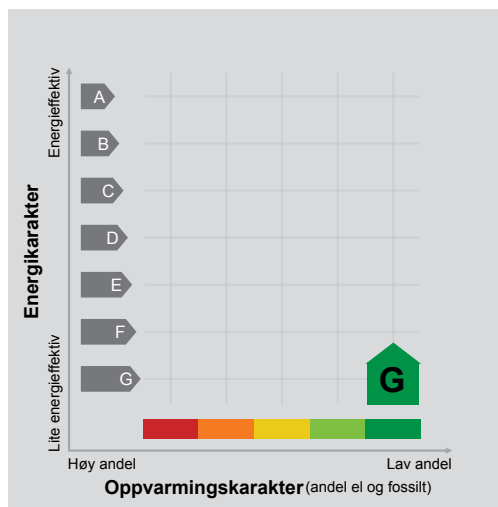
Document reference: 1503250237

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

ENERGIATTEST



Adresse	Ortuflaten 94
Postnummer	5143
Sted	FYLLINGSDALEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	22
Bruksnummer	247
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139736508
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-157290
Dato	19.08.2025



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

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

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

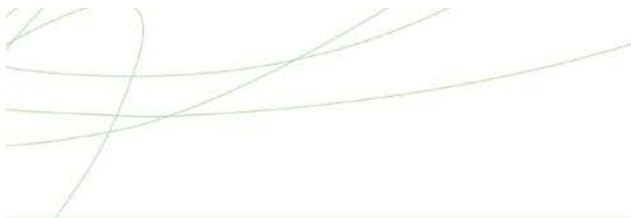
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk 3 697 kWh pr. år

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

3 697 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Montering tetningslister

- Slå el.apparater helt av
- Luft kort og effektivt

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1968
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 73
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme
Ventilasjon Mekanisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på "Energimerking" er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Tetting av luftlekkasjer

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 22: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Nabolagsprofil

Ortuflaten 94 - Nabolaget Ortuflaten - vurdert av 94 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Fyllingsdalen terminal (november 202... 4 min	
Sælemyr Linje 5, 14, 48	5 min 0.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	14 min 8.8 km
Bergen Flesland	16 min

Skoler

Ortun skole (8-10 kl.) 412 elever, 33 klasser	4 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	19 min 1.5 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	5 min 0.4 km

Ladepunkt for el-bil

Oasen Senter	6 min
Fyllingsdalen Krokattjønneveien	13 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

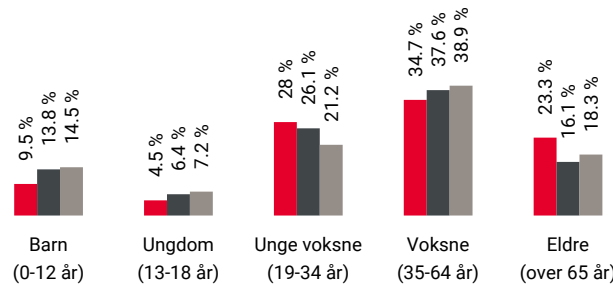
Bra 69/100



Naboskapet

Høflige 59/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Lekeklossen Vestre barnehage (1-5 år) 28 barn	4 min 0.3 km
Lyshovden Oppveksttun barnehage (1-5 ... 87 barn	9 min 0.7 km
Sælen Oppveksttun Avd barnehage (0-5 ... 81 barn	9 min 0.8 km

Dagligvare

Kiwi Oasen	5 min
Meny Oasen Bergen	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 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 87/100



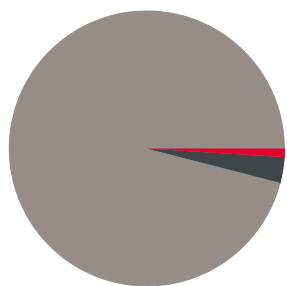
Støynivået

Lite støynivå 83/100

Sport

	Lyshovden ballbinge Ballspill	2 min	0.1 km
	Fyllingsdalen stadion Aktivitetshall, fotball, friidrett, sand...	3 min	0.3 km
	MOVA Ortuflaten	4 min	
	Sprek & Blid Sissel's	7 min	

Boligmasse



1% enebolig
3% rekkehus
96% blokk

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

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Oasen

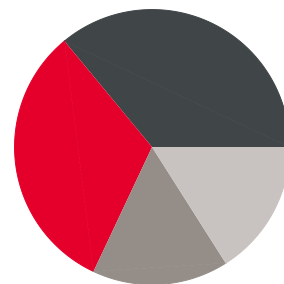
8 min



Boots apotek Oasen

7 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



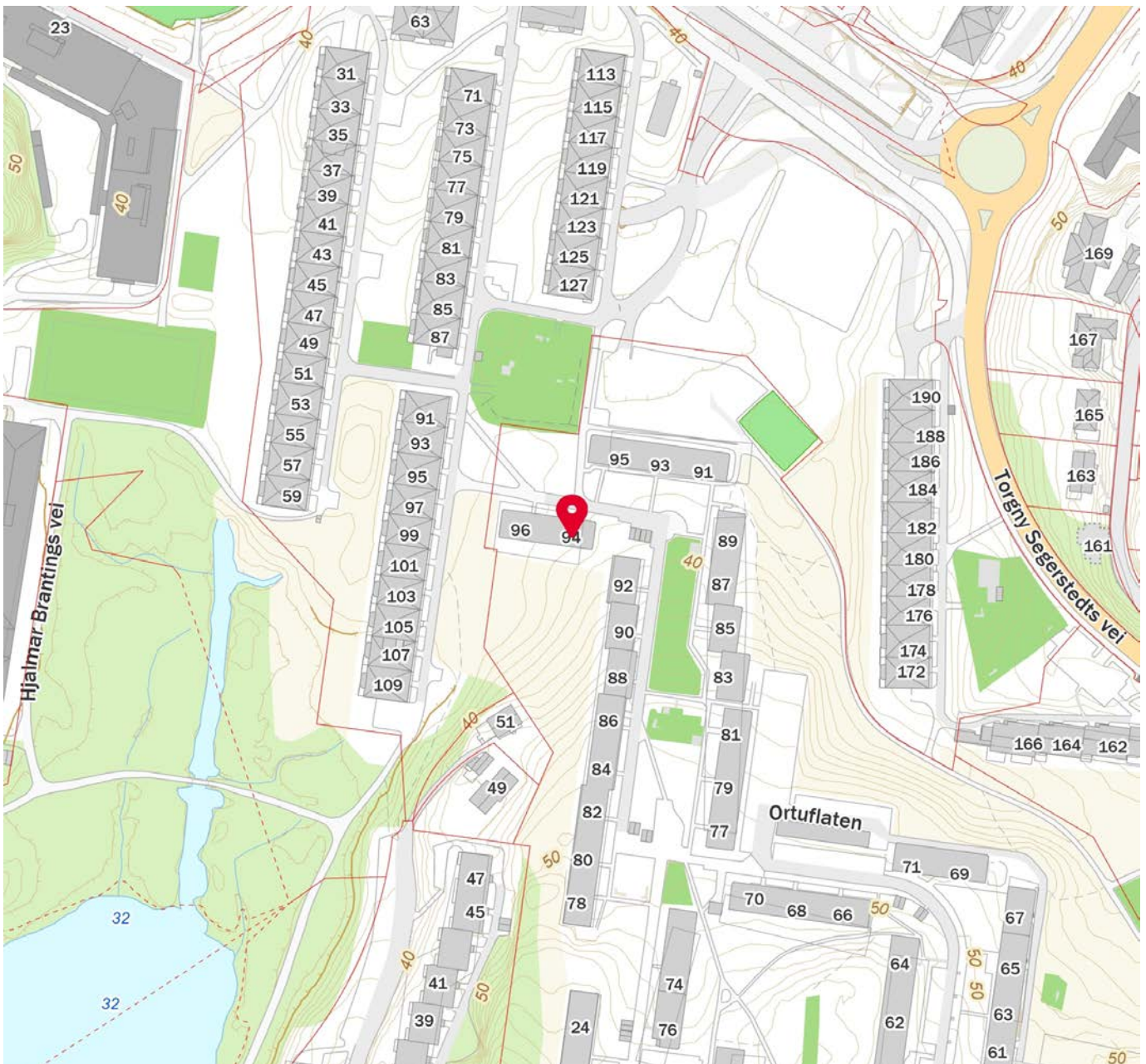
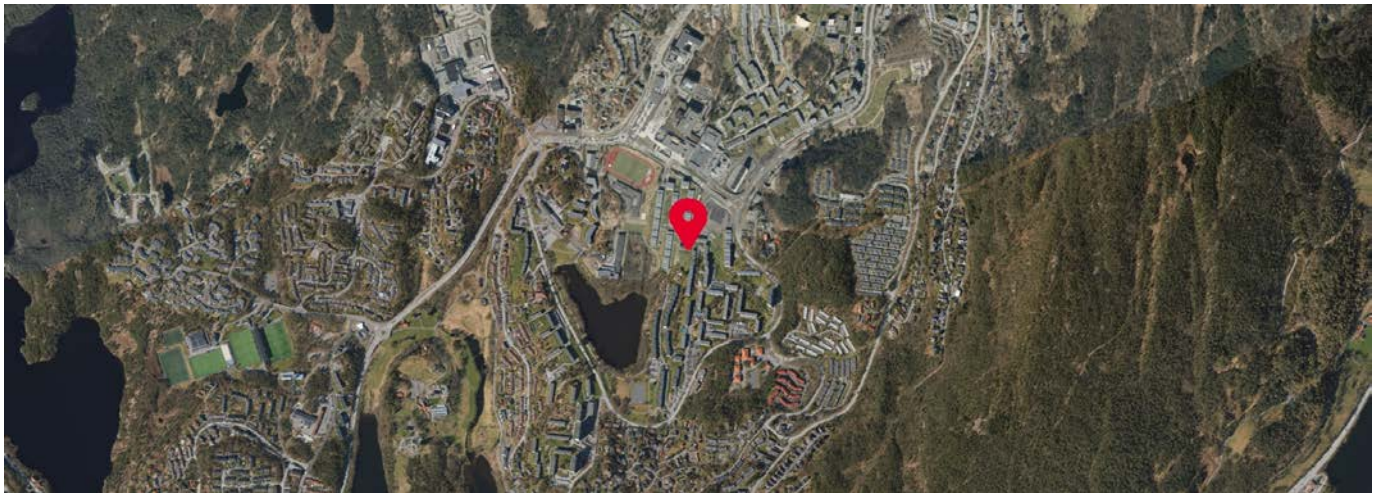
0%

