Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Ortuflaten 56, 5143 FYLLINGSDALEN
BERGEN kommune
gnr. 22, bnr. 247
Andelsnummer 134

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 28.04.2026 **Rapportdato:** 01.05.2026 **Oppdragsnr.:** 16515-1845 **Eiendomsverdi ref nr:** DM8145

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

Johnsen Taksering AS

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

Norsk takst

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

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

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

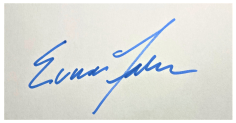
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får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

JOHNSEN TAKSERING AS

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



Rapportansvarlig



Einar Johnsen

Uavhengig Takstingeniør

einar@johnsentaksering.no

997 33 551

Johnsen Taksering AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår i det store og hele i god vedlikeholdsmessig stand. Besiktigelsen er foretatt i en møblert leilighet og alle overflater er ikke kontrollert.

Andelsleilighet - Byggeår: 1968

UTVENDIG Gå til side

Yttertak:
Blokkens tak er flatt og oppført som betongdekke.

Yttervegger;
Blokkens bærende konstruksjoner, samt skillevegger mellom leilighetene er oppført i betong. Frontvegg og bakvegg i leiligheten er oppført i bindingsverk. Frontvegg ved balkong er kledd med liggende trekledning. Blokken er ellers kledd med fasadeplater. Teglsteinsforblending på gavlvegger.

Vinduer og ytterdører:
Leiligheten har PVC vinduer med 2-lags glass. Disse er fra 1987. Leilighetens hovedytterdør er en brann- og lydklassifisert tredør i hvitmalt utførelse. I stue er det en balkongdør i PVC med 2-lags glass.

Balkong:
Mot syd er det med adkomst fra stue en overbygget balkong på ca. 4,4 m². Balkongen har betongdekke som er belagt med fliser i kompositt. Rekkverk i tre med liggende dobbelfalset trekledning på innsiden og fasadeplater på utsiden. Rekkverkstopp i metall.

INNVENDIG Gå til side

Overflater:
Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malt strie, malte betongoverflater, samt felter med malt brystningspanel. Innvendige tak har malte plater og malte betongoverflater.

Etasjeskillere:
Blokkens etasjeskillere er utført som betongdekke.

Innvendige dører:
Hvite formpressede lettdører, hvitmalte finérdører med pyntelister, samt en hvit glatt skyvedør til kjøkken.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom:
Badet ble pusset opp i regi av borettslaget i 2024. Ansvarlig for arbeidene er Arna & Åsane Rørleggerservice AS. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Arbeidene er dokumentert i form av garantibevis fra hovedentreprenør.
Veggene har fliser. Taket har malte plater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Nedsenket gulv i dusjsonen. Fall mot sluk inne i selve dusjsonen er målt til 15 m.m. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til 55 m.m.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, dusjhjørne med glassvegg, samt opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsonen grenser dels mot yttervegg og dels mot kjøkken hvor det ikke er mulig å komme til med hullboring.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har IKEA-innredning fra 2019 med hvite glatte fronter. Kjøkkenvask i stål. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert oppvaskmaskin. Det er installert vannstoppsystem.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vann og avløpsrør:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Utenom kjøkken og bad har boligen naturlig ventilasjon.

Oppvarming;
Blokken og borettslagets øvrige bebyggelse er tilknyttet fjernvarmeanlegg som varmer opp forbruksvann og vann til radiator på stue.

Annet teknisk utstyr:
Dørtelefon med to-veis kommunikasjon og automatisk åpner av oppgangens ytterdør på gateplan.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap som er plassert ute i felles trappegang inneholder automatsikringer med jordfeilbryter. 2/32 A hovedsikringer + 7 kurser. AMS-strømmåler fra 2017.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunn og fundamenter:
Byggegrunn er ikke kjent, men blokken må antas å være fundamentert på bæredyktig underlag.
Blokkens grunnmur er i betong.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

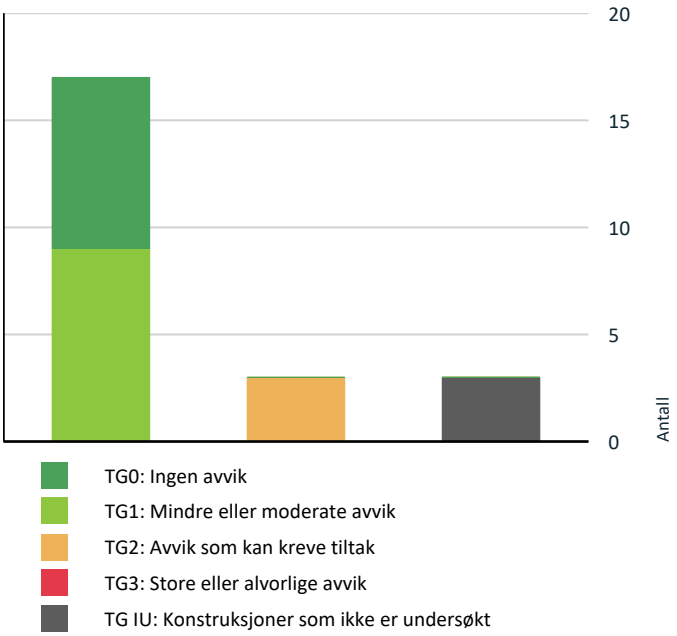
Det foreligger kun en ikke-målsatt planskisse som del av prospekt.

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendige forhold i leiligheten. Hovedkonstruksjoner og fellesarealer er beskrevet, men det er ikke foretatt fullstendig kontroll av hele bygningen. Det er ikke flyttet på gjenstander eller utført destruktive inngrep i bygningskonstruksjoner. Tilstandsgrad er kun vurdert i selve leiligheten.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Våtrom > 2. etasje (høy) > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1968

Kommentar
Eiendomsverdi og andelseier.

Anvendelse
Lavblokk med 3 boligetasjer + inngangsplan og kjeller. Den takserte leilighet som ligger i 2. etasje (høy) er bebodd av andelshaver.

Standard
Normalt god standard på leilighetens overflater og utstyr.

Vedlikehold
For det meste godt vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Blokkens bærende konstruksjoner, samt skillevegger mellom leilighetene er oppført i betong. Frontvegg og bakvegg i leiligheten er oppført i bindingsverk. Frontvegg ved balkong er kledd med liggende trekledning. Blokken er ellers kledd med fasadeplater. Teglsteinsforblending på gavlvegger.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble påvist råte i enkelte kledningsbord ved balkong. Det ble i samme område registrerte enkelte solprukne kledningsbord.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Råteskadete kledningsbord må i allefall skiftes ut. Kledning i området rundt balkong er generelt moden for utskiftning. Kledning faller normalt innunder borettslagets vedlikeholdsansvar, og det er derfor ikke ansatt noe kostnadsestimat.



Eksempel på råte i kledning.



Eksempel på solsprukken kledning

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Blokkens tak er flatt og oppført som betongdekke.

Takkonstruksjon er ikke mulig å befare.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har PVC vinduer med 2-lags glass. Disse er fra 1987.

Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Et stuevindu tar litt i karm. Vinduer er inne i intervall for sin normale levetid. Forventet levetid for vinduer med PVC-karmer er normalt 30 til 50 år, men kan under optimale forhold vare helt opp til 60–80 år.

Konsekvens/tiltak

• Vinduer må justeres.

Det nevnte stuevinduet må justeres. Det er vanskelig å si noe eksakt om når vinduer må skiftes og det er ingen umiddelbart behov for tiltak. Fremtidige utskiftninger må dog påregnes. Vinduer ligger innenfor borettslagets vedlikeholdsansvar.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Leilighetens hovedytterdør er en brann- og lydklassifisert tredør i hvitmalt utførelse. I stue er det en balkongdør i PVC med 2-lags glass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Mot syd er det med adkomst fra stue en overbygget balkong på ca. 4,4 m². Balkongen har betongdekke som er belagt med fliser i kompositt. Rekkverk i tre med liggende dobbelfalset trekledning på innsiden og fasadeplater på utsiden. Rekkverkstopp i metall.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malt strie, malte betongoverflater, samt felter med malt brystningspanel. Innvendige tak har malte plater og malte betongoverflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Blokkens etasjeskillere er utført som betongdekke.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite formpressede lettdører, hvitmalte finérdører med pyntelister, samt en hvit glatt skyvedør til kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

En soveromsdør tar litt i karm.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

Den nevnte døren må justeres.

VÅTROM

2. ETASJE (HØY) > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet ble pusset opp i regi av borettslaget i 2024. Ansvarlig for arbeidene er Arna & Åsane Rørleggerservice AS. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Arbeidene er dokumentert i form av garantibevis fra hovedentreprenør.

Årstall: 2024 **Kilde:** Andre opplysninger: Garantibevis



2. ETASJE (HØY) > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har malte plater.

Årstall: 2024 **Kilde:** Andre opplysninger: Garantibevis

2. ETASJE (HØY) > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Nedsenket gulv i dusjsonen. Fall mot sluk inne i selve dusjsonen er målt til 15 m.m. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til 55 m.m.

