

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Partners Bergen AS	Oppdragsnr.	197240175		
Adresse	Ortustranden 22				
Postnr.	5143	Sted	FYLLINGSDALEN		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	2 år	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn	Linn-K	Etternavn	Garmannslund		

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

### 1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei  Ja Kommentar

### 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Unik VVS AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Unik, 2022. Totalreovering av bad og rør i regi sv borettslag.

#### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

Firmanavn

Unik VVS AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

I regi av borettslag sommer 2022

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja Kommentar

I regi av borettslag.

#### 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja Kommentar

I regi av borettslag.

### 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei  Ja Kommentar

### 4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Unik VVS AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

I regi av borettslag.

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja Kommentar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**  
 Nei  Ja Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**  
 Nei  Ja Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
 Nei  Ja Kommentar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**  
 Nei  Ja Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**  
 Nei  Ja
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**  
 Nei  Ja Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**  
 Nei  Ja Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**  
 Nei  Ja Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**  
 Nei  Ja
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**  
 Nei  Ja Kommentar

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei  Ja Kommentar

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja Kommentar Usikker.

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

Nei  Ja Kommentar

**25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

Nei  Ja Kommentar

### **SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

**26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

### **TILLEGGSKOMMENTAR**

Leiligheten ble totalrenovert fra sommeren 2022. Nytt kjøkken, bad, gulv og vegger. Samt det elektriske.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklærings skjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings selskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikrings premien og forsikringsvilkårene på ny signerings dato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

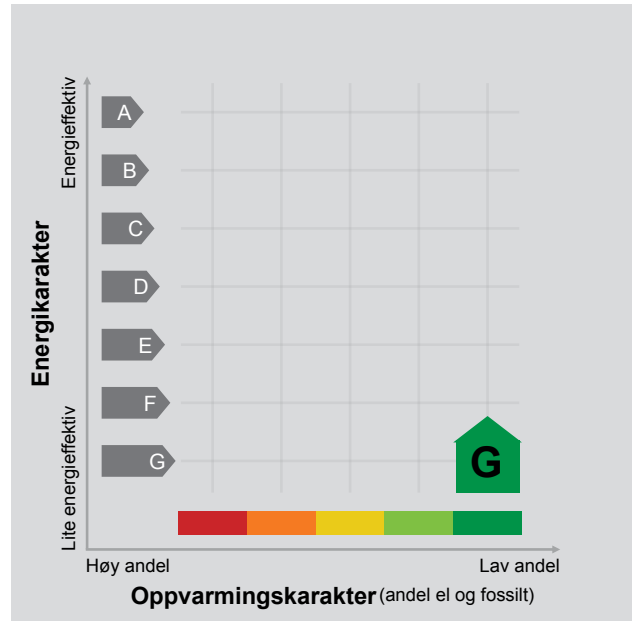
Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

# ENERGIATTEST

Adresse	Ortustranden 22
Postnummer	5143
Sted	FYLLINGSDALEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	22
Bruksnummer	246
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139736346
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-21616
Dato	09.09.2024



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk 2 667 kWh pr. år

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

2 667 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm <sup>3</sup> gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energi merke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperatur**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energi standard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energi effektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energi merke.

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

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Bruk varmtvann fornuftig

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

- Følg med på energi bruken i boligen
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1969
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	84
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Fjernvarme

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 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: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap 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 varmelementer 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 9: 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 10: 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 på varmeanlegg

### **Tiltak 11: 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 12: 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 ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

### **Tiltak 14: 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.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 16: 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 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: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 20: 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.



Ortustranden 20, 5143 Fyllingsdalen

Vaktmester : 452 96 117

Styreleder : 466 32 312

Parkering : 458 33 585

Utleie lokale : 930 00 154

E-post : [styret@ortuvann.no](mailto:styret@ortuvann.no)

## INNKALLING TIL 56. ORDINÆRE GENERALFORSAMLING

### 2024 ORTUVANN BORETTSLAG

---

**Onsdag 24. april 2024, kl. 18.00**

**Sted: Aulaen, Lyshovden Oppvekstun - skole**

**Vi ønsker vel møtt**

**Fyllingsdalen, den**

*10/4-24*

**Henning Ommedal**

**Styreleder**

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

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

Adgangstegn/fullmakt finnes på siste side i innkallingen.





Ortustranden 20, 5143 Fyllingsdalen

Vaktmester : 452 96 117

Styreleder : 466 32 312

Parkering : 458 33 585

Utleie lokale : 930 00154

E-post : styret@ortuvann.no

## SAKSLISTE

- 1 Godkjenning av innkalling/saksliste
- 2 Informasjon fra styret
- 3 Konstituering
  - 3.1 Valg av møteleder og referent
  - 3.2 Valg av protokoll-underskrivere
  - 3.3 Valg av tellekorps
  
- 4 Styrets årsrapport 2023
- 5 SOL Årsrapport – Årsregnskap 2023
- 6 Årsregnskap Ortuvann Borettslag 2023
  
- 7 Innkomne forslag
  - 7.1 Forslag om krav om plettfri vandel og førerkort til ansatte/ved ansettelse.
  - 7.2 Forslag om parkering langs veien for gjester m/parkeringskort for funksjonshemmet.
  - 7.3 Forslag om inn-glassing av altaner.
  - 7.4 Tiltak mot måker i borettslaget.
  - 7.5 Innkjøp og planting av frukttrær og bærbusker i borettslaget.
  
  - 7.6 Forslag fra styret
    - 7.6.1 Krav fra MadeCon Hårdig på kr. 217 382,90.
    - 7.6.2 Krav kr. 73 444,- tilkjent borettslaget i dom i Bergen Tingrett 23.03.2020
  
- 8 Valg
  - 8.1 Valg av styreleder for 2 år
  - 8.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
  - 8.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
  - 8.4 Valg av valgkomite – 3 medlemmer
  
9. Fastsettelse av honorar
  - 9.1 Fastsettelse av styrehonorar kr. 270.000,-
  - 9.2 Fastsettelse av honorar til valgkomiteen kr. 4.500,-





Ortustranden 20  
5143 Fyllingsdalen  
styret@ortuvann.no

# ÅRSRAPPORT 2023 FOR ORTUVANN BORETTSLAG

## 1. Lagets virksomhet

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

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

## 2.1 Styret og styrets arbeid

Styret har bestått av:

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

## 2.2 Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret i perioden avholdt 12 styremøter hvor i alt 69 protokollerte saker har vært behandlet. I tillegg har styret avholdt møter med entreprenør og prosjektleder i rørrehabiliteringsprosjektet. Det har vært gjennomført møter med enkelte beboere når dette har vært nødvendig.

Varamedlemmene har deltatt på styremøter på lik linje med styremedlemmer.

Gitte Knudsen har vært styrets representant i firsentralen SOL

Styret har deltatt i møter i forbindelse med Sommerfest i samarbeid med Lyshovden, Smiberget og Vestre Sælemyr borettslag og Samarbeidsutvalget.

Styret har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige drift av laget. Vi har også hatt ett godt samarbeid med nærliggende borettslag der saker har vært av felles interesse.

Det har vært avholdt 1 beboermøte i forbindelse med at Rehabiliteringsprosjektet ble avsluttet høsten 2023.

## 2.3 Saker som har vært behandlet

Hovedsaker som har vært behandlet, er følgende:

- Rehabilitering av rør, undersentraler, bad og radiatorer.
- Ferdigstillelse av oppussing av vaskeri, kontor og felleslokalet
- Diverse malearbeid
- Vedlikehold av grøntanlegget og uteområde. Rydding og beskjæring av trær og busker.
- Samarbeid med Bergen kommune, Grønn Etat for å få ryddet kommunalt areal fra parkeringsplass Nord til parkeringsplass. Kommunen har felt sjenerende trær.
- Ordinært vedlikehold av bygningsmasse.
- Samarbeid med nærliggende borettslag i forbindelse med bomiljøtiltak.
- Samarbeid med Samarbeidsutvalget for Smiberget, Ortuvann, Lyshovden og Vestre og Østre Sælemyr borettslag, særlig nevnes her Områdeplanen for Fyllingsdalen
- Fasadevask etter at rørrehabiliteringen er avsluttet.
- Anmeldelse av fakturakrav på kr 217 382,90,- fra tidligere styreleder Per Erik Hårdig. Oppfølging av utestående krav til borettslaget på kr. 73 444,-. Kravet fastsatt i dom i Bergen Tingrett 23.03.2020 der tidligere styreleder Per Erik Hårdig ble dømt til å tilbakebetale kr. 73 444,- til borettslaget.