60%

Ortuflaten
 Bergen
 Norge

Sivilstand

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



PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 22/247/0/0
Utlistet 10. juli 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

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

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

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

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

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

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
63860000	320 - Flomfare	15,4 %

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

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

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	10,2 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	2,4 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens areal KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
11420000	30	FYLLINGSDALEN. REGULERINGSPLAN FOR BOLIGFELT VI	3	-
11770200	30	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 405 OG 567, LILLEHATTEN 1 OG 3, TORGNY SEGERSTEDTS VEI	3	200207225
11770000	30	FYLLINGSDALEN. SENTRALE DELER, GRAVLUND, SKOLETOMT	3	-
11530000	30	FYLLINGSDALEN. REGULERINGS- OG BEBYGGELSEPLAN FOR BOLIGFELT XI	3	-
64050000	34	FYLLINGSDALEN/ÅRSTAD. BYBANEN FRA SENTRUM TIL FYLLINGSDALEN, DELSTREKNING 3, MINDEMYREN - FYLLINGSDALEN	3	201820643
65900000	35	FYLLINGSDALEN. NORDRE LYSHOVEN, BYBANEDEPOT I FJELL	3	201811503

Andre opplysninger

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

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Skrevet ut 10. juli 2025



Planinformasjon

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

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

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

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

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.

En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



BERGEN
KOMMUNE

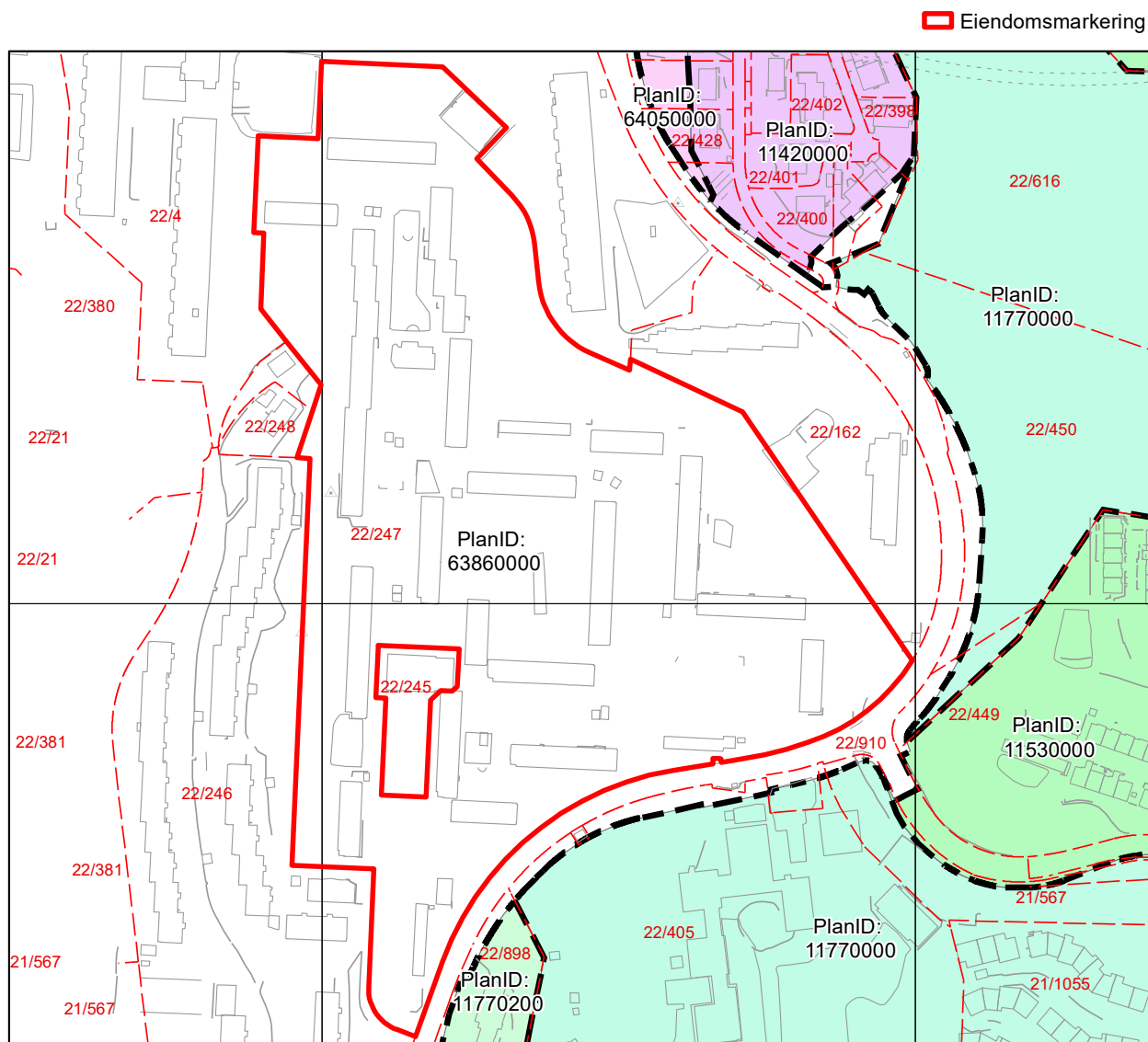
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 22/247/0/0
Dato: 10.07.2025 Adresse: Ortuflaten 94



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





BERGEN
KOMMUNE

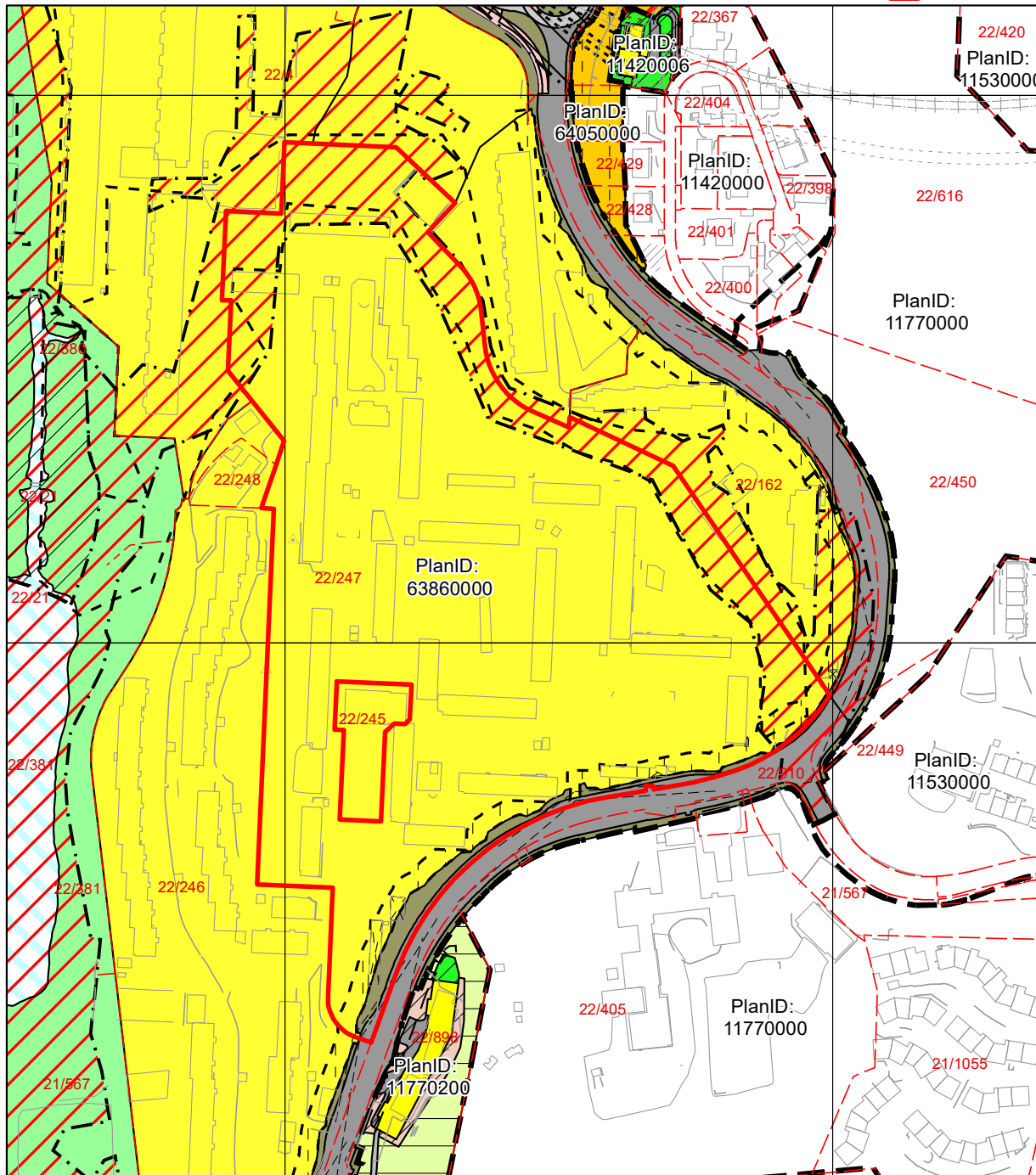
Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 22/247/0/0
Dato: 10.07.2025 Adresse: Ortuflaten 94



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

 Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje

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

Bestemmelsegrense

-  Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense

-  Midlertidig bygg og anlegg grense

Hensynssonegrense

-  Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

-  91 - Anlegg- og riggomr.