Årstall: 2024 **Kilde:** Andre opplysninger: Garantibevis

2. ETASJE (HØY) > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2024 **Kilde:** Andre opplysninger: Garantibevis



2. ETASJE (HØY) > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, dusjhjørne med glassvegg, samt opplegg for vaskemaskin.

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

Tilstandsrapport

Årstall: 2024 **Kilde:** Andre opplysninger: Garantibevis

2. ETASJE (HØY) > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.



Avtrekksventil bestod papirtesten

2. ETASJE (HØY) > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsonen grenser dels mot yttervegg og dels mot kjøkken hvor det ikke er mulig å komme til med hullboring.

KJØKKEN

2. ETASJE (HØY) > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har IKEA-innredning fra 2019 med hvite glatte fronter. Kjøkkenvask i stål. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert oppvaskmaskin. Det er installert vannstoppsystem.

Nytt blandebatteri til vask i 2024.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



2. ETASJE (HØY) > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Ventilator bestod papirtesten

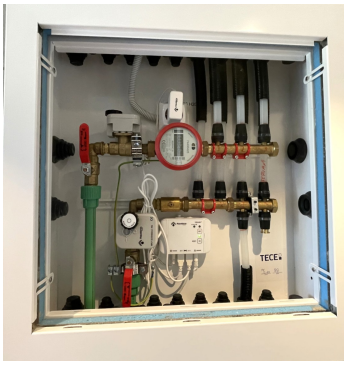
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Beskrivelse

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

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



TG 0 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Utenom kjøkken og bad har boligen naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

TG 0 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Radiator på stue.

Ny radiator i 2024 med tilhørende rørsystem.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



TG IU Varmesentral

Beskrivelse

Blokken og borettslagets øvrige bebyggelse er tilknyttet fjernvarmeanlegg som varmer opp forbruksvann og vann til radiator på stue. Jeg har ikke kompetanse på slike anlegg som derfor verken er undersøkt eller vurdert.

TG 0 Andre installasjoner

Beskrivelse

Dørtelefon med to-veis kommunikasjon og automatisk åpner av oppgangens ytterdør på gateplan.

Ny dørtelefon i 2025.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap som er plassert ute i felles trappegang inneholder automatsikringer med jordfeilbryter. 2/32 A hovedsikringer + 7 kurser. AMS-strømmåler fra 2017.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Ny strømmåler i 2017. Elektriske arbeider ifbm. rehab av bad, ble utført av Elektroinstallasjon i 2024. Varmekabler på samme bad ble lagt av Aut. el og teleinstallatør Thunestvedt.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Jeg har sett samsvarserklæring for elektriske arbeidet utført ifbm. rehab av bad i 2024, samt legging av varmekabler. Det henger også i sikringsskap samsvarserklæring for skifte av strømmåler.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Nei

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

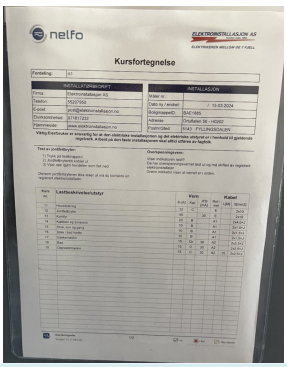
Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Blokkens grunnmur er i betong.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Balkongrekkverk ble målt til 84 cm. Dagens krav er 100 cm.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det må antas at balkongrekkverk er en sak for borettslaget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

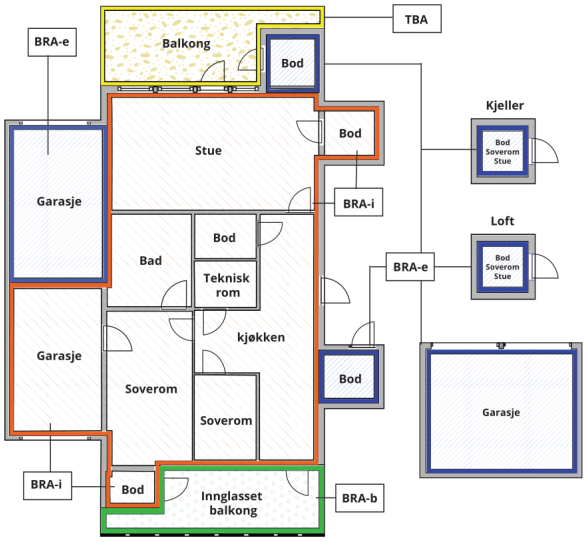
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje (høy)	68			68	4
Kjeller		8		8	
SUM	**68**	**8**			**4**
SUM BRA	**76**				

Romfordeling

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

Kommentar

NETTOAREAL AV HVERT ROM

2. etasje
Entré/gang: 6,5 m²
Stue: 24,5 m²
Kjøkken: 7,7 m²
Soverom 1: 12,5 m²
Soverom 2: 10 m²
Bad/vaskerom: 4,2 m²

Kjeller:
Bod 1: 3,3 m²
Bod 2: 3,2 m²
Bod 3: 1,2 m²

TAKHØYDER
Entré/gang: 2,39 m.
Stue: 24,4 m.
Kjøkken: 2,53 m.
Begge soverom: 2,52 m.
Bad/vaskerom: +/- 2,21 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger kun en ikke-målsatt planskisse som del av prospekt.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2026	Einar Johnsen	Takstingeniør
	Mathias Houck Austnes	Andelseier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	22	247		0	79252.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ortuflaten 56

Hjemmelshaver
Lyshovden Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0202/Lyshovden Borettslag	950358580	H0202	BOB BBL	Mathias Houck Austnes

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
134

Kommentar
Andel fellesgjeld/formue er ikke innhentet da dette er en tilstandsrapport uten verdiansettelse

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sydvendt beliggende lavblokk i Lyshovden Borettslag i Fyllingsdalen. Fra den takserte leilighet som ligger i 2. etasje (høy) er det mot syd utsikt mot bebyggelsen i borettslaget. Mot nord er det utsikt mot nærområdene, samt fjernutsikt mot bl.a. Lyderhorn og Damsgårdsfjellet. Andelseier opplyser at det er sommersol på den sydvendte balkongen fra ca. kl. 09.00 til ca. kl. 19.00. Innenfor gangavstand finner vi offentlig kommunikasjon, barneskole, barnehage, ungdomsskole, dagligvarebutikk, treningsstudio, samt Oasen Bydelssenter med alle sine butikker og servicetilbud. I Fyllingsdalen er det ellers flere idrettsanlegg. Det er offentlig svømmehall ved Ortun skole like ved. Ved Oasen er det også endestasjon for bybanen med hyppige avganger til Bergen sentrum. Gode turmuligheter i nærområdene til bl. a. Damsgårdsfjellet, Løvstakken og Kanadaskogen m.m. Fin turvei rundt Ortunvannet like ved. Med bil bruker man ca. 10 min. til Bergen sentrum.

Adkomstvei

Offentlig vei frem til borettslaget. Interne veier i borettslaget er private.

Tilknytning vann

Offentlig vann via private fellesledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private fellesledninger.

Regulering

Området er regulert til boligbebyggelse

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

Til leiligheten tilhører det tre eksterne boder i blokkens kjeller.

Bebyggelsen

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Andelseier/kunde		Generelle eiendomsopplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	30.04.2026	Hjemmel, tomteareal o.a. eiendomsforhold	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	30.04.2026	Fra Se eiendom	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt		Fra siste salg	Gjennomgått		Nei
Kursfortegnelse	15.03.2024	Plassert i sikringsskap	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	21.06.2024	Fra Elektroinstallasjon AS vedr. elektriske arbeider ifbm. rehab av bad i 2024.	Gjennomgått		Nei
Div. FDV-dokumentasjon		Ligger i boligmappa.	Gjennomgått		Nei
Garantibevis	19.07.2024	Vedr. rehab av bad.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.05.2026	
2	12.05.2026	
3	13.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/DM8145

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Sør AS	Oppdragsnr.	3260181
Addresse	Ortuflaten 56		
Postnr.	5143	Sted	FYLLINGSDALEN
Selgers navn	Mathias Houck Austnes		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Mai 2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Mai 2024

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg forsikring gjennom Utdanningsforbundet

Polise/avtalenr.:

8547414

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Våtrom totalrenovert i regi av borettslaget i 2024 med oppgradering av tilvalg.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Alt er dokumentert og følger med i boligmappa for boligen.Arbeid utført av Arna & Åsane Rørleggerservice AS og AS Elektroinstallasjon- Garantibevis 10 år på våtrom

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Våtrom totalrenovert i 2024.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Våtrom totalrenovert i 2024.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alt det elektriske ble byttet når våtrommet ble totalrenovert i 2024.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

- Rehabilitering av bad. Ført frem 2 nye kurser til kjøkkenet og bad (Oppvaskemaskin og vaskemaskin) av AS ElektroinstallasjonDokumentasjon av det elektriske anlegget av AS ElektroinstallasjonNye varmekabler

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Installert lekkasjestopper (Aqualarm) på alt av vann/rør i leiligheten.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Garantibevis på våtrom og informasjon om aqualarm.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Av våtrom og kurs til kjøkken

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Nye kurser til vaskemaskin og oppvaskmaskin, samt nytt elektrisk gjennom totalrenovering av våtrom

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bytting av radiator

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Åsane & Arna Rørleggerservice - borettslaget har dokumentasjon

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 avhendigsloven § 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 12.05.2026

Signert av *Mathias Houck Austnes*

Initialer selger:
M A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Ortuflaten 56, 5143 FYLLINGSDALEN**	
Dato for energimerking **20.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-283713**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139736451**
Gårdsnummer **22**	Bruksnummer **247**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1968**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **68,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **68,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **137,96 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **134,87 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **13 983 kWh**



Ortuflaten 56, 5143 FYLLINGSDALEN

Detaljering

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

Ortuflaten 56, 5143 FYLLINGSDALEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 13: 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 14: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

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: 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 på varmeanlegg

Tiltak 21: 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.