## 2.4 Saker under arbeid og planlegging

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

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

## 2.5 Drift

Borettslaget har avtaler med:

- Telia for levering av TV- og bredbåndstjenester.
  - Grunnpakken inneholder:
    - Kollektiv Flex Premium 200.
    - Kollektiv Telia box.
    - Oppgradering av ny teknologiplattform, Docsis 23.1.

- Telia Personlig Service Full Pakke.
- Serviceavtale med Cytos for bekjempelse av skadedyr.
- Avtale med NOKAS for innlåsing (egenandel).
- Renholdsavtale med Accept Renhold for vask av oppgangene, og kjellere etter behov.
- Avtale med parkeringsselskapet VestPark.
- Serviceavtale med Unik VVS – undersentraler
- Serviceavtale med Fløysand – takene.

Styret har benyttet seg av BOB jurist og prosjektleder ansatt i BOB-eiendomsavdeling i andre saker der dette har vært nødvendig.

## 2.6 Forretningsførsel og revisjon

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

### Borettslagets eiendomsmasse og forsikring:

Borettslaget består av i alt 266 andeler.

Ant. leiligheter	Ant. rom
38	2 rom under etg.
38	2 rom 1. etg.
152	3 rom 2. og 3. etg
38	4 rom 1. etg
<b>Totalt 266</b>	

- Borettslagets eiendommer var fullverdiforsikret ved bygningskasko i If i 2023. Fra 01.01.2021 er borettslagets eiendommer fullverdiforsikret i If, politenr: SP000323529.
- Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning i rom i boligen innenfor opprinnelig byggevolum bekostet av eier, samt skader på glassruter i rom som brukes. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.
- Det har i 2023 vært meldt 1 bygningssskader til If – 1 vannlekkasje i leilighet.
- Egenandel ved skader i 2023 utgjør:
  - Vannskader kr. 10.000,-
  - Naturskader kr. 8.000,-
  - Andre skader kr. 6.000,-

Årspremien til If forsikring var i 2023 kr. 587 218,- (2022 kr.496 661,-).

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

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

## 2.7 Solgte andeler i 2023 - 15 andeler

<b>1 bruksoverlating og juridiske andelseiere</b>			
<b>Antall rom</b>	<b>Laveste pris</b>	<b>Høyeste</b>	<b>Snitt pris</b>
2 rom u.etasje			
2 rom - 4	2.180.000	2.480.000	2.340.000
3 rom - 10	2.490.000	3.270.000	2.813.000
4.rom - 1			2.750.000

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

### Brukeroverlating av boliger

Det foreligger 3 brukeroverlating (fremleie) av boliger pr. 31.12.2023.

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

## 2.8 Økonomi

### Lån og lånevilkår:

- Husbanken annuitetslån 3,87 % rente pr. 31.12.2023, beregnet innfridd 27.01.2031.
- Sparebanken Vest – lån kr. 118 916 666, rente pr 31.12.2023 er 5,80 %.

## 2.9 Vedlikehold

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet i tillegg til rehabiliteringen, er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene, og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

## 2.10 Kommentarer til resultatregnskapet for 2023

Regnskapet for Ortuvann borettslag er pr. 31. desember 2023 gjort opp med et negativt resultat på kr. 50 150 778,- mot budsjett på kr. 39 054 800,-. Avviket i forhold til budsjett, skyldes bl.a. på grunn av høyere utgifter til vedlikehold tak og rehabilitering enn budsjettert. Avviket sett i forhold til budsjett skyldes bl.a. høyere utgifter til vedlikehold tak og rehabilitering av bad, mm. I tillegg økte vedlikeholdskostnader og lønnskostnader.

Borettslaget har pr. 31.12.23 disponible midler på kr. 270 966,-. Laget har pr. 31.12.2023 negativ egenkapital pr. 31.12.23 på kr. 95 424 976,-.

Regnskapet 2023 viser inntekter fra vaskeriet på kr. 20 533,-. Reduksjon i inntekter har sammenheng med at vaskeriet og vaktmesterkontor i en periode har vært stengt p.g.a. oppussing av vaskeriet og at flere har kjøpt vaskemaskin etter at det er tilrettelagt for vaskemaskin i alle leilighetene.

Sameiet fyrsentralen SOL har i 2023 et overskudd på kr. 3 906 458,-. Ortuvann borettslag sin andel av overskuddet er kr. 427 257,- etter vedtatt fordelingsbrøk, og er oppgjort.

Styret har undertegnet fullstendighetserklæring som bekrefter at styret ikke kjenner til noen uregelmessigheter i regnskap for 2023.

## 3. Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid

Det har i 2023 vært arrangert Bålfest i samarbeid med Lyshovden, Smiberget, Vestre og Østre Sælemyr Borettslag. Bosshusene var også i julen 2023 pyntet med lys.

Styret er glad for dugnadsinnsatsen av unge og eldre i borettslaget i 2023.

## 4. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp

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

## 5. Forutsetning om fortsatt drift

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

## 6. Arbeidsmiljø

Borettslaget har en fast ansatt vaktmester i 100 % stilling og assistent ansatt i 40 % stilling. De har gjort en god jobb. I tillegg til driftsoppgaver, har vaktmester ivaretatt oppgaver i forbindelse med rørrehabilitering.

## 6. Arbeidsmiljø

Borettslaget har en fast ansatt vaktmester i 80 % stilling og assistent ansatt i 40 % stilling. De har gjort en god jobb. I tillegg til driftsoppgaver, har vaktmester ivaretatt oppgaver i forbindelse med rørrehabilitering.

Nødvendige sikkerhetsrutiner overholdes i arbeidsforholdet. Det har ikke vært registrert noen skader eller ulykker.

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

## 7. HMS

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

## 8. Likestilling

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

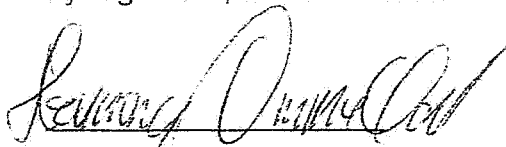
## 9. Forurensning av det ytre miljø

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

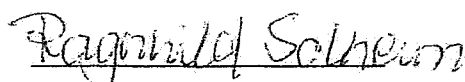
## 10. Styrets sluttcommentar

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

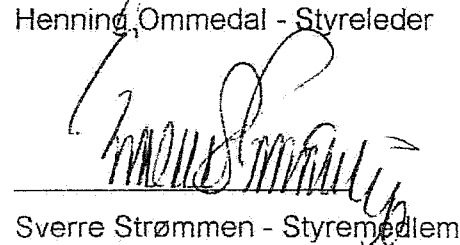
Ortuvann Borettslag er et godt sted å bo.  
Fyllingsdalen, den 02.04.2024



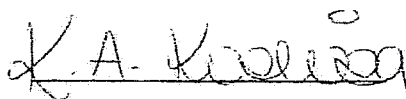
Henning Ommedal - Styreleder



Ragnhild Solheim - Nestleder



Sverre Strømmen - Styremedlem



Kari Anne Kvalvåg - Styremedlem



Gitte Knudsen - Styremedlem

# SAMEIET FYRSENTRALEN SOL

---

## ÅRSRAPPORT FRA STYRET 2023

For Sameiet Fyrsentralen SOL.

Smiberget – Ortuvann – Lyshovden borettslag.  
( SOL )

Årsrapporten gjelder for perioden 01.01.2023 – 31.12.2023.

### 1. Formål.

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

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

Organisasjonsnummer: 915 627 145.

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

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

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

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

## 2. Styrets sammensetning og møtevirksomhet.

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

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

Leder: Sverre Strømmen – Smiberget borettslag.

Medlem: Arve Carlsen – Smiberget borettslag.

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

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

Medlem: Raymond Steffensen – Lyshovden borettslag.

Styret har i perioden avholdt 10 ordinære møter.

Styret avholdt felles styremøte med eierlagene sine styrer den 20.09.2023.

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

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

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

Varmemester Tom Reigstad har deltatt på alle møter.

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

### **3. Betjening av fyrsentralen.**

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

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

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

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

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

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

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

### **4. Naturgass.**

Bruk av naturgass har i 2023 ikke vært benyttet.