Hensynssoner PBL §12-6

-  Angitt hensynsone
-  Faresone
-  Sikringsone

Plangrense

-  Reguleringsplanomriss

Formålsgrænse

-  Reguleringsplan formålsgrænse

Reguleringsformål §25 eldre PBL

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

Arealformål PBL §12-5

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

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

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

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

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

-  3050 - Park

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

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



BERGEN
KOMMUNE

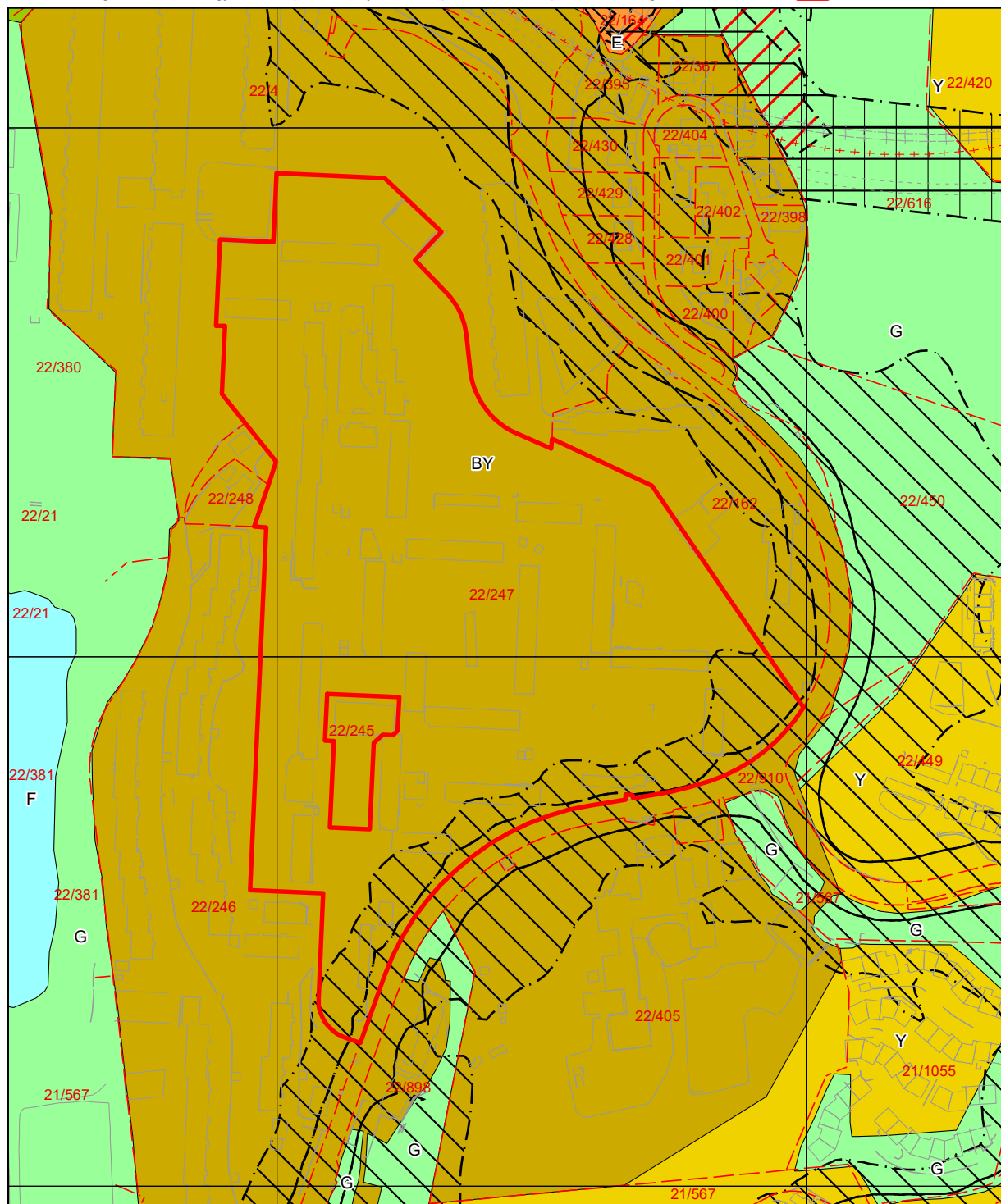
Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 22/247/0/0
Dato: 10.07.2025 Adresse: Ortuflaten 94



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

 Arealformålgrense

Samferdselslinjer

 Bybane - tunnel - fremtidig

 Båndleggingsone

 Faresone

 Støysone gul

 Støysone rød

KPA2018 Arealformål

 Byfortettingssone

 Ytre fortettingssone

 Idrettsanlegg

 Andre typer bebyggelse og anlegg

 Grønnstruktur

 Friluftsområder

Vedtekter for Lyshovden borettslag org. nr. 950 358 580. Oppdatert 04.05.11

Vedtatt på generalforsamling den 20. mars 1979

Endret på generalforsamling den 23. mars 1988 2. april 1991 og 27. september 2005, 20. mars 2012.

(med iverksettelse fra lov om borettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Lyshovden borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

1. Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Ortuflaten 52, 5143 Fyllingsdalen i Bergen kommune.
2. Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag. Bergen og Omegn Boligbyggelag er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

1. Andelene skal være på kroner 100,-.
2. Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
3. Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
4. Bergen kommune eier 5 leiligheter.
5. Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

1. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
2. Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

1. En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

2. Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
3. 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.
4. Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
5. Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av ulike antenner eller lignende, parabolantenner, varme-pumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv. i leiligheten dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og tekniske anlegg eller lignende.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

1. Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
2. Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
3. Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

1. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
2. Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3. Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
4. Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

1. Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen skal også vedlikeholdes av andelseier. Vedlikeholdet omfatter også vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme. Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger. Våtrom skal brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler skal være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.
2. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting som følge av slitasje av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar.
3. Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.
4. Andelseieren skal holde boligen fri for insekter, skadedyr, og sopp med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntregning av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom insekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.
5. Vedlikeholdsplikten til andelseier omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.
6. Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved delen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr også 2-4.
7. Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
8. Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

9. Det tilligger andelseierne å male sine respektive oppganger (innvendig).

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

1. Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
2. Felles rør, ledninger, kanaler, radiatorer inklusiv kraner og rør, og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
3. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter med mindre andelseier har utvist uaktsomhet, ytterdører til blokkene og entrédør fra trappehus og inn i boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.
4. Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen. Ved planlagt adgang varsles andelseier, hvis eventuell adgang kun gies på kveldstid, er eventuelle merkostnader andelseiers kostnad.
5. Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

6-2 Pålegg om salg

1. Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter 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 instruksjoner og retningslinjer styret v/ forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.
2. For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomføres.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret og valgkomiteen

1. Borettslaget skal ha et Styre som består av 1 styreleder og 6 likeverdige styremedlemmer som velges av generalforsamlingen, for perioder på 2 år. Styreleder og styremedlem nr. 1, nr. 3 og 5 velges i oddetalls år, mens styremedlem nr. 2, 4 og 6 velges i partalls år. Styreleder, og styremedlemmer kan gjenvelges.
2. Styret er vedtaksdyktige når minst 5 av styremedlemmene er tilstede og kan avgi stemme.
3. Generalforsamlingen tilkjenner årlig, etter forslag fra Valgkomiteen, Styret et honorar som Styrets valgte medlemmer selv bestemmer fordelingen av, med den begrensning at intet enkeltmedlem kan tilkjennes mer en 50 % av det totale honoraret.
4. Borettslaget skal ha en valgkomité bestående av inntil 5 medlemmer som velges for perioder av 1 år. Styret oppnevner i tillegg en representant som har møte- og forslagsrett, men ikke stemmerett.

Generalforsamlingen tilkjenner årlig, etter forslag fra styret, Valgkomiteen et honorar som valgkomiteen selv bestemmer fordelingen av.

8-2 Styrets oppgaver

1. Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
2. Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
3. Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

1. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

2. Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom,
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

1. Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
2. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

1. Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest åtte uker før generalforsamlingen. Styret plikter å påse behandling av saker innkommet innen denne fristen.
2. Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
3. I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap

- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av medlemmer til miljø- og dugnadsutvalg
- Valg av valgkomité
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen. Styret plikter å dele ut protokollen til andelseierne senest 8 uker etter generalforsamling.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

1. Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
2. Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
3. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

1. Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.
2. Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

1. Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
2. Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
 - vilkår for å være andelseier i borettslaget
 - bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
 - denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Dugnadsarbeid

12-1 Dugnadsarbeid

Med dugnadsarbeid forstås her arbeid som andelseierne, gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader, utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. Slikt arbeid kan være:

- a. Opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom og lignende.
- b. Vedlikehold av de samme anlegg.
- c. Organisering og forvaltning av bomiljøtiltak.

Borettslagets styre har rett og plikt til å igangsette arbeid/tiltak som nevnt foran, brl. § 8-8. Andelseiere som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse etter satser som styret fastsetter. Alle andelseiere er forpliktet til å betale bomiljøavgift. Unnlattelse av å betale bomiljøavgift har samme virkning som manglende betaling av felleskostnadene.

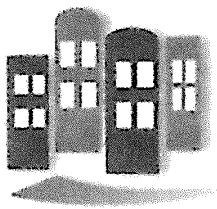
13. Parkering

13-1 Parkering

Borettslagets styre fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøyer innenfor lagets eiendom. I den utstrekning det er nødvendig å få politiets eller andre myndigheters tillatelse til regulering, sørger styret for å innhente tillatelse. Styret skal også sørge for de nødvendige skilter og materiell til regulering.