Tiltak 22: 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 ivaretatt 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Nabolagsprofil

Ortuflaten 56 - Nabolaget Ortuflaten - vurdert av 94 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Lyshovden skole Linje 5, 48	2 min 0.2 km
Fyllingsdalen terminal Linje 2	9 min 0.7 km
Oasen terminal Totalt 13 ulike linjer	11 min 0.9 km
Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	12 min 7.5 km
Bergen Nøstet kystrutekai Linje HAV, HUR	12 min 6.9 km

Skoler

Lyshovden Oppveksttun (1-7 kl.) 227 elever, 17 klasser	5 min 0.4 km
Ortun skole (8-10 kl.) 413 elever, 32 klasser	8 min 0.7 km
Sælen Oppveksttun (1-7 kl.) 263 elever, 19 klasser	12 min 1.1 km
Montessoriskolen i Bergen (1-10 kl.) 142 elever, 14 klasser	13 min 1.1 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 399 elever, 33 klasser	22 min 1.8 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	8 min 0.7 km
Amalie Skram videregående skole 1000 elever	12 min 7.7 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

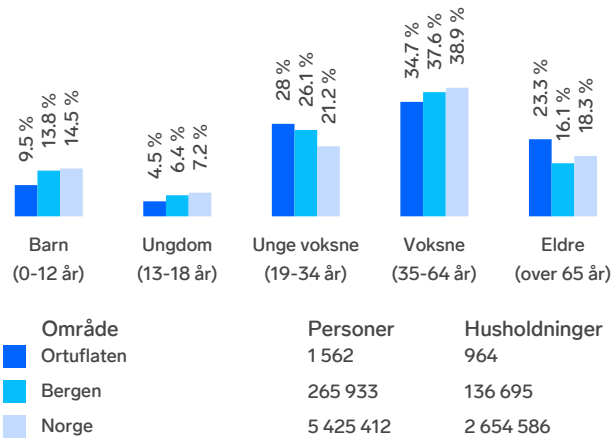
Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Naboskapet

Høflige 59/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Lyshovden Oppveksttun barnehage (0-5 ... 89 barn	6 min 0.4 km
Lekeklossen Vestre barnehage (1-5 år) 27 barn	6 min 0.5 km
Ospeli barnehage (1-5 år) 41 barn	13 min 0.9 km

Dagligvare

Kiwi Oasen	8 min
Bunnpris Smiberget Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	10 min 0.8 km

FINN

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

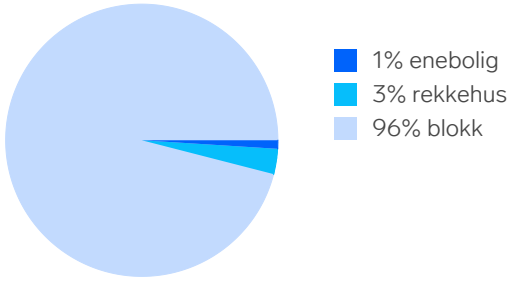
Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

Støynivået
Lite støynivå 83/100

Sport

Lyshovden ballbinge Ballspill	4 min 0.3 km
Lyshovdenbanen Ballspill	5 min 0.4 km
MOVA Ortuflaten	2 min
Sprek & Blid Sissel's	11 min

Boligmasse



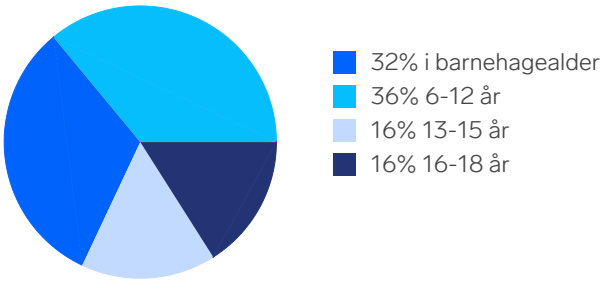
«Eg liker å bo i Lyshovden brl. fordi naboene er hyggelige, det er store friområder rundt blokkene og det er kort vei til Oasen og Bergen sentrum»

Sitat fra en lokalkjent

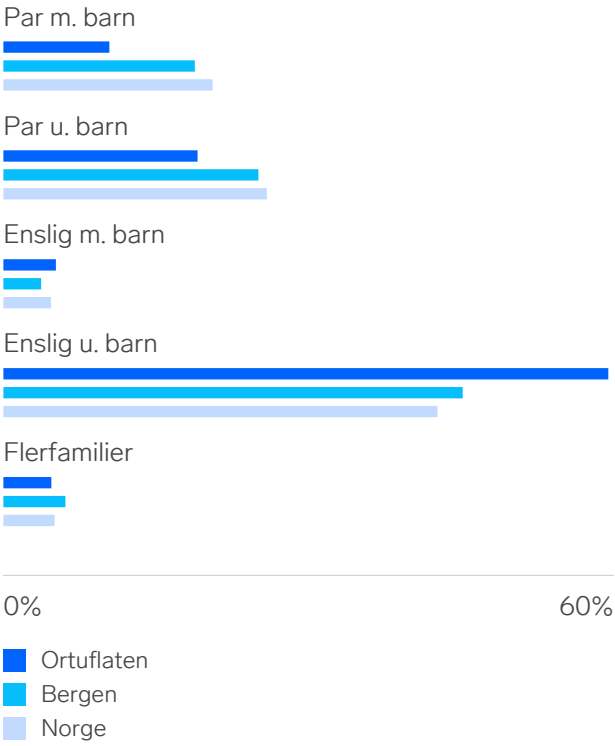
Varer/Tjenester

Oasen	11 min
Boots apotek Oasen	11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