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

### **5. Fjernvarme til Fyrsentralen SOL.**

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

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

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

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

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

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

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

#### **6. Propangassanlegg.**

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

#### **7. Energibærer 2023.**

Energibærer i 2023 har vært 100 % fjernvarme fra Evin Term AS.( BKK Varme AS ).

#### **8. Energiforbruk.**

Energiforbruket for eierlagene har vært som følger:

Smiberget: 38.53 %, en nedgang på 0.92 % i forhold til 2022.

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

Lyshovden: 34.08 %, en økning på 5,64 % i forhold til 2022.

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

## **9. Prisutvikling på energi.**

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

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

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

## **10. Vedlikehold – Drift.**

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

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

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

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

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

## **11. Helse – Miljø – Sikkerhet.**

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

Fyrsentralen SOL oppfyller kravene i internkontrollforskriften.

## **12. Politianmeldelse av Per Erik Hardig.**

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

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

## **13. Undefyrrsentraler, interne stigeledninger og radiatorer.**

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

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

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

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

## **14. Honorar.**

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

Honoraret hadde da vært uforandret i mange år.

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

## **15. Økonomi.**

Styret har i 2023 hatt sterkt fokus på stram økonomistyring.

Alle kostnader har vært tvingende og helt nødvendig for å kunne gi en optimal levering av varmt vann og varme til eierlagene sine bygninger og boligrt.

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

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

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

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

Smiberget borettslag – overskudd– kr. 2.100.689,-  
Ortuvann borettslag – overskudd – kr. 427.257,-  
Lyshovden borettslag – overskudd – kr.1.1.378,512,-  
Totalt overskudd – Kr. 3.906.459,-

Overskuddet er via BOB Boligbyggelag oppgjort mellom eierlagene.

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

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

## **16. Forretningsførsel – Revisor.**

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

Nygårdsgaten 13 - 15,5015 Bergen.

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

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

## **17. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp.**

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

## 18. Arbeidsmiljø.

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

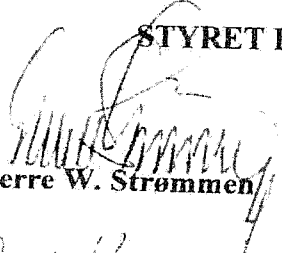
## 19. Forurensing av det ytre miljø.

Det forekommer ikke unormal forurensing av det ytre miljø.


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

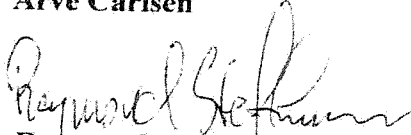
Fyllingsdalen den 29.02.2024.

### STYRET I SAMEIET FYRSENTRALEN SOL

  
Sverre W. Strømmen

  
Gitte Knudsen

  
Arve Carlsen

  
Raymond Steffensen

**Sameiet Fyrsentralen Sol  
2023**

# Resultatregnskap 2023

Sameiet Fyrsentralen Sol  
Årsregnskap 2023

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

# Balanse pr. 31.12.2023

Sameiet Fyrsentralen Sol  
Allt belg: NOK

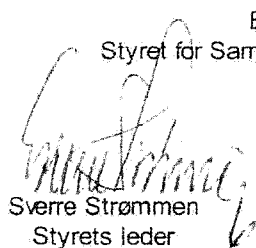
	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		27 664	26 729
Andre fordringer		0	456 409
<b>Sum fordringer</b>		<b>27 664</b>	<b>483 138</b>
<b>Bankinnsk. og kontanter</b>			
Innestående bank		8 626 493	4 746 861
Skattetrekk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

# Balanse pr. 31.12.2023

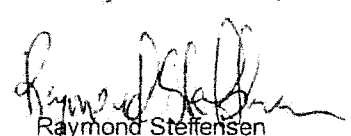
Sameiet Fyrsentralen Sol  
Z 10 10 10 10 10


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

Bergen,  
Styret for Sameiet Fyrsentralen Sol

  
Sverre Strømmen  
Styrets leder

  
Arve Carlsen  
Styremedlem

  
Raymond Steffensen  
Styremedlem

  
Gitte Knudsen  
Styremedlem

20

### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

### Note 2 - Andre inntekter

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

### Note 3 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	3
Gjennomsnittlig antall årsverk:	0,30

### Note 4 - Styrehonorar

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

### Note 5 - Driftskostnader

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

**Note 6 - Vedlikehold**

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

**Note 7 - Disponible midler**

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

# FYRSENTRALEN SOL

Smiberget Ortuvann og Lyshovden borettslag

Brenselregnskap 2023

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



# FYRSENTRALEN SOL

Smiberget, Ortuvann og Lyshovden borettslag

## Fordeling brensel årsregnskap

2023

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

### SUM innbetalt

Ortuvann	4 031 952
Lyshovden	7 915 884
Smiberget	8 544 012
	<b>20 491 848</b>





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 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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.

27

## 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 rettviseende bilde.

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

Bergen  
KPMG AS

Tom Rasmussen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

KPMG AS er medlem av KPMG Network, et globalt nettverk av medlemmer av KPMG Network, som er et nettverk av medlemmer av KPMG Network, som er et nettverk av medlemmer av KPMG Network.

28

**Ortuvann Borettslag  
2023**

# Resultatregnskap 2023

Ortuvann Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Driftsinntekter</b>					
Felleskostnader	2	18 814 845	17 125 919	18 662 800	17 707 000
Andre inntekter	3	1 450 192	869 441	828 000	828 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>20 265 037</b>	<b>17 995 360</b>	<b>19 490 800</b>	<b>18 535 000</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Lønnskostnader	4	704 701	678 826	1 000 000	900 000
Dugnad		30 100	78 540	478 800	0
Styrehonorar	5	430 000	435 000	300 000	300 000
Andre honorarer	6	4 500	4 500	4 500	4 500
Arbeidsgiveravgift		168 134	174 976	184 000	170 000
Avskrivninger	7	228 167	204 058	200 000	210 000
Brenselunderskudd		0	312 779	0	0
Felles strøm og varme		597 155	524 749	600 000	600 000
Brensel fyrsentral SOL		4 031 952	4 407 784	4 030 000	3 552 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		2 597 485	2 456 167	2 631 000	2 776 000
Andre driftskostnader	8	1 808 096	1 553 947	2 138 500	2 074 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	117 139	93 517	128 000	128 000
Vedlikehold	10	8 930 664	1 205 757	1 115 000	995 000
Rehabilitering	11	44 123 323	55 154 628	40 000 000	0
Forretningsførsel		429 840	374 171	396 000	416 000
Revisjonshonorar		36 763	47 888	48 000	51 000
Andre konsulenthonorarer		379 675	-39 358	110 000	25 000
Kontingent		82 992	82 992	79 800	79 800
Forsikring		602 259	496 661	602 000	675 000
Sikringsfond		19 472	17 791	0	20 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>65 322 417</b>	<b>68 265 373</b>	<b>54 045 600</b>	<b>12 976 300</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-45 057 380</b>	<b>-50 270 013</b>	<b>-34 554 800</b>	<b>5 558 700</b>
<b>Finansinntekter og -kostnader</b>					
Renteinntekter bank		451 546	193 071	0	0
Andre renteinntekter		360	300	0	0
Andre finansinntekter		1 237	1 233	0	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>453 142</b>	<b>194 604</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Rentekostnader lån		5 546 540	1 772 705	4 500 000	7 626 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 546 540</b>	<b>1 772 705</b>	<b>4 500 000</b>	<b>7 626 000</b>
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-5 093 398</b>	<b>-1 578 102</b>	<b>-4 500 000</b>	<b>-7 626 000</b>
<b>Resultat</b>		<b>-50 150 778</b>	<b>-51 848 115</b>	<b>-39 054 800</b>	<b>-2 067 300</b>
Til/fra annen EK		0	-6 547 319	0	0
Til/fra udekket tap		-50 150 778	-45 300 796	0	0
Sum disponeringer		-50 150 778	-51 848 115	0	0