Ingen må foreta parkering eller bruke motorkjøretøyer innenfor borettslagets område på en slik måte at det virker sjenerende eller volder ulemper for eksempel ved sperring av adkomstveier, støy og motorlarm eller eksos. Motorkjøretøyer som er feilparkert eller parkert slik at de volder ulempe, kan ilegges kontrollavgift eller fjernes ved beslutning fra styret eller den som styret bemyndiger.

Andelseierne plikter nøye å følge de regler som er fastsatt av styret for parkering og bruk av motorkjøretøyer innenfor borettslagets område. Brudd på disse regler av andelseierne eller deres husstandsmedlemmer får samme virkning som brudd på husordensreglene for øvrig.



LYSHOVDEN BORETTSLAG

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I LYSHOVDEN BORETTSLAG, 3.4.2025.

Sted: Aulaen, Lyshovden Oppveksttun

Dato: 3.4.25 kl.18:00

Møtet ble åpnet av: Raymond Steffensen

Til stede fra styret: Raymond Steffensen, Stian Horn, Stian Solvold, Lasse Amundsen,
Simon Matthiesen, Tonje R. Seljenes.

Til stede fra BOB: Roald Amundsen.

1. Konstituering

1-1 Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger til innkallingen. Ingen innvendinger.

Vedtak: innkalling ble godkjent.

Vedtak: Godkjenning av dagsorden

Generalforsamlingen ble spurt om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den kommer frem av innkallingen, generalforsamlingen hadde ingen innvendinger.

Vedtak: dagsorden ble godkjent.

1-3 Valg av møteleder

Forslag til møteleder: Roald Amundsen

Vedtak: forslaget vedtas.

1-4 Valg av referent/protokollfører

Forslag til referent: Tonje R. Seljenes

Vedtak: forslaget vedtas.

1-5 Valg av protokollunderskrivere

Forslag til protokollunderskrivere:
Anita Fredriksen & Marianne Hundven

Vedtak: forslaget vedtas.

1-6 Valg av tellekorps

Forslag til tellekorps:
Elisabeth Breivik, Jilliamn Gundersen, Tone Mette Tveit

Vedtak: forslaget vedtas.

1-7 Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: **33.**

+ Antall fullmakter: **3**

= Antall stemmeberettigede: **36.**

2. Rapport fra styret

Behandling og godkjenning av styrerapport. Styrerapporten gjennomgås av Roald Amundsen.

Vedtak: rapporten godkjennes.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

Behandling og godkjenning av årsregnskap

Regnskapet ble gjennomgått av Roald Amundsen fra BOB.

Kommentarer/spørsmål til rapport fra styret:

Kommer spørsmål vedrørende avtalen vi har nå har inngått med VestPark, pr. dags dato har styret kun digitalisert den avtalen vi allerede hadde med VestPark. Saken er ikke på dagsordenen, og svares derfor kun kort ut.

Spørsmål tilknyttet ekstraarbeid vedrørende rehabiliteringen som ble ferdigstilt i 2024. Simon Matthiesen informerer om at dette blant annet inkluderer tilbakeføringsplikten og asbestsanering.

Vedtak: Regnskap og revisors beretning godkjennes, og tas til orientering.

4. Årsrapport og regnskap fra Fyrsentralen SOL

Kommentarer/ spørsmål til årsrapport og regnskap fra Fyrsentralen SOL:

Det kommer spørsmål vedrørende borettslagets tilknytning til SOL, ettersom vi nå har gått over til en ny løsning vedrørende forbruksmålt strøm. Raymond informerer om dette, ingen videre innvendinger.

Vedtak: årsrapport og regnskap fra Fyrsentralen SOL tas til orientering.

5. Innkomne forslag

5.1 Forslag fra styret: Vedtektsendring vedrørende dugnadsarbeid

Vedtak: Styret trekker saken som følge av resultatet knyttet til styrehonorar, og det gjennomføres derfor ingen vedtak her.

6. Valg

Valg av styreleder –

***Forslag til vedtak:** Stian Horn.*

Vedtak: forslaget vedtas.

Valg av styremedlemmer –

Forslag til vedtak:

Stian Solvold er foreslått til gjenvalg.

Raymond Steffensen er foreslått inn som styremedlem for 2år.

Andrè Gundersen Hovland og Kristine Dalland velges som styremedlem for 2 år.

Vedtak: forslagene vedtas.

Styret består da av følgende: Stian Horn (styreleder) og styremedlemmene Raymond Steffensen, Stian Solvold, Tonje R. Seljenes, Tone Nerem, André Hovland Gundersen og Kristine Dalland.

Valg av medlemmer til miljøutvalget

Forslag til vedtak: *Jillann Gundersen velges for 1 år, Tone-Mette Tveit og Marianne Eidem velges for to år.*

Vedtak: forslagene vedtas.

Valg av medlemmer til Dugnads Utvalget –

Benedikte Lekve trekker seg, det er ikke fremmet forslag til kandidat som erstatter Benedikte Lekve.

Forslag til vedtak: dugnadsutvalget blir stående med to medlemmer.

Vedtak: forslaget vedtas.

Valg av medlemmer til valgkomiteen

Ingen innkomne forslag i forkant av GF, det er heller ingen som melder seg til vervet på GF.

Forslag til vedtak:

Einar Follesøy Kaldhol melder seg til benkeforslag, foreslår også Lasse Amundsen som går ut av styret blir med. Lisbeth Doksæter melder seg selv som kandidat til valgkomiteen.

Vedtak: forslaget vedtas.

Valg av delegater til Generalforsamlingen i BOB

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

Vedtak: forslaget godkjennes.

Godtgjørelse

Styrets honorar

Spørsmål/kommentarer: det stilles spørsmål til at det er budsjettert med et styrehonorar på 480.000,- (firehundredeogåttitusen) mens det etterspørres 450.000,- (firehundredeogfemtitusen). Roald Amundsen informerer om at styret har akseptert en økning på 50.000,- (femtitusen) opp til 450.000,- (firehundredeogfemtitusen) men at det stemmer at det er budsjettert med 480.000,-.

Forslag til vedtak: forslag fra valgkomiteen på 400.000,- (firehundretusen).

Forslag til vedtak: styret foreslår en økning i styrehonorar til 450.000,- (firehundredeogfemtitusen) og trekker da forslag til inntakten sak i punkt 5. Styrehonoraret vil i dette forslaget innebære utrykninger som følge av lekkasjer, brann etc. Styremedlemmer kan likevel jobbe ordinær dugnad som andre beboere.

Stemming gjennomføres gjennom håndsopprekning og styrets forslag hadde et solid flertall.

Vedtak: styrets honnorar økes til 450.000,- og inkluderer da utrykninger som følge av lekkasjer, brann etc.

7-2 Faggruppen –

Forslag til vedtak: Valgkomiteen foreslår at faggruppetillegget på kr. 60.000,- fortsetter videre fremover for perioden 2024-2025.

Faggruppen har bestått av følgende medlemmer:

Simon Matthiesen

Raymond Steffensen

Stian Horn

Vedtak: Valgkomiteens forslag vedtas.

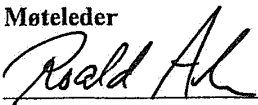
7-3 Honorar til valgkomiteen –

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

Vedtak: forslaget vedtas.

Underskrifter:

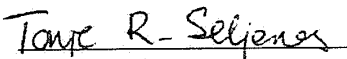
Møteleder


Roald Amundsen
(ROB)

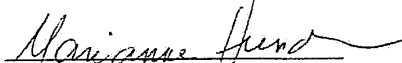
Protokollunderskriver


Anita Fredriksen

Referent


Tonje R. Seljenes

Protokollunderskriver


Marianne Hundven

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025

I LYSHOVDEN BORETTSLAG

Dato: TORSDAG 3.4.2025 **kl:** 18.00

Sted: AULAEN, LYSHOVDEN OPPVEKSTTUN

Dagsorden sendes per email av miljøhensyn, ønsker du den i papir eller har ikke mottatt mailen, ta kontakt med Lisbeth så printer hun ut til deg.

Fyllingsdalen, 3.4.2025

Raymond Steffensen
Styreleder

Klipp av – leveres ved
inngangen _____

Deltager på generalforsamling, i LYSHOVDEN borettslag, 3.4.2025

Navn: _____ Andels nr : _____

Jeg møter som andelseier / ektefelle/samboer av andelseier.

Jeg møter med fullmakt fra andelseier.

(Kryss av for det som passer)

Underskrift (andelseier/fullmaktsgiver): _____

Obs! Kun én fullmakt pr. andel!

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkalling godkjennes.

1.2 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes.

1.3 Valg av møteleder

Styrets forslag til møteleder: Raymond Steffensen

Forslag til vedtak: Styrets forslag godkjennes.

1.4 Valg av referent/protokollfører

Styrets forslag til referent: Tonje R. Seljenes

Forslag til vedtak: Styrets forslag godkjennes.

1.5 Valg av protokollunderskrivere

- Anita Fredriksen
- Marianne Hundven

1.6 Valg av tellekorps

- Tone-Mette Tveit
- Elisabeth Breivik
- Jillian Gundersen

1.7 Antall fremmøtte

2 Rapport fra styret

Vedlagt rapport for gjennomgang. Se vedlegg.

Forslag til vedtak: Rapporten tas til orientering.

3 Behandling og godkjenning av årsregnskap

Vedlagt rapport for gjennomgang. Se vedlegg

Forslag til vedtak: Regnskap og revisors beretning godkjennes.

4 Årsrapport og regnskap fra Fyrsentralen SOL

Vedlagte rapporter for gjennomgang. Se vedlegg.

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

5 Innkomne forslag

5.1 Forslag fra styret: Vedtektsendring vedrørende dugnadsarbeid

Gammelt vedtak: 12-1 Dugnadsarbeid

Med dugnadsarbeid 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 andelseierens bointeresser. Slikt arbeid kan være:

- Opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom eller lignende.
- Vedlikehold av de samme anlegg.
- Organisering og forvaltning av bomiljøtiltak.