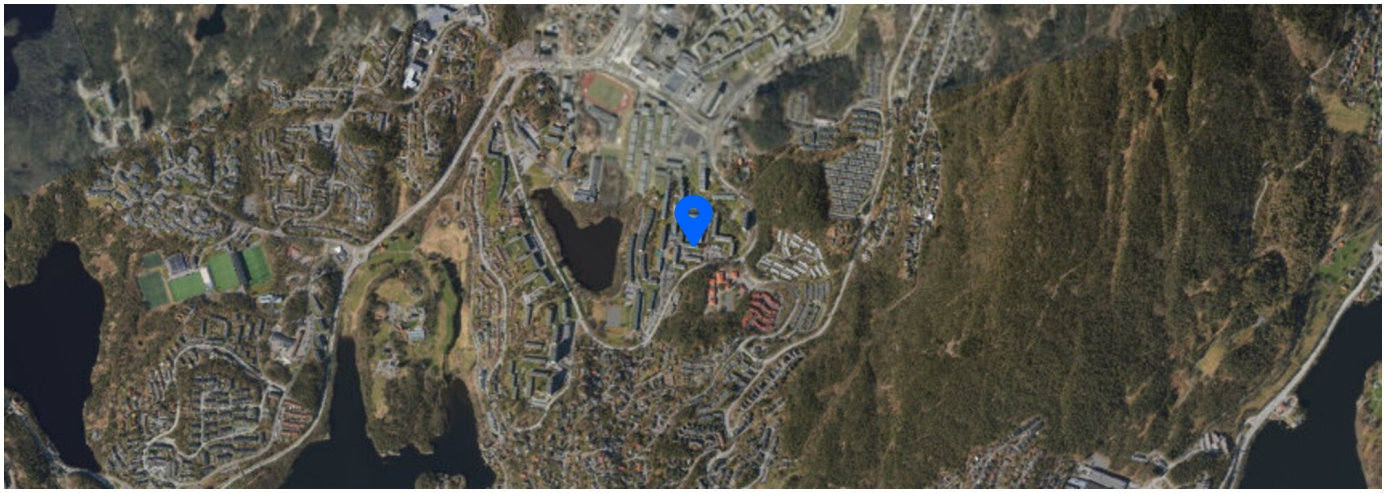
Familiesammensetning

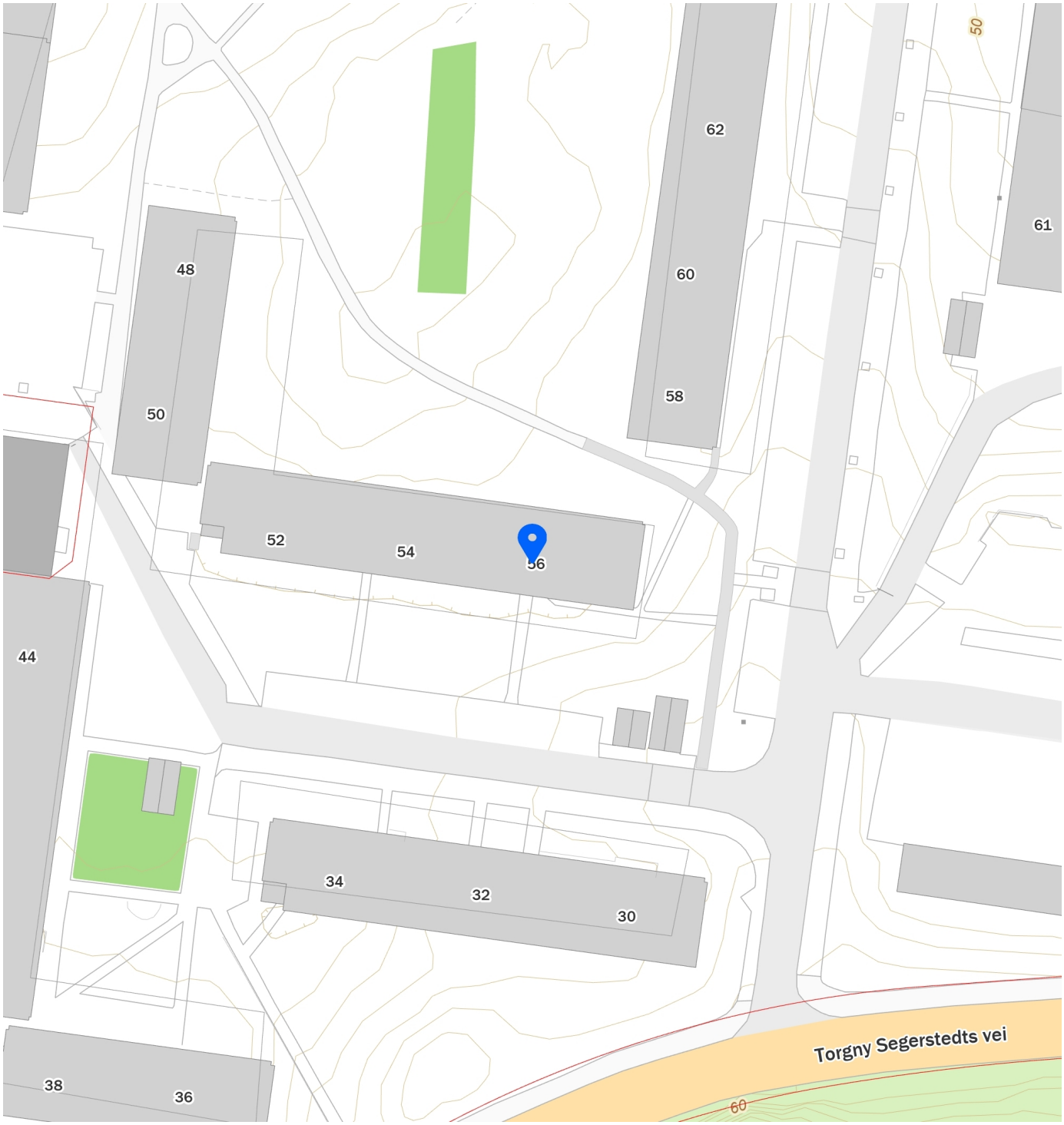


Sivilstand

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

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





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

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

Vedtatt på generalforsamling den 20. mars 1979
Endret på generalforsamling den 23. mars 1988 2. april 1991 og 27.september 2005, 20. mars 2012.
(med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

2. Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
3. Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
4. Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
5. Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen
Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av ulike antenner eller lignende, parabolantenner, varme-pumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv. i leiligheten dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og tekniske anlegg eller lignende.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

4-2 Bruksoverlating

1. Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
2. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

1. Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instrukser og retningslinjer styret v/ forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.
2. For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret og valgkomiteen

1. Borettslaget skal ha et Styre som består av 1 styreleder og 6 likeverdige styremedlemmer som velges av generalforsamlingen, for perioder på 2 år. Styreleder og styremedlem nr. 1, nr. 3 og 5 velges i oddetalls år, mens styremedlem nr. 2,4 og 6 velges i partalls år. Styreleder, og styremedlemmer kan gjenvelges.

2. Styret er vedtaks dyktige når minst 5 av styremedlemmene er tilstede og kan avgi stemme.

3. Generalforsamlingen tilkjenner årlig, etter forslag fra Valgkomiteen, Styret et honorar som Styrets valgte medlemmer selv bestemmer fordelingen av, med den begrensning at intet enkeltmedlem kan tilkjennes mer en 50 % av det totale honoraret.

4. Borettslaget skal ha en valgkomité bestående av inntil 5 medlemmer som velges for perioder av 1 år. Styret oppnevner i tillegg en representant som har møte- og forslagsrett, men ikke stemmerett.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

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

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.Styret plikter å dele ut protokollen til andelseierne senest 8 uker etter generalforsamling.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Dugnadsarbeid

12-1 Dugnadsarbeid
Med dugnadsarbeid forståes her arbeid som andelseierne, gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader, utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. Slikt arbeid kan være:

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

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

13. Parkering

13-1 Parkering
Borettslagets styre fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøyer innenfor lagets eiendom. I den utstrekning det er nødvendig å få politiets eller andre myndigheters tillatelse til regulering, sørger styret for å innhente tillatelse. Styret skal også sørge for de nødvendige skilter og materiell til regulering.

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

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

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2026
I LYSHOVDEN BORETTSLAG

Dato: 09.04.2026 **kl:** 18.00

Sted: AULAEN, LYSHOVDEN OPPVEKSTTUN

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

Fyllingsdalen, 19.03.2026

Stian Horn
Styreleder

Klipp av – leveres ved inngangen_____

Deltager på generalforsamling, i LYSHOVDEN borettslag, 09.04.2026

Navn: _____ Andels nr :_____

Jeg møter som andelseier / ektefelle/samboer av andelseier.

Jeg møter med fullmakt fra andelseier.

(Kryss av for det som passer)

Underskrift (andelseier/fullmaktsgiver): _____

Obs! Kun én fullmakt pr. andel!

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling
Forslag til vedtak: Innkalling godkjennes.

1.2 Godkjenning av dagsorden
Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes.

1.3 Valg av møteleder
Styrets forslag til møteleder: Roald Amundsen
Forslag til vedtak: Styrets forslag godkjennes.

1.4 Valg av referent/protokollfører
Styrets forslag til referent: Tonje R. Seljenes
Forslag til vedtak: Styrets forslag godkjennes.

1.5 Valg av protokollunderskrivere
- Anita Fredriksen
- Marianne Hundven

1.6 Valg av tellekorps
- Jilliann Gundersen
- Hildegunn Synnevåg

1.7 Antall fremmøtte

2 Rapport fra styret
Vedlagt rapport for gjennomgang. Se vedlegg.
Forslag til vedtak: Rapporten tas til orientering.

3 Behandling og godkjenning av årsregnskap
Vedlagt rapport for gjennomgang. Se vedlegg
Forslag til vedtak: Regnskap og revisors beretning godkjennes.

4 Årsrapport og regnskap fra Fyrsentralen SOL
Vedlagte rapporter for gjennomgang. Se vedlegg.
Forslag til vedtak: Årsrapport og regnskap fra Fyrsentralen SOL tas til orientering

5 Valg

5.1 Valg av styreleder

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

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag til ny styreleder vedtas.

5.2 Valg av styremedlemmer

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

Valgkomiteens forslag til kandidater til styret:

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

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag vedtatt

5.3 Valg av medlemmer til Miljøutvalget

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

5.4 Valgkomiteens forslag til kandidater til miljøutvalget:

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

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag vedtas.

5.5 Valg av medlemmer til Dugnadsutvalget

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

5.6 Valgkomiteens forslag til dugnadsutvalget:

Navn	År
Hildegunn Synnevåg	2 år
Torill Erland	2 år

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag vedtas.

5.7 Valg av medlemmer til Valgkomiteen

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

5.8 Styrets forslag til Valgkomiteen

Forslag til vedtak: Styrets forslag vedtas.

Navn	År
Raymond Steffensen	1 år
Marianne Eidem	1 år

Forslag til vedtak: styrets forslag vedtas

5.9 Valg av delegater til generalforsamlingen i BOB

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

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag vedtas

6 Godtgjørelse

Viser til vedlegg? – Valgkomitéens innstilling

6.1 Styrets honorar

Valgkomiteens forslag styrehonorar:

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

Forslag til vedtak: Valgkomitéens forslag til honorar vedtas.

6.2 Honorar til valgkomiteen i perioden

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

Forslag til vedtak: Styrets forslag vedtas.