# Balanse pr. 31.12.2023

Ortuvann Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Bygninger	12, 13	26 048 432	26 048 432
Garasjer	12, 13	72 570	72 570
Tomt	12, 13	358 094	358 094
Andre driftsmidler	7	1 096 866	814 306
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>27 575 962</b>	<b>27 293 401</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>27 575 962</b>	<b>27 293 401</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	30 300
Forskuddsbetalte kostnader		1 015 798	914 514
Andre fordringer		271 569	261 370
Tilgode energi/brensel		427 257	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 714 624</b>	<b>1 206 184</b>
<b>Bankinnsk. og kontanter</b>			
Innestående bank		4 860 658	7 420 998
Skattetrekk		20 622	28 660
<b>Sum bankinnsk. og kontanter</b>		<b>4 881 280</b>	<b>7 449 658</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 595 904</b>	<b>8 655 842</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>34 171 866</b>	<b>35 949 243</b>

# Balanse pr. 31.12.2023

Ortuvann Borettslag

Allle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		26 600	26 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>26 600</b>	<b>26 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	14	-95 451 574	-45 300 796
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-95 451 574</b>	<b>-45 300 796</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-95 424 974</b>	<b>-45 274 196</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 15	120 524 502	73 075 656
Borettsinnskudd	13	2 747 400	2 747 400
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>123 271 902</b>	<b>75 823 056</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbet felleskostn.		278 232	252 822
Leverandørgjeld		3 646 367	4 139 639
Skyldige off. myndigheter		105 897	114 953
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		494 304	474 601
Påløpne renter		1 748 056	15 342
Annen kortsiktig gjeld		52 081	403 025
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>6 324 937</b>	<b>5 400 383</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>129 596 839</b>	<b>81 223 439</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>34 171 866</b>	<b>35 949 243</b>

Bergen,  
Styret for Ortuvann Borettslag

Henning Ommedal  
Styrets leder

Gitte Knudsen  
Styremedlem

Kari Anne Kvalvåg  
Styremedlem

Sverre Strømmen  
Styremedlem

Ragnhild Johanne Solheim  
Nestleder

**Note 1 - Regnskapsprinsipper**

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

**Note 2 - Felleskostnader**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3800 Andel felleskostnader	12 735 168	11 901 144	12 734 000	12 735 000
3812 Utleie parkeringsplasser	223 362	214 996	210 000	210 000
3814 Brenselsinntekter	4 031 952	3 551 784	4 030 000	3 552 000
3815 Dugnadsinnbetalinger	478 800	478 800	478 800	0
3816 Kabel-TV	1 209 768	908 656	1 210 000	1 210 000
3825 Leieinntekter EI-bil	135 795	70 539	0	0
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>18 814 845</b>	<b>17 125 919</b>	<b>18 662 800</b>	<b>17 707 000</b>

**Note 3 - Andre inntekter**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3849 Tilleggsleie altaner	798 000	798 000	798 000	798 000
3855 Vaskeripenger	20 533	45 885	30 000	30 000
3860 Brenseloverskudd	427 257	0	0	0
3870 Tilskudd	200 750	0	0	0
3883 Tilskudd fra BOB	3 652	3 652	0	0
3885 Andre inntekter	0	21 905	0	0
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>1 450 192</b>	<b>869 441</b>	<b>828 000</b>	<b>828 000</b>

**Note 4 - Lønnskostnader**

Gjennomsnittlig antall årsverk: 1,37

**Note 5 - Styrehonorar**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5330 Styrehonorar	410 000	300 000	300 000	300 000
5331 Avsetning styrehonorar	20 000	135 000	0	0
<b>Sum styrehonorar</b>	<b>430 000</b>	<b>435 000</b>	<b>300 000</b>	<b>300 000</b>

**Note 6 - Andre honorar**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5360 Andre honorarer	4 500	4 500	0	0
5390 Honorar andre utvalg	0	0	4 500	4 500
<b>Sum andre honorar</b>	<b>4 500</b>	<b>4 500</b>	<b>4 500</b>	<b>4 500</b>

**Note 7 - Andre eiendeler**

	Toyota Hilux	Kostemaskin	Vegbom	Parkerings- plass 2012
Anskaffelseskost pr.01.01	220 000	612 129	51 519	25 000
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	220 000	612 129	51 519	25 000
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	220 000	612 129	51 519	25 000
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2008	2013	2012	2012
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Vaskemaskin 2010	Vaskemaskin 2011	Bet.system vaskeriet	Lekeplass
Anskaffelseskost pr.01.01	40 000	36 585	61 625	284 119
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	40 000	36 585	61 625	284 119
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	40 000	36 585	61 625	284 119
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2010	2011	2013	2014
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	<b>Klatrestativ</b>	<b>Opprustning lekeklass 2013</b>	<b>Storskjerm</b>	<b>Varmekabler gangvei</b>
Anskaffelseskost pr.01.01	31 340	220 725	18 283	0
Årets tilgang	0	0	0	282 783
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	31 340	220 725	18 283	282 783
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	3 366
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	31 340	220 725	18 283	3 366
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	279 416
Anskaffelsesår	2010	2013	2016	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	7
	<b>Huskestativ</b>	<b>Gressklipper (2019)</b>	<b>Tilhenger (2021)</b>	<b>Ladeanlegg elbil (2021)</b>
Anskaffelseskost pr.01.01	84 780	148 430	25 105	789 125
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	84 780	148 430	25 105	789 125
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	29 686	3 586	157 824
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	84 780	133 587	9 862	315 649
Bokført verdi pr.31.12	0	14 842	15 242	473 475
Anskaffelsesår	2016	2019	2021	2021
Antatt rest levetid (i antall år)	0	1	5	4
	<b>Ladeanlegg elbil del 2</b>	<b>2 stk vaskemaskin WH 6-7</b>		
Anskaffelseskost pr.01.01	130 525	0		
Årets tilgang	0	227 944		
Årets avgang	0	0		
Anskaffelseskost pr.31.12	130 525	227 944		
Årets av- og nedskr. pr.31.12	26 105	7 598		
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	36 982	7 598		
Bokført verdi pr.31.12	93 542	220 346		
Anskaffelsesår	2022	2023		
Antatt rest levetid (i antall år)	4	5		

**Note 8 - Driftskostnader**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5510 Styredisposisjoner	10 871	7 709	1 000	1 000
5901 Gaver ansatte	2 320	2 270	0	0
5902 Gaver til styremedlemmer	1 510	2 106	2 000	2 000
5920 Yrkesskadeforsikring	7 628	3 491	0	0
5945 Pensjonsforsikring for ansatte	16 826	14 158	0	0
5965 Arbeidstøy og verneutstyr	8 558	0	10 000	10 000
6300 Leiekostnader	500	0	50 000	1 000
6325 Renovasjon	3 650	3 100	5 000	0
6326 Snømåking og brøyting	43 355	35 996	30 000	30 000
6335 Containerleie/ -tømming	57 125	68 844	60 000	60 000
6336 HMS	20 000	20 000	40 000	40 000
6345 Lyspærer, sikringer og batterier	13 402	12 775	30 000	30 000
6360 Renhold og matteleie	279 701	167 153	240 000	240 000
6362 Maskiner og utstyr	5 348	10 118	50 000	50 000
6365 Kostnader parkeringsplasser	29 410	25 671	30 000	30 000
6366 Reparasjon av utstyr, verktøy og	34 216	90 038	50 000	50 000
6370 Garasjer	0	0	22 000	10 000
6371 Grendahus/miljøkafe	0	0	1 000	1 000
6374 Ventilasjon	0	0	50 000	50 000
6375 TV/Bredbånd	1 115 484	792 829	1 210 000	1 210 000
6377 Vakthold	5 563	3 625	0	8 000
6390 Andre driftskostnader	2 711	4 047	31 500	10 000
6391 Diverse serviceavtaler	10 597	16 654	25 000	70 000
6400 Leie maskiner og utstyr	0	0	15 000	5 000
6410 Leie av kontormaskiner, inventar	3 121	0	0	0
6630 Egenandel ved skade	0	32 000	30 000	10 000
6632 Kostnader forsikringsskader	0	115 987	0	0
6800 Kontorkostnader	2 774	1 060	40 000	40 000
6845 Kopiering	13 250	13 550	0	0
6860 Kursutgifter	1 000	0	3 000	3 000
6900 Telefonutgifter	20 909	19 828	25 000	25 000
6940 Porto	2 090	3 300	0	0
7000 Drivstoff	16 767	16 885	30 000	30 000
7020 Vedlikehold bil og traktor	48 730	28 128	50 000	50 000
7120 Utlegg bompenger,parkering mm	-2 534	1 547	5 000	5 000
7740 Øreavrounding	-10	0	0	0
7770 Bankgebyr	3 346	3 045	0	0
7782 Kostnader bomiljø	29 879	38 034	3 000	3 000
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>1 808 096</b>	<b>1 553 947</b>	<b>2 138 500</b>	<b>2 074 000</b>

**Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6500 IT utstyr	8 706	4 939	30 000	30 000
6502 Brannvernutstyr	0	0	10 000	10 000
6503 Annet driftsmateriell	15 674	4 698	5 000	5 000
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	52 996	28 925	10 000	10 000
6506 Porttelefon	20 449	25 439	40 000	40 000
6510 Verktøy og redskap	8 212	15 880	10 000	10 000
6540 Inventar	237	4 253	10 000	10 000
6541 Lekeplasser, lekeapparater,	0	249	10 000	10 000
6553 Abonnement og lisenser	10 864	9 134	3 000	3 000
<b>Sum verktøy, inventar og driftsmateriell</b>	<b>117 139</b>	<b>93 517</b>	<b>128 000</b>	<b>128 000</b>

**Note 10 - Vedlikehold**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	0	401 021	100 000	700 000
6602 Vedlikehold rør og sanitær	38 916	35 822	200 000	20 000
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	300 298	306 420	100 000	50 000
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	93 670	393 990	130 000	100 000
6605 Vedlikehold bygninger Innvendig	362 484	3 625	10 000	10 000
6607 Vedlikehold vaskeri og fellesanlegg	12 500	2 315	30 000	10 000
6608 Vedlikehold garasjer	1 997	0	20 000	10 000
6610 Vedlikehold ventilasjon	3 823	3 663	10 000	10 000
6611 Vedlikehold utleielokaler	305 000	0	0	0
6612 Vedlikehold styre/vaktmesterkontor	579 206	0	0	0
6614 Vedlikehold maling	13 141	20 469	15 000	15 000
6616 Vedlikehold tak	7 217 642	0	450 000	20 000
6617 Vedlikehold dører og vinduer	0	38 432	50 000	50 000
6670 Utgifter leiligheter	1 988	0	0	0
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>8 930 664</b>	<b>1 205 757</b>	<b>1 115 000</b>	<b>995 000</b>

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

### Note 11 - Rehabilitering

		Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
Diverse rehabiliteringsprosjekt		2023	2022	2023	2024
6650	Rehabilitering	0	0	40 000 000	0
9041	Honorar prosjekt og byggeledelse	740 000	874 000	0	0
9044	Uanhengig kontroll	25 000	25 000	0	0
9060	Diverse entrepr.kostn.	49 352	0	0	0
9202	Tillegg - fradrag hovedkontrakt	4 192 290	1 515 003	0	0
9290	Totalentreprise	39 116 681	52 740 625	0	0
<b>Rehabiliteringskostnad pr 31.12</b>		<b>44 123 323</b>	<b>55 154 628</b>	<b>40 000 000</b>	<b>0</b>

### Note 12 - Bygninger

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

### Note 13 - Pantstillelser

	2023	2022
Pantstillelser	123 271 902	75 823 056
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	26 479 096	26 479 096

### Note 14 - Udekket tap

	2023	2022
Sum udekket tap	-95 451 574	-45 300 796

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

**Note 15 - Langsiktig gjeld****Husbanken**

Renter 31.12.23: 3,87%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2000 13 300 000

Nedbetalt tidligere 10 224 344

Nedbetalt i år 1 467 820

Lånesaldo 31.12 1 607 836

Beregnet innfrielsesdato: 27.01.2031

**Sparebanken Vest**

Renter 31.12.23: 5,80%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2021 25 000 000

Låneopptak 2022 45 000 000

Låneopptak 2023 50 000 000

Nedbetalt i år 1 083 334

Lånesaldo 31.12 118 916 666

Beregnet innfrielsesdato: 07.06.2051

**Sum langsiktig gjeld****120 524 502****Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt****2023**

Gjeld til kredittinstitusjoner 633 638

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Husbanken 13529679	38,00	7 335,00	278 730,00
	152,00	6 435,00	978 120,00
	38,00	5 108,00	194 104,00
	38,00	4 130,00	156 940,00
Lån Sparebanken Vest 36226269465	38,00	542 482,00	20 614 316,00
	152,00	475 906,00	72 337 712,00
	38,00	377 794,00	14 356 172,00
	38,00	305 485,00	11 608 430,00

**Note 16 - Disponible midler**

	2023	2022
<b>Disponible midler pr. 01.01</b>	<b>3 255 459</b>	<b>10 390 775</b>
Periodens resultat	-50 150 778	-51 848 115
Årets afskrivninger	228 167	204 058
Årets investeringer	-510 728	-130 525
Opptak lån	50 000 000	45 000 000
Avdrag lån	-2 551 154	-360 735
<b>Endring i disponible midler</b>	<b>-2 984 493</b>	<b>-7 135 316</b>
<b>Disponible midler 31.12.</b>	<b>270 966</b>	<b>3 255 459</b>



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 Ortuvann Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ortuvann Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

2024-01-17 10:15:00  
15. 11. 2023



## Sak 7.1 Forslag om krav til plettfri vandel og førerkort BE til ansatte/ved ansettelse.

### **Forslagsstiller: Jens Erik Kiil Flø**

Til generalforsamlingen Ortuvann borettslag.

Alle som er ansatt eller blir ansatt i fremtiden i Ortuvann borettslag. Skal ha plettfri vandel og førerkort i klasse BE. Når vi ansetter ny vaktmester skal det være en elektriker.

Når vi ansetter ny vaktmester skal det være en elektriker. Utlysning skal skje via Rekrutteringsbyrå

### **Forslag til vedtak:**

Generalforsamlingen avviser forslaget.

Begrunnelse:

Når det gjelder vandelsattest er det ikke i henhold til borettslagsloven anledning til å innhente vandelsattest. Dette er bare mulig i henhold til lov som f.eks. barnehageloven, politiloven, opplæringsloven, helselovene m.fl. Krav til fagutdanning som f.eks. elektriker kreves autorisasjon, og dermed er det begrensninger for hva en vaktmester med fagkompetanse som elektriker har lov å gjøre i et borettslag.

Styret er enig i at det skal settes krav til relevant fagkompetanse og førerkort B. Det er styrets oppgave og ansvar å gjøre ansettelse i borettslaget.

## Sak 7.2 Parkering i hovedvei for gjester med parkeringskort for funksjonshemmet.

### **Forslagsstiller: Trond Olsen**

Foreslår at gjester med parkeringskort for forflytningshemmet kan parkere langs veien.

Styret er enig i forslaget, men at parkering for forflytningshemmete må begrenses til å gjelde parkering langs muren i hovedveien – fra Ortustranden nr. 8 til nr. 40 og inntil til 5 timer.

### **Forslag til vedtak:**

Gjester med parkeringskort for funksjonshemmet gis anledning til å parkere langs hovedveien – fra Ortustranden nr. 8 til nr. 40, og begrenset til inntil 5 timer.

## SAK 7.3 Forslag om inn-glassing av altaner.

### **Forslagsstiller: Trond Olsen**

De beboere som ønsker å innglasse altanen kan gjøre dette på egen bekostning. Styre må bestemme en stander løsning slik at alle blir like. Beboere som ønsker dette må ta kostnadene til vedlikehold.

Styret foreslår at forslaget avvises. Borettslaget har de siste årene gjennomført rehabiliteringen. Det har vært mye arbeid og store kostnader. Det er i forslaget ikke tatt hensyn til kostnader til prosjektering – bl.a. arkitekt og byggesaksmeldinger.

Forslaget krever 2/3 flertall

### **Forslag til vedtak:**

Forslag om inn-glassing av altaner avvises. Borettslaget har de siste årene gjennomført rehabiliteringen, det har vært mye arbeid og store kostnader. I forslaget er det ikke tatt hensyn til kostnader til prosjektering, bl.a. arkitekt og byggesaksmeldinger.

## Sak 7.4 Tiltak mot måker i borettslaget.

### **Forslagsstiller: Frida Lunde Høisæther**

Hei styret!