Borettslagets styre har rett og plikt til å igangsette arbeid/tiltak som nevnt foran, brl. §8-8. Andelseiere som deltar i slik arbeid, kan få godtgjørelse etter satser som styret fastsetter.

Alle andelseiere er forpliktet til å betale bomiljøavgift. Unnlatelse av å betale bomiljøavgift har samme virkning som manglende betaling av felleskostnader.

Forslag til nytt vedtak: 12-1 Dugnadsarbeid

Med dugnadsarbeid 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 andelseierens bointeresser. Slikt arbeid kan være:

- Opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom eller lignende.
- Vedlikehold av de samme anlegg.
- Organisering og forvaltning av bomiljøtiltak.
- Spesielle enkeltoppgaver etter avtale

Borettslagets styre har rett og plikt til å igangsette arbeid/tiltak som nevnt foran, brl. §8-8. Andelseiere som deltar i slik arbeid, kan få godtgjørelse etter satser som styret fastsetter.

Forslag til vedtak: styrets forslag vedtas.

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

Raymond Steffensen har fra Tor Willy Kristoffersens bortgang satt som styreleder i Lyshovden borettslag. Han ønsker nå å tre vekk fra rollen som styrets leder, og ønsker i den anledning å fremme forslag om at Stian Horn, nåværende nestleder, overtar som Styreleder. Valgkomiteen stiller seg bak styrets forslag til ny styreleder.

Forslag til vedtak: Styret og valgkomiteens forslag til ny styreleder vedtas.

6.2 Valg av styremedlemmer

Navn:	Informasjon:
Tone Nerem	Ikke på valg
Tonje Ringkjøb Seljenes	Ikke på valg
Simon Matthiesen	Stiller ikke til gjenvalg

Lasse Amundsen	Stiller ikke til gjenvalg
----------------	---------------------------

Valgkomiteens forslag til kandidater til styret:

Navn	År	Verv
Stian Horn	1 år	Styreleder
Stian Solvold	2 år	Styremedlem
Raymond Steffensen	2 år	Styremedlem
Kristine Dalland	2 år	Styremedlem
Andrè Gundersen Hovland	2 år	Styremedlem

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag vedtatt

6.3 Valg av medlemmer til Miljøutvalget

Navn	For informasjon
Unni Flølo	Trekker seg
Ågoth Veum	Stiller ikke til gjenvalg
Benedikte Lekve	Stiller ikke til gjenvalg
Anita Fredriksen	Ikke på valg

6.4 Valgkomiteens forslag til kandidater til miljøutvalget:

Navn	År
Jilliann Gundersen	1 år
Tone Mette Tveit	2 år
Marianne Eidem	2 år

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag vedtas.

6.5 Valg av medlemmer til Dugnadsutvalget

Navn:	For informasjon
Tone Mette Tveit	Ikke på valg

Benedikte Lekve	Trekker seg.
Daniel Kråkenes	Ikke på valg

6.6 Valgkomiteens forslag til dugnadsutvalget:

Det trengs ikke velges inn medlemmer til dugnadsutvalget i 2025, dette med bakgrunn i at dagens medlemmer ble valgt inn for 2 år i 2024. At Benedikte trekker seg, utgjør ikke nødvendigvis et behov for nytt medlem. Valgkomiteen foreslår med bakgrunn i dette at dugnadsutvalget blir bestående av Tone Mette Tveit og Daniel Kråkenes.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag vedtas.

6.7 Valg av medlemmer til Valgkomiteen

Navn	For informasjon
Helge Sanden	Stiller ikke til gjenvalg
Robert Johnsen	Stiller ikke til gjenvalg
Sissel Jansen	Stille ikke til gjenvalg.

6.8 Styrets forslag til Valgkomiteen

Det er ikke kommet inn kandidater til valgkomiteen. Styret har til det lengste forsøkt å innhente kandidater, men uten hell. BOB fraråder oss å jobbe videre uten en valgkomite, men styret ser per dags dato ingen andre alternativer enn at styret det neste året gjennomfører valgkomiteens arbeid.

Forslag til vedtak: Styrets forslag vedtas.

Navn	År
	1 år
	1 år
	1 år

Forslag til vedtak: styrets forslag vedtas

6.9 Valg av delegater til generalforsamlingen i BOB

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

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag vedtas

7 Godtgjørelse

Viser til vedlegg? – Valgkomiteens innstilling

7.1 Styrets honorar

Valgkomiteens forslag styrehonorar: 400.000, -

Valgkomiteen foreslår at styrehonoraret pålydende kr. 400.000,- (firehundretusen), blir stående i 2025 inntil neste Generalforsamling i 2026.

Forslag til vedtak: Valgkomitéens forslag til honorar vedtas.

7.2 Faggruppe

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

Simon Matthiesen

Raymond Steffensen

Stian Horn

Valgkomiteens forslag: honorar faggruppe rehabilitering: 60.000, -

Valgkomiteen foreslår at faggruppen honoreres med kr. 60.000,- for perioden 2024-2025 som har vært. Faggruppetillegget vil falle bort når faggruppen er ferdig med sitt arbeid, dette tillegget har ikke noe med det ordinære styrehonoraret å gjøre. Faggruppen avslutter sitt arbeid våren 2025.

Forslag til vedtak: Valgkomitéens forslag til honorar vedtas.

7.3 Honorar til valgkomiteen i perioden

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

Forslag til vedtak: Styrets forslag vedtas.

2 RAPPORT FRA STYRET LYSHOVDEN BORETTSLAG 2024

2.1 Lagets virksomhet

Lyshovden borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Ortuflaten 52, 5143 Fyllingsdalen. Forretningskontoret har i løpet av 2024 blitt flyttet til Ortuflaten 67, 5143 Fyllingsdalen.

2.2 Styret og styrets arbeid

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

2.2.1 Styrets sammensetning

Styreleder: Raymond Steffensen

Nestleder: Stian Horn

Styremedlem: Tone Nerem

Styremedlem: Tonje Ringkjøb Seljenes

Styremedlem: Stian Solvold

Styremedlem: Simon Matthiesen
Styremedlem: Lasse Amundsen

2.2.2 Miljøutvalget

Miljøutvalget har bestått av:

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

Styrets representant: Tonje Ringkjøb Seljenes

2.2.3 Dugnadsutvalget:

Dugnads Utvalget har bestått av:

- Tone Mette Tveit
- Benedikte Lekve
- Daniel Kraakenes

Styrets representant: Stian Solvold

2.2.4 Valgkomiteen:

- Sissel Jansen
- Robert Johnsen
- Helge Sanden.

Styrets representant: Raymond Steffensen / Tonje Ringkjøb Seljenes

2.2.5 Fysentralen SOL

Styreleder Raymond Steffensen har representert styret i Sameiet Fysentralen SOL. Styret i SOL har i 2024 hatt et strengt fokus på stram økonomistyring. Alle kostnader har vært tvingende og helt nødvendig for å kunne gi en optimal levering av varmt vann og varme til eierlagene sine bygninger og boliger.

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

Årsregnskapet til Fysentralen SOL for 2024 er gjort opp med et positivt resultat (overskudd) på kr. 513781,- mot et budsjettert overskudd på 559000,-.

Årsakene til dette er noe lavere felles strøm og varme og lavere driftskostnader enn forventet. Likevel har Lyshovden borettslag et underskudd, dette skyldes at Lyshovden borettslag krevde inn mindre enn det som var nødvendig.

Årsregnskapet er i henhold til avtalefestet fordelingsnøkkel fordelt som følger:

Smiberget borettslag – overskudd – 331084,-
Ortuvann borettslag – overskudd – 428055,-
Lyshovden borettslag – underskudd – 245358,-

Overskudd og underskudd er via BOB Boligbyggerlag oppgjort mellom eierlagene.

Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et rettviseende bilde av resultat og økonomisk stilling pr. 31. desember 2024.

2.2.6 Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt 13 styremøter med i alt 80 protokollerte saker som har vært behandlet. Møtene avholdes normalt sett en gang pr måned, med omlag fire ukers mellomrom. Ved behov har vi hatt ekstra møter.

Det har også vært avholdt regelmessige møter med ansatte, leverandører og entreprenører. HMS står alltid på styrets møteagenda. Mange av sakene som er behandlet av styret har en sammenheng med HMS, og har derfor blitt behandlet til beboernes beste.

2.2.7 Saker som har vært behandlet av styret i perioden.

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

2.2.8 Saker styret har jobbet med i 2024:

I 2024 har mye av styrets tid og møtevirksomhet har gått på rehabiliteringen som pågår i borettslaget, utover året har vi sett at arbeidet rundt dette har minsket. Vi har jobbet kontinuerlig med å sikre best og tryggest mulig drift og vedlikehold av borettslaget, samt et trygt arbeidsmiljø for våre ansatte.

I løpet av 2024 har vi blant annet jobbet med følgende saker:

- Gitt tilbud til de ansatte om vaksinerings i henhold til gjeldende anbefalinger.
- Oppgradert deler av maskinparken.
- Midlertidig ansatt en ekstra i drift for å opprettholde god kontinuitet i arbeidet, samt minske etterslep fra tidligere.
- Inngått fastrente avtale på rehabiliteringslånet, dette for å sikre beboerne en forutsigbarhet rundt felleskostnader knyttet til lånet.

I tillegg til dette, har styret jobbet med en rekke andre saker.

2.3 Lagets drift og økonomi

2.3.1 Forretningsførsel og revisjon

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

2.4 Økonomi

2.4.1 Kommentarer til resultatregnskapet for 2024

Regnskapet for Lyshovden borettslag pr. 31.12.2024 ble gjort opp med et negativt (underskudd) resultat på kr 110.469.035,- mot et budsjettet negativt resultat på 123.139.100.

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

- Det har vært mindre utgifter til rehabiliteringen i 2024 enn budsjettet.
- Det har vært økte lønnsutgifter i borettslaget, dette skyldes at det i perioder har vært to driftsledere for å få has på et etterslep fra tidligere år.
- Styret har også besluttet å benytte konsulentbistand i forbindelse med utarbeidelse av vedlikeholdsplan og annet arbeid i borettslaget.