2 RAPPORT FRA STYRET LYSHOVDEN BORETTSLAG 2025

2.1 Lagets virksomhet

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

2.2 Styret og styrets arbeid

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

2.2.1 Styrets sammensetning

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

2.2.2 Miljøutvalget

Miljøutvalget har bestått av:

Anita Fredriksen, leder

Marianne Eidem

Jilliann Gundersen

Tone Mette Tveit

Styrets representant: Kristine Dalland

2.2.3 Dugnadsutvalget:

Dugnads Utvalget har bestått av:

Tone Mette Tveit

Daniel Kråkenes

Styrets representant: Stian Solvold

2.2.4 Valgkomiteen:

Lisbeth Doksæter

Lasse Amundsen

Einar Follesøy Tolo-Kaldhol

Styrets representant: Tonje R. Seljenes og Lisbeth Simmenes

2.2.5 Fyrsentralen SOL

Styremedlem Raymond Steffensen har representert styret i Sameiet Fyrsentralen SOL. Styret i SOL har i 2025 hatt et strengt fokus på stram økonomistyring. Alle kostnader har vært tvingende og helt nødvendig for å kunne gi en optimal levering av varmt vann og varme til eierlagene sine bygninger og boliger.

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

Årsregnskapet til Fyrsentralen SOL for 2025 er gjort opp med et positivt resultat (overskudd) på 1.767 407,-.

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

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

Overskudd og underskudd er via BOB Boligbyggerlag oppgjort mellom eierlagene.

Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et rettvisende bilde av resultat og økonomisk stilling pr. 31.12.2025.

2.2.6 Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt 14 styremøter med i alt 77 protokollerte saker som har vært behandlet. Møtene avholdes normalt sett en gang pr måned, med omlag fire ukers mellomrom. Ved behov har vi hatt ekstra møter.

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

2.2.7 Saker som har vært behandlet av styret i perioden.

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

2.2.8 Saker styret har jobbet med i 2025:

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

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

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

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

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

2.3 Lagets drift og økonomi

2.3.1 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av BOB BBL.

Borettslagets revisor er KPMG AS.

2.4 Økonomi

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

2.4.1 Kommentarer til resultatregnskapet for 2025

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

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

Laget har pr 31. desember 2025 disponible midler på kr 4.811.875.
Egenkapitalen til laget er negativ med kr. 222.053.412.
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. På grunn av betydelige merverdier i bygningsmassen anser vi det imidlertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen
Laget har mindre overskudd grunnet større utgifter til vedlikehold enn budsjettert.
Det er også mindre innkrevd brensel fra beboerne med Kr. 2.070.966 i forhold til budsjett.
Borettslaget belastet nå for varmetap, varme fellesområder og drift av SOL som tidligere ble innkrevd som leie brensel. Det er overskudd i SOL på kr. 881.598 som vil redusere merkostnaden til kr. 1.189.368 i forhold til budsjett.
Andelseierne blir fakturert kr. 550.237,50 i samlet gebyr fra Lyse hvert år med dagens sats. Da dette blir fakturert direkte til andelseierne så viser dette ikke i regnskapet.

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

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

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

Egenkapitalen til laget er negativ med kr. 222.053.412.

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

2.4.2 Dugnadsaktivitet styremedlemmer

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

2.5 Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp

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

2.6 Forutsetning om fortsatt drift

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

2.7 Arbeidsmiljø

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

2.8 Likestilling og styrets sammensetning:

Styret består pr i dag av 3 kvinner og 4 menn. Styret angir en god sammensetning, men innser at det med fordel kunne vært bedre. Vi erkjenner at det er tilfeldigheter som avgjør dette.

2.9 Forurensning av det ytre miljø

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

9 Vedlegg

9.1 Årsregnskap fra Lyshovden Borettslag

9.2 Revisors beretning for Lyshovden Borettslag

9.3 Årsrapport fra Fyrsentralen SOL

9.2 Avhandling fra driften

Lyshovden Borettslag

2025

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2025

Lyshovden Borettslag
Alle beløp i NOK

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

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Lyshovden Borettslag
Alle beløp i NOK

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

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Lyshovden Borettslag
Alle beløp i NOK

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

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Bergen,
Styret for Lyshovden Borettslag

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

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

Inntektsføring
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

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

Note 3 - Andre inntekter

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

Note 4 - Lønnskostnader

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 5 - Styrehonorar

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

Note 6 - Andre honorar

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

Note 7 - Andre eiendeler

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

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

Dokumentet er elektronisk signert

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

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

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

Dokumentet er elektronisk signert

	Ladestasjon	Tørketrommel	Tørketrommel T5190, 230v	Vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01	66 848	41 362	39 375	44 660
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	66 848	41 362	39 375	44 660
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	66 848	41 362	39 375	44 660
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2015	2016	2016	2016
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Fallmatter	Electrolux T5190	Electrolux T5190	Electrolux T5190
Anskaffelseskost pr.01.01	68 750	41 250	42 831	45 043
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	68 750	41 250	42 831	45 043
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	68 750	41 250	42 831	45 043
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	-0
Anskaffelsesår	2016	2017	2017	2018
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Citroen Berlingo	Tørketrommel	TV	PC - 3 stk
Anskaffelseskost pr.01.01	127 000	47 028	16 779	28 252
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	127 000	47 028	16 779	28 252
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	127 000	47 028	16 779	28 252
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2018	2019	2019	2019
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

	Betalingssystem (2019)	Minikjøkken (2019)	Bensindrevet robotklipper	Vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01	355 437	16 193	138 944	55 066
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	355 437	16 193	138 944	55 066
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	10 095
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	355 437	16 193	138 944	55 066
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2019	2019	2019	2020
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Kostemaskin	Traktor	Vaskemaskin WH6-7 2021	Vaskemaskin td 6-10
Anskaffelseskost pr.01.01	21 250	31 250	52 950	49 138
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	21 250	31 250	52 950	49 138
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	10 590	9 827
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	21 250	31 250	45 890	48 319
Bokført verdi pr.31.12	0	0	7 060	818
Anskaffelsesår	2020	2020	2021	2021
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	1	1

	Vaskemaskin Elektrolux WH6-7	Lekeapparater	4 stk Veibommer	Høytrykksvasker
Anskaffelseskost pr.01.01	52 910	1 033 725	158 481	33 719
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	52 910	1 033 725	158 481	33 719
Årets av- og nedskr. pr.31.12	10 581	206 745	31 696	6 743
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	44 091	878 666	113 578	21 355
Bokført verdi pr.31.12	8 818	155 058	44 902	12 363
Anskaffelsesår	2021	2021	2022	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	1	1	2	2

Dokumentet er elektronisk signert

	Lekeplass med apparater	Tørketrommel	Egholm 2260 Multimaskin	Tørketrommel TD6-10
Anskaffelseskost pr.01.01	339 563	53 750	1 255 354	54 375
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	339 563	53 750	1 255 354	54 375
Årets av- og nedskr. pr.31.12	67 912	10 749	179 336	10 875
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	226 375	34 041	448 340	23 562
Bokført verdi pr.31.12	113 187	19 708	807 013	30 812
Anskaffelsesår	2022	2022	2023	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	2	2	5	3

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Driftskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5510	Styredisposisjoner	39 284	12 458	50 000	50 000
5901	Gaver ansatte	9 160	6 468	5 000	5 000
5902	Gaver til styremedlemmer	11 469	5 091	3 000	3 000
5903	Gaver til beboere	3 381	4 545	1 000	1 000
5915	Overtidsmat	0	728	2 000	2 000
5920	Yrkesskadeforsikring	8 516	4 765	6 000	9 000
5945	Pensjonsforsikring for ansatte	56 604	53 586	45 000	70 000
5965	Arbeidstøy og verneutstyr	47 802	45 155	35 000	35 000
5995	Andre sosiale kostnader	23 385	2 541	0	15 000
6300	Møtekostnader	2 046	2 471	5 000	5 000
6325	Renovasjon Boligselskap	5 480	300	0	0
6326	Snømåking og salting	26 624	134 038	120 000	120 000
6335	Containerleie/ -tømming	84 786	155 819	100 000	80 000
6336	HMS	96 015	0	20 000	20 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	7 652	5 485	25 000	5 000
6360	Renhold og matteleie	578 964	759 959	565 000	750 000
6362	Maskiner og utstyr	161 381	100 990	150 000	100 000
6365	Kostnader parkeringsplasser	-2 952	0	10 000	10 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	100 481	12 941	20 000	60 000
6370	Garasjer	3 221	4 695	12 000	10 000
6374	Ventilasjon	34 600	0	30 000	30 000
6375	TV/Internett	2 320 385	2 024 863	2 022 000	2 383 000
6377	Vakthold	3 699	4 018	4 000	4 000
6390	Andre driftskostnader	8 771	40 885	35 000	5 000
6391	Diverse serviceavtaler	28 685	14 378	100 000	100 000
6400	Leie maskiner og utstyr	226 667	104 772	285 000	200 000
6410	Leie av kontormaskiner, inventar	27 880	36 886	33 000	30 000
6630	Egenandel ved skade	4 000	90 000	50 000	50 000
6632	Kostnader forsikringsskader	14 280	0	0	0
6800	Kontorkostnader	31 203	32 103	26 000	15 000
6860	Kursutgifter	61 426	18 600	80 000	80 000
6900	Telefonutgifter	36 385	11 995	15 000	20 000
6906	Internett/bredbånd	1 559	0	0	0
6940	Porto	4 275	5 244	0	0
7000	Drivstoff	33 588	168 794	80 000	45 000
7020	Vedlikehold bil og traktor	65 483	161 465	70 000	70 000
7120	Utlegg bompenger,parkering mm	2 428	2 126	4 000	4 000
7740	Øreavrunding	5	-1	0	0
7770	Bankgebyr	4 383	4 207	0	5 000
7779	Andre gebyr	3 275	20 399	4 000	4 000
7781	Dugnadsutvalg	7 257	0	0	3 000
7782	Kostnader bomiljø	22 449	142 605	170 000	0
7783	Miljøutvalg	144 828	2 719	0	200 000
7789	Hagegruppen	14 294	0	0	20 000
7790	Andre kostnader	1 825	0	0	0
Sum driftskostnader		**4 366 929**	**4 198 094**	**4 182 000**	**4 618 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 10 - Vedlikehold