Takk for innkalling til generalforsamlingen. Her kommer et forslag til en sak:  
For hvert år som går, så føler vi det kommer flere og flere måker som lager reir på takene - til stor frustrasjon. Jeg vet ikke hva som er planlagt eller prøvd ut tidligere av tiltak for å forhindre problemet, men det burde finnes noen løsninger. Eks: fjerning av gamle reir, sette opp pigger på taket, osv.

Håper vi kan få en sak på generalforsamlingen hvor vi informeres om eventuelt planlagte tiltak, hva som er forsøkt tidligere eller at vi kan vedta en handlingsplan for å forhindre "måkeproblemet". 😊

Stiller gjerne på dugnad for å fjerne gamle reir hvis det kan hjelpe...

Vennlig hilsen  
Frida Lunde Høisæther

Forslag her er at styret informerer om saken på Generalforsamlingen.

## SAK 7.5 Innkjøp og planting av frukttrær og bærbusker i borettslaget.

### **Forslagsstiller: Owe Meidell Østrem**

**Forslag til ordinær generalforsamling, 24. april 2024, i Ortuvann Borettslag**

Fra: Owe Meidell Østrem, andelseier  
Dato: 14. mars 2024

**Frukt og Bærhage**

46

## Frukttrær

2 stk. Plomme,	Blomstring: April-Mai	Moden frukt: August-September
2 stk. Eple,	Blomstring: April-Mai	Moden frukt: September
2 stk. Pære,	Blomstring: April-Mai	Moden frukt: September-Oktober

## Bærbusker

5 stk. Solbær,	Blomstring: Mai-Juni	Moden frukt: Juli-August
5 stk. Stikkelsbær,	Blomstring: Mai-Juni	Moden frukt: Juli-August

Beste plantetid for frukt og bær er om våren (april-mai) eller tidlig høst (august-september.)

## Kostnadsoverslag

(basert på 2023 priser)

6 stk. Frukttrær:	6.000,-
10 stk. Bærbusker:	4.000,-
20 stk. 40l Hagejord:	1.000,-
12 stk. Trestøtter:	1.200,-
2 stk. Jutebånd:	200,-

Totalt: 12.400,-

Usikkerhet i kostnadsoverslaget er om vi trenger mer jord fordi det er dårlig jord/stein på lokalisering, samt om prisstigning 2023-24.

## Gjennomføring

Den «tunge» jobben er i prinsippet 16 hull som skal graves. Vi er over 250 andelshavere i borettslaget. Det må være mulig å gjennomføre den jobben på dugnad. Om «noen» først setter ut pinner der hullene skal være, og de som melder seg til å grave et hull eller to får noen uker på seg til å grave, så har vi plutselig 16 hull.

Nødvendige graveredskaper tror jeg at andelslaget disponerer hos vaktmester.

Til transport av trær etc., disponerer andelslaget Pickup, muligens kan vaktmester være med på innkjøpsrunde.

Om ingen andre ønsker å påta seg oppgaven som dugnadsleder, kan forslagsgiver påta seg oppgaven. Håper da at noen flere vil være med å planlegge/gjennomføre.

Mål: Ferdig medio September 2024

## Forslag til behandling og avstemming i generalforsamling

- A. Ortuvann Borettslag stiller inntil kr. 15.000,- til rådighet for ovenfor beskrevne forslag
- B. Subsidiært, kr. 7.500,- til halvparten så mange trær & bærbusker

Ortuvann Borettslag disponerer store frie arealer som i dag står ubenyttet. Forslaget her går ut på å plante frukttrær og bærbusker på noen av de frie arealene, til glede for oss alle som bor i Ortuvann Borettslag

### Lokalisering



Disse tre arealene er sentralt lokalisert i borettslaget, ligger relativt beskyttet for vind og i skråning mot sør/vest som gir maksimalt med sol. Her vil en heller ikke få problemer med at trær tar utsikt eller sol fra noen altaner.

Avstand mellom planter 3-4 meter, slik at motorisert gress slåing fremdeles kan gjøres.

Styret stiller seg positiv til forslaget.

**Forslag til vedtak:**

Generalforsamlingen vedtar at det plantes frukttrær og bærbusker som foreslått. Kostnad inntil kr. 15.000,-.

## Sak 7.6.1 Krav MadeCon Härdig på kr. 217 382,90.

### **Til saken**

Det ble utført arbeid på mur i borettslaget vinter/vår 2017, og arbeidet ble utført etter anbud fra Bergen Bygg & Anlegg AS, dugnadstimer av Per Erik Härdigs sønn og entreprenør (utbetalt dugnad som lønn til hans mor).

Saken er også behandlet i rettssaken i Bergen Tingrett i 2020.

Faktura fra Bergen Bygg & Anlegg AS, entreprenør og lønn/dugnad til Erik Härdig Søreide ble betalt i 2017.

Ortuvann Borettslag mottok faktura pålydende kr 217 382,90 med forfall 02.09.2022 fra MadeCon Härdig. På faktura er oppgitt arbeid i borettslaget uten dokumentasjon/underbilag og tidspunkt for når arbeidet eventuelt ble utført. MadeCon Härdig er et enkeltmannsforetak, Per Erik Härdig er eneste ansatt. Firmaet er registrert i Enhetsregisteret 05.08.2022.

Ortuvann Borettslag har ALDRI bestilt arbeid av firmaet MadeCon Härdig.

Styret avviste kravet på kr. 217 382,90 umiddelbart, og responsen fra Per Erik Härdig var ny faktura med trussel om inkasso. MadeCon Härdig ble gjort oppmerksom på at kravet var avvist/bestridt. Kravet er ikke trukket, og styret ser dette som et forsøk på bedrageri. Saken er meldt til politiet.

Saken legges frem for Generalforsamlingen, slik at event. krav fra MadeCon Härdig eller Per Erik Härdig ikke kan utbetales av Ortuvann Borettslag v/styret uten at saken er tatt opp/godkjent av Generalforsamlingen.

### **Forslag til vedtak**

Krav på kr 217 382,92 fra MadeCon Härdig pålydende kr. 217 382,90 eller krav som fremmes av andre på vegne av Per Erik Härdig kan ikke utbetales uten at saken forelegges Generalforsamlingen.

## Sak 7.6.2 Dom i Bergen Tingrett 23.03.2020 – Borettslagets krav på kr. 73 444,-.

### **Til saken**

Ortuvann Borettslag ble i dom fra Bergen Tingrett den 23.03.2020 tilkjent kr. 73 444,- av Per Erik Hårdig (tidl. styreleder). Kravet er ikke betalt og er oversendt inkassobyrå. Pr. april 2024 er kravet på kr. 73 444,-.

Kravet er tilbakebetaling for økonomisk tap som Per Erik Hårdig har påført borettslaget.

Dette er en sak som fortsatt krever oppmerksomhet, slik at kravet blir tilbakebetalt.

Styret vurderer at saken er av slik karakter og foreslår derfor at Generalforsamlingen vedtar at styret ikke har fullmakt til å ettergi/slette tilkjent krav av Per Erik Hårdig på kr 73 444,-. Kravet kan ikke ettergis uten godkjenning/vedtak av Generalforsamling.

### **Forslag til vedtak**

Krav tilkjent Ortuvann Borettslag i dom i Bergen Tingrett 23.03.2020 på kr. 73 444,- kan ikke ettergis/slettes av styret. Sak vedr. ettergivelse av kravet må fremlegges som sak for Generalforsamlingen.

SAK 8 Valg

Ortuvann Borettslag  
Ortustranden 20  
5143 Fyllingsdalen

## TIL DEN 56. ORDINÆRE GENERALFORSAMLING

I ORTUVANN BORETTSLAG 24. APRIL 2024

.....

### Valgkomiteens forslag til nytt styre i Ortuvann Borettslag:

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

### Fastsettelse av honorar til styret 2024-2025

Valgkomiteen foreslår 280000,-

Fyllingsdalen

Siri M. Akse Nilsen  
Siri M. Akse Nilsen

Jan-Eirik Eliassen  
Jan-Eirik Eliassen

Vibeke Mjåtveit  
Vibeke Mjåtveit

## **Sak 8.4** Valg av valgkomite

### **Styrets forslag**

Siri M. Akse Nilsen

Vibeke Mjåtvedt

Jan-Eirik Eliassen

## **Sak 9.1** Fastsettelse av styrehonorar

### **Valgkomiteens forslag**

Styrehonorar fastsettes til kr. 280 000,-.

## **Sak 9.2** Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

### **Styrets forslag**

Honorar til valgkomiteen fastsettes til kr. 4 500,-.