Endring i disponible midler har i perioden vært positiv med kr 3.772.288.

Laget har pr. 31.12.2024 disponible midler på kr 15.316.913.

Egenkapitalen til laget er negativ med kr. 223.986.141.

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

2.4.2 Dugnadsaktivitet styremedlemmer

Verv	Navn	Antall timer	Sum	Utført
Styreleder	Raymond Steffensen	192,5	34650,-	div. dugnad
Nestleder	Tone Nerem	0		
Styremedlem	Simon Matthiesen	0		
Styremedlem	Stian Horn	0		
Styremedlem	Lasse Amundsen	0		
Styremedlem	Stian Solvold	0		
Styremedlem	Tonje Ringkjøb Seljenes	45,5	8190,-	Dugnad, bålfeest.

2.5 Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp

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

2.6 Forutsetning om fortsatt drift

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

2.7 Arbeidsmiljø

Borettslaget har pr i dag 4 ansatte fordelt på 1 kvinne og 3 menn. Henholdsvis sekretær 80% stilling, driftsleder og vaktmester, begge i 100% stilling. I tillegg ble det i 2024 midlertidig ansatt en assistent i driften. Styret har avholdt jevnlig møter med de ansatte. Alle parter informerer om et bedre arbeidsmiljø etter at driften og sekretær ble samlokalisert.

2.8 Likestilling og styrets sammensetning:

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

2.9 Forurensning av det ytre miljø

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

9 Vedlegg

9.1 Årsregnskap fra Lyshovden Borettslag

9.2 Revisors beretning for Lyshovden Borettslag

9.3 Årsrapport fra Fyrsentralen SOL

9.2 Avhandling fra driften

Arsoppgjør rapport

Lyshovden Borettslag 2024

Lyshovden Borettslag Org.nr. 950358580

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2024

Lyshovden Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	26 892 840	27 960 189	26 896 400	42 432 000
Andre inntekter	3	138 272	1 523 599	127 000	75 000
Sum inntekter		27 031 112	29 483 788	27 023 400	42 507 000
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	2 336 221	1 264 075	1 800 000	2 300 000
Dugnad		430 370	546 835	400 000	400 000
Styrehonorar	5	420 000	400 000	480 000	480 000
Andre honorarer	6	60 000	63 420	60 000	0
Arbeidsgiveravgift		471 636	327 493	386 000	448 000
Avskrivninger	7	632 230	615 297	232 000	600 000
Brenselunderskudd		245 358	0	0	0
Felles strøm og varme		669 567	799 920	700 000	700 000
Brensel fyrsentral SOL		6 334 572	7 915 884	6 334 000	6 334 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		4 387 430	4 659 950	5 001 000	5 500 000
Andre driftskostnader	8	4 198 094	3 486 441	4 018 000	4 182 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	1 553 775	375 964	481 500	680 000
Vedlikehold	10	3 298 959	2 466 917	3 455 000	3 733 000
Rehabilitering	11	98 880 985	137 375 546	113 000 000	0
Forretningsførsel		592 497	608 115	574 000	530 000
Revisjonshonorar		59 100	47 888	66 000	66 000
Andre konsulenthonorarer		353 532	201 334	100 000	100 000
Kontingent		124 187	123 984	125 000	125 000
Forsikring		1 181 690	752 900	833 000	1 313 000
Sikringsfond		26 923	28 514	30 000	30 000
Sum driftskostnader		126 257 125	162 060 474	138 075 500	27 521 000
Driftsresultat		-99 226 013	-132 576 686	-111 052 100	14 986 000
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		1 060 465	1 091 840	30 000	30 000
Andre renteinntekter		1 424	2 626	0	0
Sum finansinntekter		1 061 888	1 094 466	30 000	30 000
Rentekostnader lån		12 304 911	4 377 104	12 117 000	12 821 000
Andre rentekostnader		0	94	0	0
Sum finanskostnader		12 304 911	4 377 198	12 117 000	12 821 000
Resultat av finansposter		-11 243 023	-3 282 732	-12 087 000	-12 791 000
Resultat		-110 469 035	-135 859 418	-123 139 100	2 195 000
Til/fra annen EK		0	-22 302 112	0	0
Til/fra udekket tap		-110 469 035	-113 557 306	0	0
Sum disponeringer		-110 469 035	-135 859 418	0	0

Resultatrapport 2024 for Lyshovden Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Lyshovden Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	12, 13	33 470 346	33 470 346
Tomt	12, 13	852 679	852 679
Andre driftsmidler	7	1 882 390	2 367 514
Sum varige driftsmidler		36 205 416	36 690 540
 Sum anleggsmidler		 36 205 416	 36 690 540
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		1 853 006	2 112 601
Andre fordringer		677 735	225 026
Tilgode energi/brensel		0	1 378 512
Sum fordringer		2 530 742	3 716 139
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		22 998 083	36 150 462
Skattetrekk		157 118	98 044
Sum bankinnsk. og kontanter		23 155 201	36 248 506
Sum omløpsmidler		25 685 943	39 964 645
SUM EIENDELER		61 891 359	76 655 185

Balanserapport 2024 for Lyshovden Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Lyshovden Borettslag
Alle beløp i NOK

Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Andelskapital	40 200	40 200
Sum innskutt egenkapital	40 200	40 200
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	14 -224 026 341	-113 557 306
Sum opptjent egenkapital	-224 026 341	-113 557 306
SUM EGENKAPITAL	-223 986 141	-113 517 106
GJELD		
Avsetninger og forpliktelser		
Langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 15 269 079 820	155 323 621
Borettsinnskudd	13 6 425 800	6 425 800
Depositum	1 450	2 850
Sum langsiktig gjeld	275 507 070	161 752 271
Kortsiktig gjeld		
Forskuddsbet felleskostn.	683 183	146 023
Leverandørgjeld	8 239 600	27 315 018
Skyldige off. myndigheter	335 329	227 841
Påløpt lønn, honorar, feriepenger	678 239	520 297
Påløpne renter	70 271	37 399
Annen kortsiktig gjeld	363 807	173 443
Sum kortsiktig gjeld	10 370 430	28 420 020
SUM GJELD	285 877 500	190 172 291
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	61 891 359	76 655 185

Balanserapport 2024 for Lyshovden Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Lyshovden Borettslag
Alle beløp i NOK

Note	2024	2023
Bergen, Styret for Lyshovden Borettslag		

Raymond Steffensen
Styrets leder

Simon Matthiesen
Styremedlem

Tone Nerem
Styremedlem

Tonje Ringkjøb Seljenes
Styremedlem

Stian Solvold
Styremedlem

Lasse Amundsen
Styremedlem

Stian-Andrè Horn
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Lyshovden Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3800 Andel felleskostnader	17 953 848	17 953 848	17 954 000	33 367 000
3810 Utleie lokaler	1 500	991	0	0
3812 Utleie parkeringsplasser	164 550	168 150	170 000	180 000
3814 Brenselsinntekter	6 334 572	7 389 680	6 334 000	6 334 000
3816 TV/Internett	1 924 776	1 924 776	1 925 000	2 021 000
3825 Leieinntekter El-bil	2 250	9 000	0	0
3826 Boder	0	2 400	2 400	0
3848 Gangvask	511 344	511 344	511 000	530 000
Sum felleskostnader	26 892 840	27 960 189	26 896 400	42 432 000

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3855 Vaskeripenger	95 172	137 416	117 000	65 000
3858 Forsikring (skadeoppgjør)	0	5 630	0	0
3860 Brenseloverskudd	0	1 378 512	0	0
3885 Andre inntekter	43 100	2 041	10 000	10 000
Sum andre inntekter	138 272	1 523 599	127 000	75 000

Note 4 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	7
Gjennomsnittlig antall årsverk:	4,96
Lønnsgodtgjørelse til styret:	36 720

Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330 Styrehonorar	400 000	380 000	480 000	480 000
5331 Avsetning styrehonorar	20 000	20 000	0	0
Sum styrehonorar	420 000	400 000	480 000	480 000

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Andre honorar

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5360	Andre honorarer	60 000	63 420	0	0
5390	Honorar andre utvalg	0	0	60 000	0
Sum andre honorar		60 000	63 420	60 000	0

Note 7 - Andre eiendeler

	Vaskemaskin	Snøfreser	Vaskemaskin	Tørketrommel
Anskaffelseskost pr.01.01	36 966	23 990	38 266	36 875
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	36 966	23 990	38 266	36 875
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	36 966	23 990	38 266	36 875
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2010	2010	2011	2013
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Vaskeriutstyr	Vaskeriutstyr	Ballbinge	Veibom
Anskaffelseskost pr.01.01	44 831	38 625	471 108	53 942
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	44 831	38 625	471 108	53 942
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	44 831	38 625	471 108	53 942
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2013	2013	2006	2012
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Lekeapparater	Inventar	Lekeapparater	Parkeringsautomat
Anskaffelseskost pr.01.01	210 931	22 712	209 375	40 709
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	210 931	22 712	209 375	40 709
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	210 931	22 712	209 375	40 709
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2012	2012	2013	2013

Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Taubane lekeplass	Asfaltering gangvei	Porttelefon	Electrolux tørketrommel
Anskaffelseskost pr.01.01	93 875	289 437	1 500 125	38 700
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	93 875	289 437	1 500 125	38 700
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	93 875	289 437	1 500 125	38 700
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2013	2008	2009	2015
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Vaskemaskin	Vaskemaskin	Vaskemaskin	Skilt i borettslaget
Anskaffelseskost pr.01.01	45 447	33 630	79 077	242 718
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	45 447	33 630	79 077	242 718
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	45 447	33 630	79 077	242 718
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2015	2015	2015	2015
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Ladestasjon	Tørketrommel	Tørketrommel T5190, 230v	Vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01	66 848	41 362	39 375	44 660
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	66 848	41 362	39 375	44 660
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	66 848	41 362	39 375	44 660
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2015	2016	2016	2016
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Fallmatter	Electrolux T5190	Electrolux T5190	Electrolux T5190
Anskaffelseskost pr.01.01	68 750	41 250	42 831	45 043
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	68 750	41 250	42 831	45 043
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Akk. av- og nedskr. pr.31.12	68 750	41 250	42 831	45 043
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	-0
Anskaffelsesår	2016	2017	2017	2018
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Citroen Berlingo	Tørketrommel	TV	PC - 3 stk
Anskaffelseskost pr.01.01	127 000	47 028	16 779	28 252
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	127 000	47 028	16 779	28 252
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	2 351	279	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	127 000	47 028	16 779	28 252
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2018	2019	2019	2019
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Betalingssyste m (2019)	Minikjøkken (2019)	Bensindrevent robotklipper	Vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01	355 437	16 193	138 944	55 066
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	355 437	16 193	138 944	55 066
Årets av- og nedskr. pr.31.12	23 695	2 428	27 788	11 013
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	355 437	16 193	138 944	44 970
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	10 095
Anskaffelsesår	2019	2019	2019	2020
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Kostemaskin	Traktor	Vaskemaskin WH6-7 2021	Vaskemaskin td 6-10
Anskaffelseskost pr.01.01	21 250	31 250	52 950	49 138
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	21 250	31 250	52 950	49 138
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	10 590	9 827
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	21 250	31 250	35 300	38 491
Bokført verdi pr.31.12	0	0	17 650	10 646
Anskaffelsesår	2020	2020	2021	2021
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	2	2
	Vaskemaskin Elektrolux WH6-7	Løkeapparater	4 stk Veibommer	Høytrykksvask er

Anskaffelseskost pr.01.01	52 910	1 033 725	158 481	33 719
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	52 910	1 033 725	158 481	33 719
Årets av- og nedskr. pr.31.12	10 581	206 745	31 696	6 743
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	33 509	671 921	81 881	14 611
Bokført verdi pr.31.12	19 400	361 803	76 599	19 107
Anskaffelsesår	2021	2021	2022	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	2	2	3	3

	Lekeplass med apparater	Tørketrommel	Egholm 2260 Multimaskin	Tørketrommel TD6-10
Anskaffelseskost pr.01.01	339 563	53 750	1 255 354	54 375
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	339 563	53 750	1 255 354	54 375
Årets av- og nedskr. pr.31.12	67 912	10 749	179 336	10 875
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	158 462	23 291	269 004	12 687
Bokført verdi pr.31.12	181 100	30 458	986 349	41 687
Anskaffelsesår	2022	2022	2023	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	3	3	6	4

	Plenklipper og tilhørende utsyr
Anskaffelseskost pr.01.01	0
Årets tilgang	147 106
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	147 106
Årets av- og nedskr. pr.31.12	19 614
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	19 614
Bokført verdi pr.31.12	127 492
Anskaffelsesår	2024
Antatt rest levetid (i antall år)	5

Note 8 - Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510 Styredisposisjoner	12 458	26 244	50 000	50 000
5901 Gaver ansatte	6 468	4 358	5 000	5 000
5902 Gaver til styremedlemmer	5 091	1 200	3 000	3 000
5903 Gaver til beboere	4 545	0	1 000	1 000
5915 Overtidsmat	728	0	0	2 000
5920 Yrkesskadeforsikring	4 765	20 132	6 000	6 000
5945 Pensjonsforsikring for ansatte	53 586	44 476	45 000	45 000
5965 Arbeidstøy og verneutstyr	45 155	25 248	25 000	35 000
5995 Andre sosiale kostnader	2 541	28 827	0	0
6300 Møtekostnader	2 471	1 000	5 000	5 000
6325 Renovasjon	300	100	0	0
6326 Snømåking og brøyting	134 038	78 909	50 000	120 000
6335 Containerleie/-tømming	155 819	135 522	100 000	100 000
6336 HMS	0	31 793	50 000	20 000
6345 Lyspærer, sikringer og batterier	5 485	13 467	13 000	25 000
6360 Renhold og matteleie	759 959	572 936	562 000	565 000
6362 Maskiner og utstyr	100 990	15 625	400 000	150 000
6365 Kostnader parkeringsplasser	0	0	10 000	10 000
6366 Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	12 941	1 349	20 000	20 000
6370 Garasjer	4 695	14 143	12 000	12 000
6374 Ventilasjon	0	0	30 000	30 000
6375 TV/Internett	2 024 863	2 003 416	2 050 000	2 022 000
6377 Vekthold	4 018	3 380	4 000	4 000
6390 Andre driftskostnader	40 885	47 201	35 000	35 000
6391 Diverse serviceavtaler	14 378	13 585	20 000	100 000
6400 Leie maskiner og utstyr	104 772	128 593	80 000	285 000
6410 Leie av kontormaskiner, inventar	36 886	35 104	33 000	33 000
6630 Egenandel ved skade	90 000	20 000	40 000	50 000
6800 Kontorkostnader	32 103	80 856	45 000	26 000
6860 Kursutgifter	18 600	0	80 000	80 000
6900 Telefonutgifter	11 995	8 792	15 000	15 000
6906 Internett/bredbånd	0	776	0	0
6940 Porto	5 244	6 673	0	0
7000 Drivstoff	168 794	14 284	30 000	80 000
7020 Vedlikehold bil og traktor	161 465	80 374	30 000	70 000
7100 Bilgodtgjørelse oppgavepliktig	0	179	1 000	0
7120 Utlegg bompenger, parkering mm	2 126	1 829	4 000	4 000
7140 Tjenestereiser	0	188	0	0
7740 Øreavrundning	-1	5	0	0
7770 Bankgebyr	4 207	4 160	0	0
7779 Andre gebyr	20 399	3 510	4 000	4 000
7782 Kostnader bomiljø	142 605	18 208	160 000	170 000
7783 Miljøutvalg	2 719	0	0	0
Sum driftskostnader	4 198 094	3 486 441	4 018 000	4 182 000

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6500	IT utstyr	35 790	0	30 000	30 000
6502	Brannvernutstyr	187 147	7 140	6 500	10 000
6503	Annet driftsmateriell	121 768	14 545	25 000	70 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	53 089	88 654	100 000	30 000
6506	Porttelefon	803 071	150 714	100 000	100 000
6510	Verktøy og redskap	35 607	5 719	30 000	30 000
6512	EL Bil ladepunkt m.m	201 407	0	0	195 000
6540	Inventar	0	3 806	0	0
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	62 000	71 250	150 000	150 000
6545	Inventar	2 277	0	0	0
6553	Abonnement og lisenser	51 618	34 135	40 000	65 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		1 553 775	375 964	481 500	680 000

Note 10 - Vedlikehold

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	7 805	87 799	250 000	300 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	135 111	46 176	25 000	50 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	193 991	23 626	50 000	2 640 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	211 169	114 931	100 000	150 000
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	0	28 180	30 000	30 000
6607	Vedlikehold vaskeri og fellesanlegg	56 112	47 819	100 000	80 000
6608	Vedlikehold garasjer	419	0	0	0
6610	Vedlikehold ventilasjon	97 732	163 650	40 000	75 000
6611	Vedlikehold utleielokaler	0	1 961	5 000	5 000
6612	Vedlikehold styre/vaktmesterkontor	12 962	0	5 000	5 000
6614	Vedlikehold maling	152 374	43 003	100 000	100 000
6615	Vedlikehold låssystemer	123 268	0	0	50 000
6616	Vedlikehold tak	1 804 004	1 789 670	2 500 000	48 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	504 013	120 101	250 000	200 000
Sum vedlikehold		3 298 959	2 466 917	3 455 000	3 733 000

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 11 - Rehabilitering

	Utførende	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Diverse rehabiliteringsprosjekt	Arna og Åsane Rørleggerservice	72 465 169	111 697 322
Totalentreprise kontrakt	Hilleren Prosjektering	2 617 730	3 164 945
Prosjektadministrasjon byggefase kontrakt	Arna og Åsane Rørleggerservice, Skala	23 511 671	16 705 153
Tilleggsarbeider	Arna og Åsane Rørleggerservice	286 415	5 818 126
Lønns- og pristillegning		96 880 985	137 375 546
Rehabiliteringskostnad konto 6650 pr 31.12			

Note 12 - Bygninger

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

Note 13 - Pantstillelser

	2024	2023
Pantstillelser	275 505 620	161 749 421
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	34 323 026	34 323 026

Note 14 - Udekket tap

	2024	2023
Sum udekket tap	-224 026 341	-113 557 306

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

Note 15 - Langsiktig gjeld**Svenska Handelsbanken AB NUF**

Renter 31.12.24: 5,74%, løpetid 13 år

Opprinnelig 2022

12 368 610

Nedbetalt tidligere

1 112 382

Nedbetalt i år

676 408

Lånesaldo 31.12

10 579 820

Beregnet innfrielsesdato: 10.01.2036

Svenska Handelsbanken AB NUF

Renter 31.12.24: 4,39%, løpetid 1 år

Opprinnelig 2022

9 012 610

Nedbetalt tidligere

9 012 610

Nedbetalt i år

0

Lånesaldo 31.12

0

Beregnet innfrielsesdato: 10.10.2023

Svenska Handelsbanken AB NUF

Renter 31.12.24: 4,75%, løpetid 40 år

Opprinnelig 2023

144 067 393

Låneopptak i år

- 114 432 607

Nedbetalt i år

0

Lånesaldo 31.12

258 500 000

Beregnet innfrielsesdato: 07.07.2063

Sum langsiktig gjeld**269 079 820****Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt****2024**

Gjeld til kredittinstitusjoner

251 648 932

Dokumentet er elektronisk signert

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Summ fellesgjeld
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 9522.72.39582	166	28 691	4 762 706
	85	27 620	2 347 700
	17	25 653	436 101
	58	25 025	1 451 450
	36	23 853	858 708
	12	21 110	253 320
	8	20 362	162 896
	12	15 597	187 164
	8	14 960	119 680
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 9522.72.39590	135	0	0
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 9522.72.44004	165	701 026	1 15 669 290
	1	701 025	701 025
	85	674 853	57 362 505
	17	626 795	10 655 515
	58	611 452	35 464 216
	36	582 797	20 980 692
	12	515 786	6 189 432
	8	497 510	3 980 080
	12	381 086	4 573 032
	8	365 517	2 924 136

Note 16 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	11 544 625	13 768 696
Periodens resultat	-110 469 035	-135 859 418
Årets avskrivninger	632 230	615 297
Årets investeringer	-147 106	-1 309 729
Opptak lån	114 432 607	235 054 783
Avdrag lån	-676 408	-100 723 604
Tillegg/fradrag for endring i depositum/innskudd	0	-1 400
Endring i disponible midler	3 772 288	-2 224 071
Disponible midler 31.12.	15 316 913	11 544 625

0241 - Årsregns...