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	69 920	7 805	300 000	300 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	406 550	135 111	50 000	1 900 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	4 734 404	193 991	2 640 000	300 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	192 261	211 169	150 000	200 000
6605	Vedlikehold bygninger innvendig	5 567	0	30 000	30 000
6607	Vedlikehold vaskeri og fellesanlegg	73 447	56 112	80 000	80 000
6608	Vedlikehold garasjer	35 273	419	0	30 000
6610	Vedlikehold ventilasjon	118 081	97 732	75 000	100 000
6611	Vedlikehold utleielokaler	973	0	5 000	5 000
6612	Vedlikehold styre/vaktmesterkontor	815	12 962	5 000	5 000
6614	Vedlikehold maling	58 471	152 374	100 000	100 000
6615	Vedlikehold låssystemer	109 210	123 268	50 000	100 000
6616	Vedlikehold tak	0	1 804 004	48 000	50 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	85 442	504 013	200 000	200 000
6635	HMS og brannvernkostnadar	1 848	0	0	5 000
Sum vedlikehold		**5 892 262**	**3 298 959**	**3 733 000**	**3 405 000**

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 11 - Bygninger

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

Note 12 - Pantstillelser

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

Note 13 - Egenkapital

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

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 14 - Langsiktig gjeld

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

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

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 15 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	**15 315 513**	**11 544 625**
Periodens resultat	1 932 729	-110 469 035
Årets avskrivninger	584 575	632 230
Årets investeringer	0	-147 106
Opptak lån	0	114 432 607
Avdrag lån	-13 020 942	-676 408
Tillegg/fradrag for endring i depositum/innskudd	0	-1 400
Endring i disponible midler	**-10 503 638**	**3 770 888**
Disponible midler 31.12.	**4 811 875**	**15 315 513**

Dokumentet er elektronisk signert

12-UTKAST regns...

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

Signicat

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

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

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

Til generalforsamlingen i Lyshovden Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: SSKWV-INYYU-4WLKP-QKP85-NXR0W-CH6GF

© 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 Drammen Molde Trondheim
Arendal Hamar Stavanger Tynset
Bergen

KPMG

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Velaug A. Erdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SSKWV-INYYU-4WLKP-QKP85-NXR0W-CH6GF

PENNEO

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

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

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

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: SSKWV-INYYU-4WLKP-QKP85-NXR0W-CH6GF

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

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

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

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

Sameiet Fyrsentralen Sol

2025

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2025

Sameiet Fyrsentralen Sol
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Andre inntekter	2	15 810 996	16 344 008	15 811 000	14 385 500
Sum inntekter		**15 810 996**	**16 344 008**	**15 811 000**	**14 385 500**
Driftskostnader					
Lønnskostnader	3	186 562	209 933	215 000	225 000
Styrehonorar	4	100 000	100 000	100 000	100 000
Arbeidsgiveravgift		40 405	43 487	44 500	46 000
Andre kostnader fellesanlegg		1 020 677	689 750	0	400 000
Fjernvarmekostnader		12 365 785	14 491 090	14 500 000	13 500 000
Felles strøm og varme		177 401	174 126	200 000	110 000
Andre driftskostnader	5	103 709	111 308	100 000	0
Vedlikehold	6	176 735	139 209	150 000	1 000 000
Forretningsførsel		23 655	40 142	30 000	30 000
Revisjonshonorar		15 150	14 600	17 500	16 000
Sum driftskostnader		**14 210 080**	**16 013 645**	**15 357 000**	**15 427 000**
Driftsresultat		**1 600 916**	**330 363**	**454 000**	**-1 041 500**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		168 470	183 418	0	0
Sum finansinntekter		**168 470**	**183 418**	**0**	**0**
Andre rentekostnader		1 978	0	0	0
Sum finanskostnader		**1 978**	**0**	**0**	**0**
Resultat av finansposter		**166 491**	**183 418**	**0**	**0**
Resultat		**1 767 407**	**513 781**	**454 000**	**-1 041 500**
Til/fra annen EK		1 767 407	513 781	0	0
Sum disponeringer		1 767 407	513 781	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Sameiet Fyrsentralen Sol
Alle beløp i NOK

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

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Sameiet Fyrsentralen Sol
Alle beløp i NOK

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

Bergen,
Styret for Sameiet Fyrsentralen Sol
09.02.2026

Sverre Strømmen
Styrets leder

Arve Carlsen
Styremedlem

Raymond Steffensen
Styremedlem

Gitte Knudsen
Styremedlem

Note 1 – Regnskapsprinsipper

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

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

Inntektsføring
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Andre inntekter

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

Note 3 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	3
Gjennomsnittlig antall årsverk:	0,30

Note 4 - Styrehonorar

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 5 - Driftskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5510	Styredisposisjoner	46 052	30 273	0	0
5901	Gaver ansatte	10 030	1 010	0	0
5902	Gaver til styremedlemmer	3 076	5 534	0	0
6376	Vaktmestertjenester	0	9 265	0	0
6390	Andre driftskostnader	0	0	100 000	0
6391	Diverse serviceavtaler	7 500	0	0	0
6400	Leie maskiner og utstyr	27 664	55 329	0	0
6800	Kontorkostnader	1 336	2 035	0	0
6860	Kursutgifter	7 700	7 550	0	0
7740	Øreavrunding	3	-1	0	0
7779	Andre gebyr	348	313	0	0
Sum driftskostnader		**103 709**	**111 308**	**100 000**	**0**

Note 6 - Vedlikehold

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

Note 7 - Disponible midler

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

Note 8 - Egenkapital

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

Dokumentet er elektronisk signert

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

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

Til årsmøtet i Sameiet Fyrsentralen SOL

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: L8C9O-HC271-JSH67-FFYHP-6E1NG-MY2Y7

KPMG

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Velaug A. Erdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: L8C9O-HC271-JSH67-FFYHP-6E1NG-MY2Y7

PENNEO

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

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

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

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: L8C9O-HC271-JSH67-FFYHP-6E1NG-MY2Y7

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

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

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

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

LYSHOVDEN
BORETTSLAG

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I LYSHOVDEN BORETTSLAG

Sted: Aulaen, Lyshovden oppveksttun

Dato: 09.04.2026

Møtet ble åpnet av: Stian Horn, styreleder.

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

Til stede fra BOB: Roald Amundsen

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger til innkallingen.

Vedtak: innkallingen godkjennes

1.2 Godkjenning av dagsorden

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger til innkallingen.

Vedtak: dagsordenen godkjennes

1.3 Valg av møteleder

Forslag til møteleder: Roald Amundsen

Vedtak: forslaget godkjennes.

1.4 Valg av referent/protokollfører

Forslag til referent: Tonje R. Seljenes

Vedtak: forslaget godkjennes.

1.5 Valg av protokollunderskrivere

Forslag til protokollunderskrivere:

- Anita Fredriksen
- Marianne Hundven

Vedtak: forslaget godkjennes.

1.6 Valg av tellekorps

Forslag til tellekorps:

- Jilliann Gundersen
- Hildegunn Synnevåg

Vedtak: forslaget godkjennes.

1.7 Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 40

+ Antall fullmakter: 2

= Antall stemmeberettigede: 42

2. Rapport fra styret

Vedlagt til innkallingen fulgte rapport til gjennomgang.

Forslag til vedtak: rapporten tas til orientering.

Vedtak: rapporten tas til orientering.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

Vedlagt til innkallingen fulgte rapport til gjennomgang

Forslag til vedtak: rapporten og revisors beretning godkjennes.

Vedtak: rapporten og revisors beretning godkjennes.

4. Årsrapport og regnskap fra Fyrsentralen SOL

Vedlagt til innkallingen fulgte rapport til gjennomgang.

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

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

5. Innkomne forslag

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Valgkomiteens forslag til vedtak: Tonje R. Seljenes

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

6.2 Valg av styremedlemmer

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

Valgkomiteens forslag til vedtak:

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

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

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

6.2 Valg av medlemmer til miljøutvalget

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

Valgkomiteens forslag til vedtak:

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

Vedtak: valgkomiteens forslag godkjennes.