Ortustranden 20, 5143 Fyllingsdalen

Vaktmester : 452 96 117

Styreleder : 466 32 312

Parkering : 458 33 585

Utleie lokale : 930 00 164

E-post : styret@ortuvann.no

## ADGANGSTEGN ORDINÆR GENERALFORSAMLING 24.APRIL 2024.

Andelseiers navn: \_\_\_\_\_

Ortustranden nr.: \_\_\_\_\_

Ortuflaten nr.: \_\_\_\_\_

Klipp her.....

## FULLMAKT TIL GENERALFORSAMLINGEN DEN 24. APRIL 2024

Jeg gir herved fullmakt til

Navn: \_\_\_\_\_

til å avgi stemme for meg på generalforsamlingen i Ortuvann  
Borettslag den 24.april 2024.

Andelseiers navn: \_\_\_\_\_

Ortustranden nr.: \_\_\_\_\_

Ortuflaten nr.: \_\_\_\_\_

Andelseiers underskrift: \_\_\_\_\_



# Tilstandsrapport

📍 Ortustranden 22, 5143 FYLLINGSDALEN

📖 BERGEN kommune

# gnr. 22, bnr. 246

# Andelsnummer 231

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m<sup>2</sup> BRA-i: 77 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 21.08.2024

Rapportdato: 23.08.2024

Oppdragsnr.: 20286-2022

Referansenummer: UQ5100

Autorisert foretak: Takstoppdrag AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

Takstopppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømmer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømmerfirmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstopppdrag AS består i dag av en takstmann, to sektretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstopppdrag AS har utført ca 9100 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstopppdrag AS en stor kundeportefølje.



Rapportansvarlig

*Trond Bertelsen*

Trond Bertelsen

trond@takstopppdrag.no

926 67 005



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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
- løsløre 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 bygningsakkyndig, 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# 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 straktiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! 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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



# Beskrivelse av eiendommen

## Leilighet i boligblokk - Byggeår: 1969

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Utvendige beskrivelse av fellesdeler

#### Grunnmur:

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Videre grunnforhold er ikke kjent.

Grunnmur/fundamenter av betong. Gulv mot grunn i betong. Trebjelkelag i deler av u-etg. Kryp Kjeller under deler av u-etg.

#### Generelt:

I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i mur/gulv pga at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold.

Eksterne boder i u-etg i eldre bygninger er normalt sett ikke egnet til oppbevaring av klær, tøy etc ettersom det er høyere fuktighet i u-etg enn i etasjene som ligger over bakkenivå.

#### Veggkonstruksjon:

Lavblokken er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger/skillevegger. Ytterveggene er utført som bindingsverk. Ytterkledning av fasadeplater. Stående trekledning v/altan. Brls fasader ble rehabilitert i 1991. Stående kledning v/altan er av eldre årgang. Stående kledning og murvegger v/altan er malt i 2024. Fasadene er Brls ansvar.

#### Taktekking:

Flat takkonstruksjon. Tekket med takbelegg. Taket er ikke besiktiget. Ny taktekking i 2023. Taktekking er Brls ansvar.

#### Tilstandsgrad på fellesdeler:

Det blir ikke angitt tilstandsgrad på felles bygningsdeler i sameier, boliglag eller borettslag. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiets og deres vedlikeholdsrutiner, og ev. tilstandsrapporter. Det anbefales at alle sameier, boliglag og borettslag foretar jevnlig kontroll av bygningsmassen.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

#### Innvendige overflater:

Gulv: Laminat.

Vegger: Malt platekledning, malt betong.

Himling: Malt betong.

#### Oppgraderinger:

Overflatene ble modernisert i 2022. Dvs. nye laminatgulv, helsparkling/maling av vegger, maling av tak og montering av nye gulvlister, samt montering av noen nye gipsplater.

#### Annet:

- Innebygd garderobeskap i entre/gang (IKEA Pax). Fra 2022.

- Garderobeskap på alle soverom (IKEA Pax). Fra 2022.

- Innebygd hylle på hovedsoverom (IKEA). Fra 2022.

#### Innvendige dører:

Formpressete slette dørbblad.

Innerdør til bad ble skiftet i 2022. Øvrige innerdører er av eldre årgang. Nye dørhåndtak i 2024.

[Gå til side](#)

### VÅTROM

Bad. Areal: 4,7 m<sup>2</sup>.

Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning i himling.

Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin, rør i rør skap. Avtrekksventil i himling.

Badet ble renoveret i 2022 i forbindelse med utskiftning av vann- og avløpsrør i Brl. Ferdigstilt i juni 2022. Arbeidet ble utført av Unik VVS AS m/samarbeidspartnere.

[Gå til side](#)

### KJØKKEN

# Beskrivelse av eiendommen

Åpen spisestue/kjøkkenløsning. Areal til sammen:

15,1 m<sup>2</sup>. Ny kjøkkeninnredning i 2022.

Laminat på gulv, malt platekledning på vegger, malt betong i himling.

IKEA kjøkkeninnredning med slette hvite fronter.

Takhøy innredning.

Laminat benkeplate, sort kvartskomposit vaskecum, ventilator.

Laminat plate over benkeplate.

Integrerte hvitevarer (IKEA):

- Stekeovn.
- Platetopp m/induksjon.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap/frys.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det er montert Aquastop og komfyrvakt på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VVS:

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system).

Rør i rør skap på bad. Stoppekran er plassert i rør i rør skap.

Avløpsrør av plast.

Nye vann- og avløpsrør i bygningen i 2022.

Arbeidet ble utført av Unik VVS AS.

Sentralvarme:

Leiligheten har en radiatorovn i stue. Ny radiatorovn i 2023. Felles varmtvann via fyrsentral. Varmtvann inkl i felleskostnader.

Ventilasjon:

Felles mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad. Ventilatorrør på kjøkken går ut igjennom yttervegg. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i fire vinduer og ventil i spisestue/kjøkken og på alle soverom, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og altandør. Felles ventilasjonsanlegg ble oppgradert i 2020. Nye ventildeksler i 2022.

El.anlegg:

Sikringsskap i entre/gang.

Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), overspenningsvern.

Hovedbryter på 63 ampere.

Kurser.

25 ampere. 1 stk.

15 ampere. 6 stk.

10 ampere. 2 stk.

Hovedsikring på 40 ampere og strømmåler m/fjernavlesning er plassert i felles tavlerom i u-etg.

Ny strømmåler i juni 2017. El. anlegget i leiligheten ble renoveret i 2022.

El. oppvarming:

Varmekabler på bad (fra 2022).

**Arealer**

[Gå til side](#)

**Forutsetninger og vedlegg**

[Gå til side](#)

**Lovlighet**

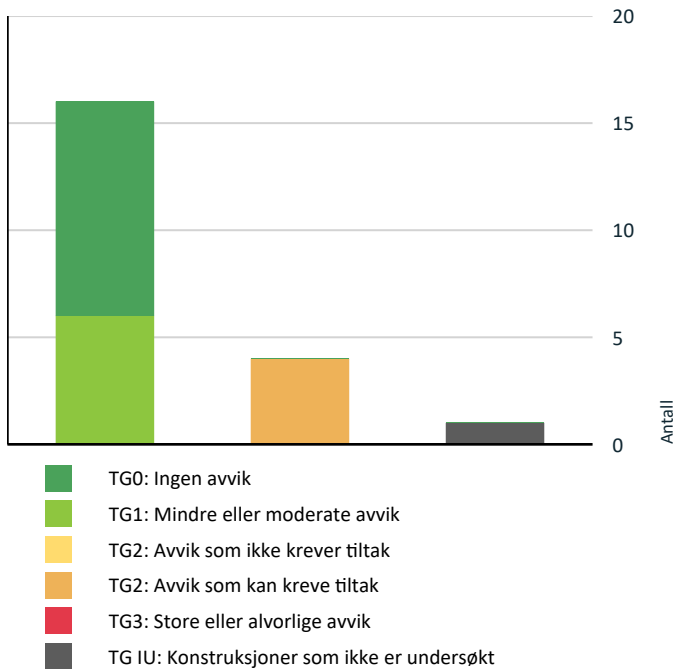
[Gå til side](#)

**Leilighet i boligblokk**

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Leilighet i boligblokk

### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

### EGNE PREMISSE:

I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, dette må eventuelt bestilles som tillegg. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt over fordeling av tilstandsgrader som kan, eller som ikke krever tiltak. Viser til hvert enkeltpunkt i rapporten.