Name Date
Seljenes, Tonje Ringkjøb 2025-03-06

Identification

 Seljenes, Tonje Ringkjøb

Name Date
Amundsen, Lasse 2025-03-11

Identification

 Amundsen, Lasse

Name Date
Solvold, Stian 2025-03-06

Identification

 Solvold, Stian

Name Date
Nerem, Tone 2025-03-06

Identification

 Nerem, Tone

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

Identification

 Horn, Stian-Andre

Name Date
Steffensen, Raymond 2025-03-06

Identification

 Steffensen, Raymond

Name Date
Matthiesen, Simon 2025-03-06

Identification

 Matthiesen, Simon



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



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

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

Til generalforsamlingen i Lyshovden Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lyshovden Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Ålesund	Finnsnes	Molde	Trondheim
Bergen	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bodo	Haugesund	Stavanger	Ulssteinvik
Drammen	Knærvik	Stord	Ålesund
	Kristiansund	Strømme	

Pemseo Dokumentnr: 4xATJ-HAY20-MQEK-VFV60-QPBAC-6V4PY



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pennio Dokumentnøkket: 4XATJ-HAY2O-MIQEK-VFV6O-QPBAC-6N4PY

PENNEO

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

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

Rasmussen, Tom

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-18 13:57:07 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 4XATJ-HAY2O-MIQEK-VFV60-QPBAC-6V4PY

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilfjesteleverandør.

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

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

Arsoppgjørssrapport

Sameiet Fyrsentralen Sol 2024

Resultatregnskap 2024

Sameiet Fyrsentralen Sol
Alle beløp i NOK

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

Balanse pr. 31.12.2024

Sameiet Fyrsentralen Sol
Alle beløp i NOK

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

Balanse pr. 31.12.2024

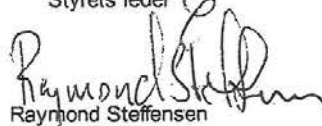
Sameiet Fyrsentralen Sol
Alle beløp i NOK

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

Bergen,
Styret for Sameiet Fyrsentralen Sol


Sverre Strømme
Styrets leder


Arve Carlsen
Styremedlem


Raymond Steffensen
Styremedlem


Gitte Knudsen
Styremedlem

Balanse rapport 2024 for Sameiet Fyrsentralen Sol

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Andre inntekter

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

Note 3 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	3
Gjennomsnittlig antall årsverk:	0,30

Note 4 - Styrehonorar

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

Note 5 - Driftskostnader

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

Note 6 - Vedlikehold

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

Note 7 - Disponible midler

	Annen egenkapital	Smiberget	Ortunvann	Lyshovden	Totalt
Årets resultat	513 781				
Disponert resultat -	513 781	331 084	428 055	- 245 358	
Pr. 31.12		331 084	428 055	- 245 358	513 781



LYSHOVDEN
BORETTSLAG

AVHANDLING DRIFT 2024

Stian Horn
LYSHOVDEN BORETTSLAG 01.12.2024

Forord

Driften har i 2024 hatt inne Stian Horn som vikarierende driftsleder da dagens driftsleder har vært i permisjon. I tillegg til daglig drift har det vært et pågående rehabiliteringsprosjekt som har krevd mye av kapasiteten.

Det har vært fokusert på å omorganisere driften samt å redusere vedlikeholds etterslepet. Ut ifra budsjett fra 2018 til 2023 har ikke driften basert på overskudd i regnskap fått gjennomført budsjettert vedlikehold, dette danner grunnlaget for et stort vedlikeholds etterslep.

Teknisk drift

- Kartlegging av tidsfaktorer for faste oppgaver iht personellbehov og årsforbruk av timeverk.
- Løpende arbeid med oppdatering og organisering av Fonn styringssystem samt utarbeiding av faste maler og sjekklister.
- Utarbeiding av faste maler for rammeavtaler samt innhenting av tilbud for nye rammeavtaler herunder rørlegger, tømrer, elektriker, murer osv.
- Utarbeiding av besparende tiltak for daglig drift.
- Utarbeiding av ny vedlikeholds plan.

Maskin park

Drift har valgt å lease nytt utstyr slik at man skal få en mer driftssikker og økonomisk forvaltning.

- Gammel bil er byttet ut til en ny varebil.
- 2 stk Kärcher er solgt og byttet ut med mer driftssikkert og moderne utstyr.
- Robot gressklipper er byttet ut med 2 nye sittegressklipper for mer effektiv og driftssikker drift.

Verktøy

Driften har organisert og kartlagt oversikt over eksisterende verktøy.

Mye av at verktøyet bærer preg av dårlig vedlikehold og slitasje. Det bør gradvis fornyes til proff verktøy på batteri for mer effektiv bruk.

Omorganisering av drift

- Opprydding og organisering av verksted som driften disponerer.
- Opprydding og organisering av driftsgarasjer og uteområdet rundt garasje.
- Lagret stein og avfall er solgt eller fjernet.
- Opparbeiding av grøntareal samt arbeid med å redusere vegetasjon.
- Nye rutiner for drift og gjennomføring er etablert.
- Driften har digitalisert seg med nytt styringssystem hvor man i tillegg til forvaltning, vil kunne bygge et digitalt arkiv hvor alt av dokumenter fra borettslaget vil bli lagret tilsvarende en boligmappe.
- Utarbeiding av mal for rammeavtaler samt innhenting av tilbud for nye rammeavtaler med blant annet rørlegger, tømrer, elektriker, maler, murer.
- Utarbeiding av ny vedlikeholds plan.

Prosjekter: 2024

- Tilrettelegging rehabiliterings prosjekt (rør/bad).
- Opprydding og organisering av verksted som driften disponerer.
- Opprydding og oppgradering av uteområdet utenfor drift/styrekontor.
- Opprydding og organisering av driftsgarasjer og uteområdet rundt garasje.
- Opparbeiding av grøntareal og arbeid med å redusere vegetasjon.

- Sjekk av fasader, og utbedring av feil/mangler.
- Justering av branndører i kjeller.
- Montering av dør pumper på alle branndører.

Besparing tiltak for daglig drift 24

- Riktig bemanning gir reduksjon i behov for innleid arbeidskraft og dugnadsoppgaver, driften har hatt 1 mann ekstra i daglig drift med tilskudd fra NAV i 2024.
- Ved og bytte ut teknisk utstyr i maskinpark har man redusert uforutsette utgifter på gamle maskiner samt forbedret driftssikkerheten og redusert nedetid på maskinene.
- Innkjøp av bensin tank redusert utgifter med kr 86.055 pr år og gir en besparelse på 66,22 % årlig.
- Innkjøp av to nye sitteklippere har effektivisert driften, og redusert behovet for ekstra bemanning på sommertid. Dette tiltaket har gitt en besparelse på 33% pr år i arbeidstid og redusert kostnader med kr 445.500,- pr år. Dette er basert på tidligere regnskap fra 2018-2023.
- Besparelsen gir en årlig reduksjon på kr 531.550,- pr år fra tidligere driftsår.

Mulige tiltak for å redusere kostnader i daglig drift 2025

- Det vurderes muligheten for å etablereren blomstereng, og grønnsakshage, for å redusere klippearealet og imøtekomme en økende etterspørsel fra beboere. Området foran inngangene 14 – 84, er tiltenkt som mulig passende område. Dette vil også kunne bidra positivt sosialt og ivareta bier og andre arter som er positivt for miljøet.

Lagets faktiske reduksjon vil bli lagt inn i avhandling for 2025 når det er ferdig produsert i.

- Investering i fellesbelysning dette tiltaket vil gi en vesentlig redusere på daglige driftskostnadene og strømkostnader vi bli vesentlig lavere for felles anlegget. Dette er et av hovedtiltakene alle borettslag bør

gjennomføre som har størst påvirkningskraft på fellesutgifter, laget vil kunne få en reduksjon pr år på rund 550 000 kr,- på daglig drift. Regnestykket er basert på følgende poster: strøm, arbeidstid og materiell ved bytting av lyspærer.





BYGNINGSSJEFEN

Ferdigattest

for eiendommen ORTUFLATEN NR. 94 - 96

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 10.6.1966
fra RF Bergen og Omegn Boligbyggelag
approberte byggeforetagende: 3 etasjes boligblokk med beboelse i
underetasje er lovlig.
(Jfr. tinglest deklarasjon).

Der er besiktiget røkrør(r) og følgende ildsteder:

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

Dessuten vaskerom og tørkerom i underetasjen, oppvarming fra
felles fyrsentral.

Bergen den 25. januar 1973.

M. K. K. K.
bygningssjef.

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

Bergen den 25 JAN. 1973 19
Leidt B. B.

Th. Th. Th.
bygningssjef



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. AVTREKKSVENTILATORER 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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: Ortuflaten 94
5143 FYLLINGSDALEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anders Paulsen

Telefon: 906 78 543
E-post: anders.paulsen@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