6.3 Valg av medlemmer til Dugnadsutvalget

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

Forslag til vedtak:

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

Vedtak: forslaget godkjennes.

6.4 Valg av medlemmer til valgkomiteen

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

Styrets forslag til vedtak:

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

Vedtak: forslaget godkjenens.

6.5 Valg av delegater til Generalforsamlingen i BOB

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

Vedtak: forslaget godkjennes.

7. Godtgjørelse

7.1 Styrets honorar

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

Vedtak: forslaget godkjennes.

7.2 Honorar til valgkomiteen

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

Vedtak: forslaget godkjennes.

Underskrifter:

Møteleder

Roald Amundsen

Referent

Tonje Ringkjøb Seljenes

Protokollunderskriver

Anita Fredriksen

Protokollunderskriver

Marianne Hundven

BYGNINGSSJEFENS KONTOR
BYGNINGSINSPEKTØREN
TELEFON 15150

HELSERÅDETS ORDFØRER
~~STATENS ARBEIDSTILSYN~~

JNR. 001659 MOTTATT 16.AUG.68 BERGEN HELSERÅD

Herved kan meddeles at den av ~~Herr~~ Bergen og Omegn Boligbyggelag

under 10.6.1966 anmeldte boligblokk Ortuflaten nr. 52-56
(Sælen, gnr. 22, bnr. 247)

er ferdig til innflytting, og man vil herved forespørre om der er noe å bemerke til at innflytningstillatelse gis.

Bergen, 15.8.1968.

Bygningssjefens kontor
A. Rabbjørnsen
Avd. ingeniør

Jnr.1659/68
LD/IJ

Herr bygningsinspektøren i Bergen.

Eiendommen boligblokk Ortuflaten nr. 52-56 (tidl. Sælen, gnr.22, bnr. 247) er undersøkt.

Der er ~~følgende~~ ingen bemerkninger til at innflytningstillatelse gis.

BERGEN HELSERÅD den 2. sept. 1968.

Eilert Eilertsen
kst.

1000 1-68 GH

BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Ferdigattest

for eiendommen ORTUFLATEN NR. 52-56

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 10.6.1966 fra ~~hr.~~ Bergen og Omegn Boligbyggelag approberte byggeforetagende: 3 etasjes boligblokk er lovlig.

(Jfr. tinglest deklarasjon).

Der er besiktiget ..... røkpipe(r) og følgende ildsteder:

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

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

Bergen den 25. januar 1973.

M. Sletten

bygningsinspektør.

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

Bergen den 25 JAN. 1973 19

Sendt BOB.

bygningssjef

BERGEN KOMMUNE

Plan- og bygningsetaten

Hilleren Prosjektering
Skulebakken 2
5355 Knarrevik

Vår referanse: BYGG-2022/19977-47
Saksbehandler: Anne Karin Sedal
Dato: 28.11.2024

FERDIGATTEST

Eiendom	:	Gnr 22 Bnr 247
Adresse	:	Ortuflaten 14
Tiltakshaver	:	Lyshovden Borettslag
Tiltaket	:	Rehabilitering av bad

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 27.11.24 og tillatelse datert 07.04.22.

VEDTAK

Det gis ferdigattest for rehabilitering av bad, Lyshovden BRL, bestående av 19 blokker med totalt 402 boenheter, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Godkjenning av Tiltaksklasser

Tiltaksklasser godkjennes for de enkelte ansvarsområder slik de fremgår av gjennomføringsplan mottatt 27.11.24.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

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

Ansvar og Tiltaksklasser

Ansvar og tiltaksklasser fremgår av gjennomføringsplan mottatt 27.11.24. Vi legger denne til grunn i vår behandling av søknaden.

Videre viser vi til plan- og bygningsloven kapittel 23 og byggesaksforskriften kapittel 5 og 12 for det ansvar som påligger tiltakshaver, ansvarlig søker, ansvarlig prosjekterende, ansvarlig utførende og ansvarlig kontrollerende.

Vi gjør spesielt oppmerksom på at det er ansvarlig søker sitt ansvar å samordne de ansvarlige prosjekterende, ansvarlige utførende og ansvarlige kontrollerende, og å påse at tiltaket er tilstrekkelig belagt med ansvar og kontroll. Det er også ansvarlig søker sitt ansvar at det er samsvar mellom mottatte erklæringer om ansvarsrett og gjennomføringsplanen.

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

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Anne Karin Sedal
saksbehandler

Arild Skurtveit
saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til
Lyshovden Borettslag Postboks 7280 5020 BERGEN

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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 22/247/0/0
Utlistet 16. mars 2026

Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Eiendomsregisteret hos kartverket.

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
258938105	Grunneiendom	0	Ja	79 260,2 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

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

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

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

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
63860000	320 - Flomfare	15,4 %

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

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

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
72000000	35	Fyllingsdalen, Gnr. 22, Bnr. 4, Hjalmar Brantings vei øst	202513842	3,9 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

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

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
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 BEBYGGELSESPLAN FOR BOLIGFELT XI	3	-
64050000	34	FYLLINGSDALEN/ÅRSTAD. BYBANEN FRA SENTRUM TIL FYLLINGSDALEN, DELSTREKNING 3, MINDEMYREN - FYLLINGSDALEN	3	201820643
65900000	35	FYLLINGSDALEN. NORDRE LYSHOVDEN, BYBANEDEPOT I FJELL	3	201811503

Andre opplysninger

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

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 16. mars 2026

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

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

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

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

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.
Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

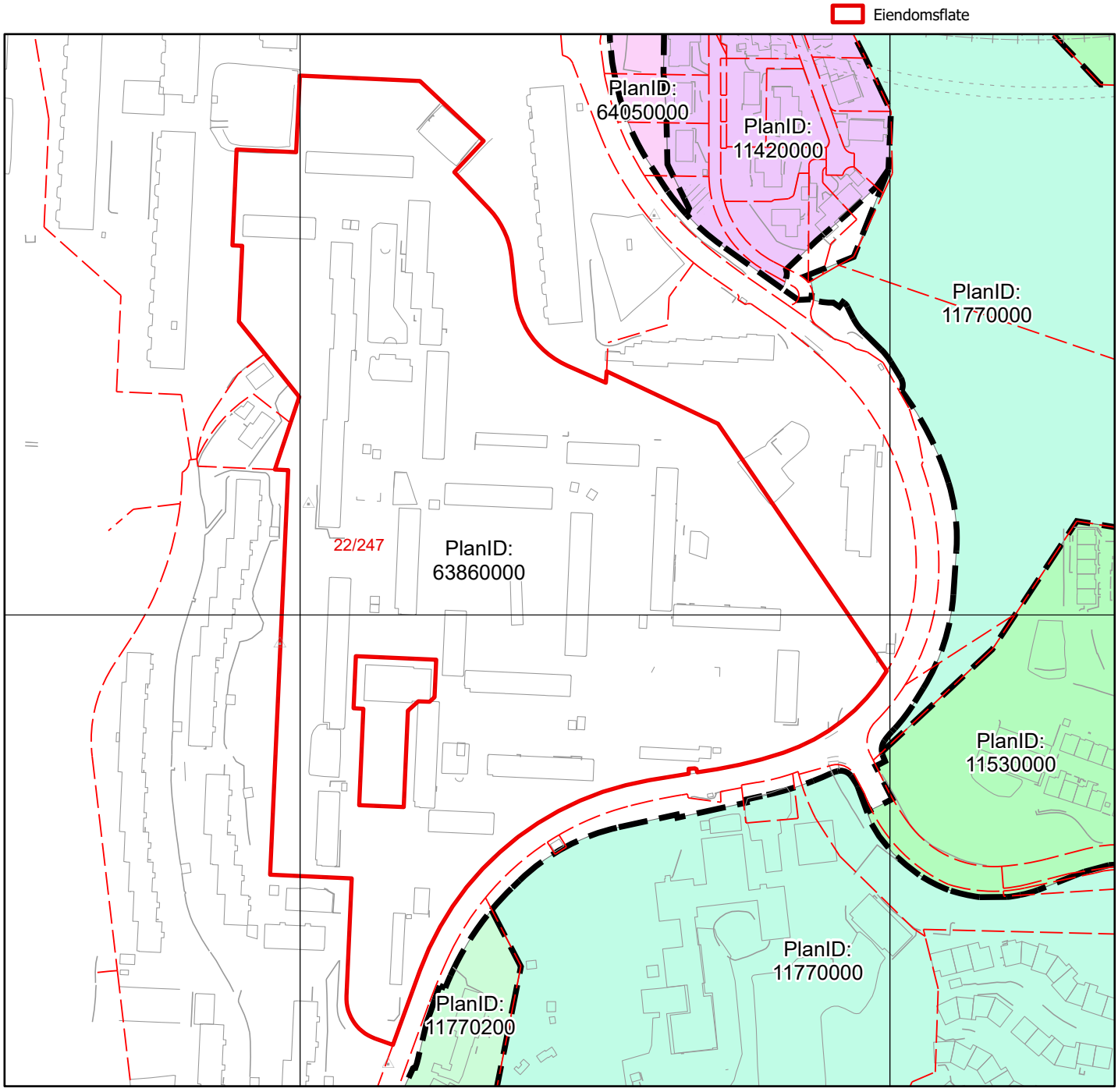
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 22/247
Dato: 16.03.2026 Adresse: Ortuflaten 42 m.fl.

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

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



Reguleringsplan på grunnen

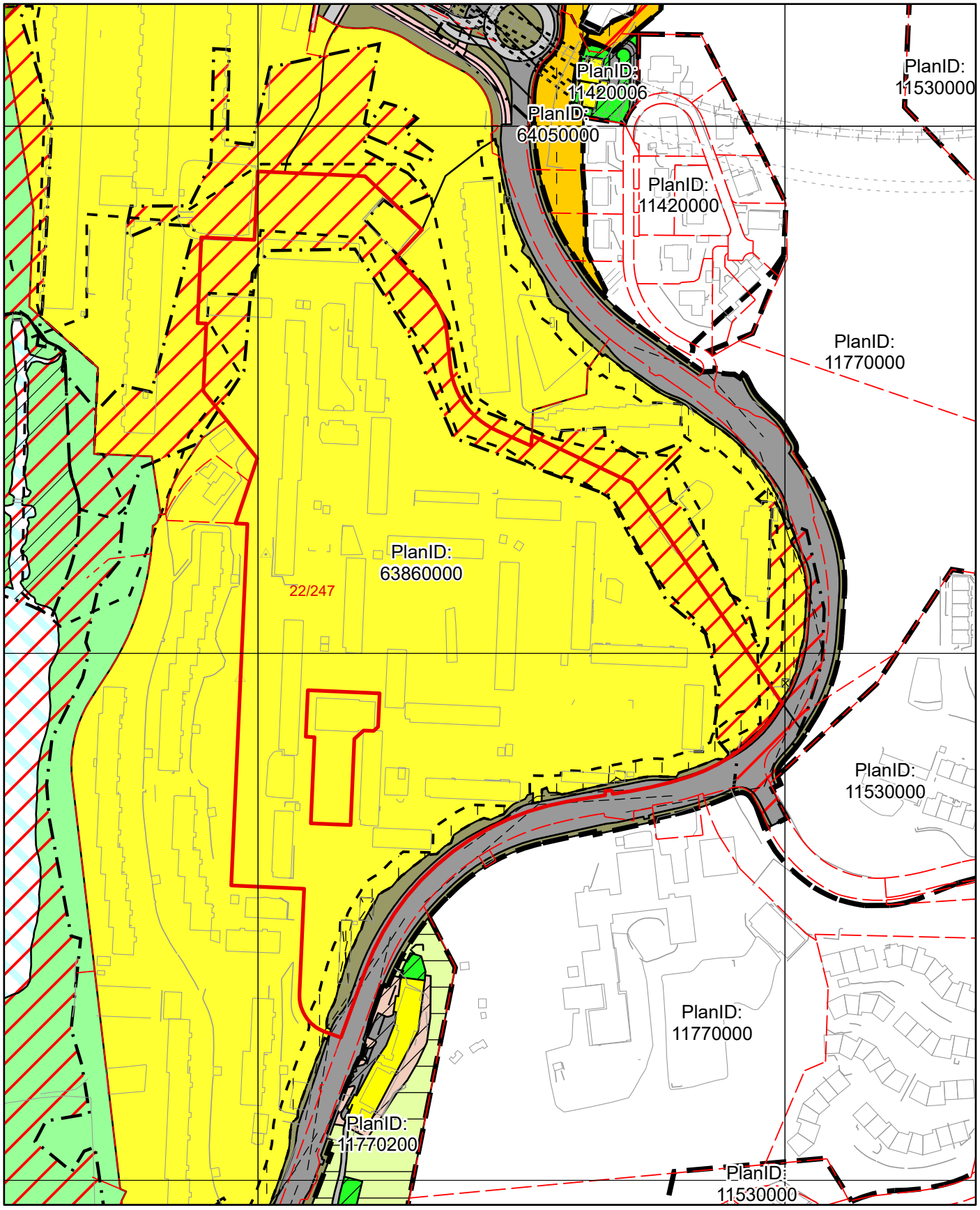
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 22/247
Dato: 16.03.2026 Adresse: Ortuflaten 42 m.fl.

PlanID(er): 63860000

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

Eiendomsflate



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

91 - Anlegg- og riggomr.

Andre bestemmelseshjemler

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Faresone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Blokkbebyggelse

Gangveg

Friluftsområde (på land)

Felles avkjørsel

Felles parkeringsplass

Felles lekeareal for barn

Felles grøntareal

Annet fellesareal for flere eiendommer

Arealformål PBL §12-5

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

1001 - Bebyggelse og anlegg

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1400 - Idrettsanlegg

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

2001 - Samf.anl. og teknisk infrastr.

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2015 - Gang- sykkelveg

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2017 - Sykkelveg, -felt

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2029 - Annen banegrunn, grøntar.

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3050 - Park

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

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

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 16.03.2026

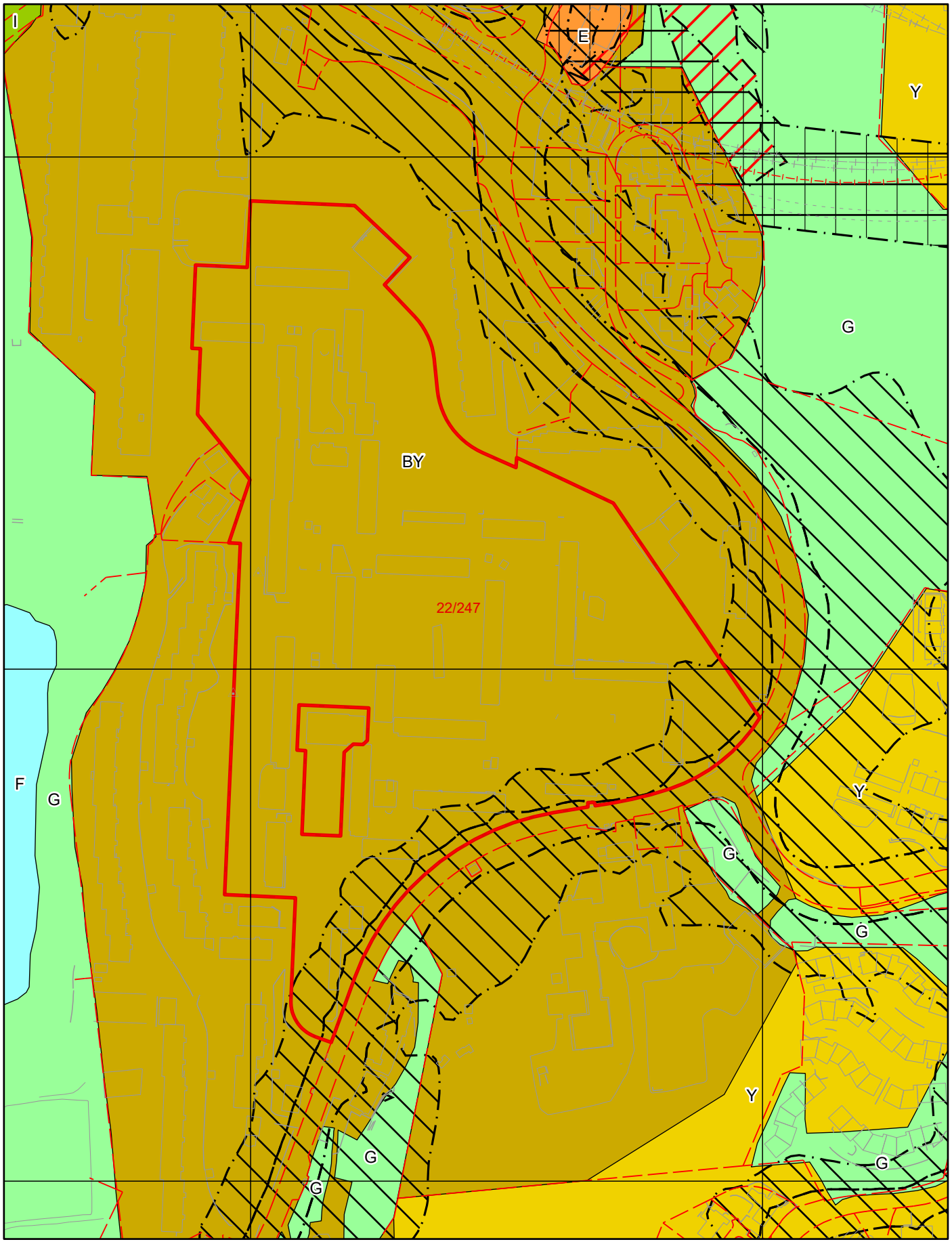
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 22/247
Adresse: Ortuflaten 42 m.fl.

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense

Samferdselslinjer


Bybane - fremtidig


Bybane - tunnel - fremtidig


Båndleggingsone


Faresone


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Idrettsanlegg

Andre typer bebyggelse og anlegg

Grønnstruktur

Friluftsområder