Opplysninger om årstall og og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Ved befaring er normalt sett boliger møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

### Vedrørende egenerklæringsskjema:

Egenerklæringsskjema blir utfyllt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

## Oppsummering av avvik

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

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET I BOLIGBLOKK



**Byggeår**  
1969

**Kommentar**  
Oppgitt i boliginformasjon fra BOB

**Anvendelse**  
Bolig

### Standard

Takstobjektet:  
4 roms andelsleilighet i 1-etg (endeleilighet). Ssb-nr: H0101.  
Vestvendt altan på 12,4 m<sup>2</sup> med utgang fra stue. Altanen er overbygd.  
Leiligheten disponerer to boder i u-etg (inkludert i BRA-e).

Leiligheten fremstår med gode kvaliteter på overflater/innredninger. For nærmere informasjon om standard: Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

### Generelt:

Bygningen og leilighetens alder tilsier at det ved ombygging eller modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at bygningen/leiligheten kan ha eldre bygningsdeler som ikke er skiftet og dermed kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen/leiligheten anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette bygningen ble oppført, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

### Vedlikehold

Utvendig vedlikehold er borettslagets ansvar.

## UTVENDIG

### ! TG 2 Vinduer

Isolerglass i hvite trekarmner. Utv. beslag, unntatt på to vinduer.

Vinduene ble skiftet i 1991/1992.  
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.  
Vinduer er Brls ansvar.

Forventet brukstid:  
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tidspunkt for eventuell utskifting av vinduer er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.

### ! TG 2 Dører

Ytterdør: Hvit dørblad i B-30 kvalitet. Kikkhull. Dørtelefon i entre/gang.  
Altandør: Hvit tredør med felt av isolerglass.

Ytterdør og altandør ble skiftet i 1991/1992.  
Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.  
Ytterdør og altandør er Brls ansvar.

Forventet brukstid:  
Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere dører.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tidspunkt for eventuell utskifting av dører er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.



Dørtelefon i entre/gang.

### ! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt altan på 12,4 m<sup>2</sup> med utgang fra stue. Altanen er overbygd.  
Altanen er oppført i betong/stålprofiler og belagt med terrassebord.  
Rekkverk av stålprofiler og fasadeplater.  
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,95 m - 0,96 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Altanene ble utvidet i 1991 i forbindelse med rehabilitering.

Altanen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

## Konsekvens/tiltak

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

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut i regi av Brl, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

## INNVENDIG

### ! TG 1 Overflater

Gulv: Laminat.  
Vegger: Malt platekledning, malt betong.  
Himling: Malt betong.

Oppgraderinger:  
Overflatene ble modernisert i 2022. Dvs. nye laminatgulv, helsparkling/maling av vegger, maling av tak og montering av nye gulvlister, samt montering av noen nye gipsplater.

Annet:  
- Innebygd garderobeskap i entre/gang (IKEA Pax). Fra 2022.  
- Garderobeskap på alle soverom (IKEA Pax). Fra 2022.  
- Innebygd hylle på hovedsoverom (IKEA). Fra 2022.

Generelt.  
Lyse og tidsriktige overflater.  
Liten bruksslitasje på overflater.  
Våtrom og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

### ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Plasstøpt betong.  
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.  
Ca 05 mm - 12 mm skjevheter registrert v/kontroll.

Lydisolering i etasjeskillere er dårligere enn dagens standard slik at lyder vil merkes mer i bygninger fra denne tidsperioden.

Kommentar:  
Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

### ! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Norge er et av de landene i verden som har høyest konsentrasjon av radongass i inneluften. Dette skyldes blant annet geologiske og klimatiske forhold. Radongassen kan verken sees, luktes eller smakes. Statens strålevern anbefaler alle å måle radon i hjemmet sitt. For boliger som leies ut, er det gitt grenser for radonnivået i strålevernforskriften.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### ! TG 1 Innvendige dører

Formpressete slette dørbblad.

Innerdør til bad ble skiftet i 2022. Øvrige innerdører er av eldre årgang. Nye dørhåndtak i 2024. Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

## VÅTROM

### 1-ETG > BAD (4,7 M<sup>2</sup>)

#### Generell

Bad. Areal: 4,7 m<sup>2</sup>.  
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning i himling.  
Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin, rør i rør skap.  
Avtreksventil i himling.

Badet ble renoveret i 2022 i forbindelse med utskiftning av vann- og avløpsrør i Brl. Ferdigstilt i juni 2022. Arbeidet ble utført av Unik VVS AS m/samarbeidspartnere.

### 1-ETG > BAD (4,7 M<sup>2</sup>)

#### ! TG 0 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger, malt platekledning i himling.

### 1-ETG > BAD (4,7 M<sup>2</sup>)

#### ! TG 0 Overflater Gulv

# Tilstandsrapport

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.  
Lokalt fall til sluk. Dvs 3,7 cm fall fra gulv v/dør til sluk. Gulv i dusjsone er nedsenket 1 cm i forhold til resten av badegulv.

Mrk.  
Det er noe hull lyd i badegulv. Skyldes sannsynligvis lyd fra underlaget.

## 1-ETG > BAD (4,7 M<sup>2</sup>)

### TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast, ny v/renovering. Synlig klemring i sluk.  
Membran: Smøremembran/membranplater.



Plastsluk i dusjsone.



Drenshull under vegghengt toalett. Dersom det oppstår en lekkasje i kasse bak vegghengt toalett vil lekkasjevann bli synlig gjennom drenshull.

## 1-ETG > BAD (4,7 M<sup>2</sup>)

### TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Servant med møblelement/speilskap og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin, rør i rør skap.



Røropplegg under servant.

## 1-ETG > BAD (4,7 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Ventilasjon

Avtrekkventil i himling. Tilluft under dør.

## 1-ETG > BAD (4,7 M<sup>2</sup>)

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i kjøkken/spisestue, uten å påvise unormale forhold.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 52,1 % ved en temperatur på 22,4 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

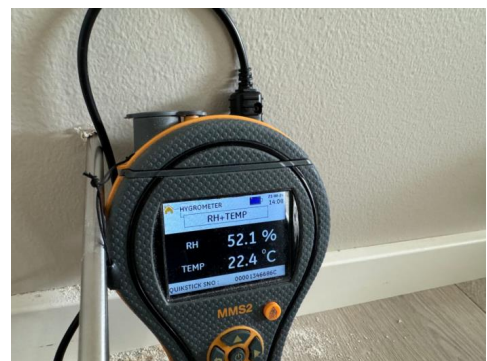
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.

Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.

Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Vedr. fuktkontroll:

Fuktkontroll gir ingen garanti for at det kan være feil/avvik i andre deler av tilliggende konstruksjoner.



Måling av relativ luftfuktighet.

## KJØKKEN

## 1-ETG > SPISESTUE/KJØKKEN (15,1 M<sup>2</sup>)

# Tilstandsrapport

## ! TG 0 Overflater og innredning

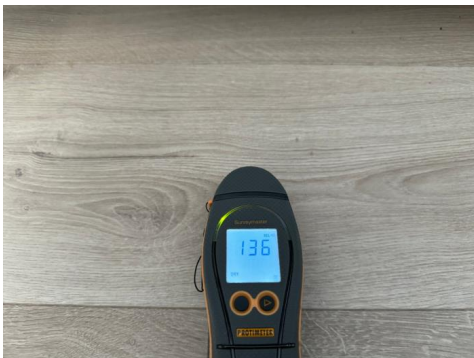
Åpen spisestue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 15,1 m<sup>2</sup>. Ny kjøkkeninnredning i 2022. Laminat på gulv, malt plateledning på vegger, malt betong i himling. IKEA kjøkkeninnredning med slette hvite fronter. Takhøy innredning. Laminat benkeplate, sort kvartskompositt vaskecum, ventilator. Laminat plate over benkeplate.

Integrerte hvitevarer (IKEA):

- Stekeovn.
- Platetopp m/induksjon.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap/frys.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det er montert Aquastop og komfyrvakt på kjøkkenet. Kjøkkeninnredning fremstår med liten bruksslitasje.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert v/ utsatte områder.



Røropplegg under vask.

1-ETG > SPISESTUE/KJØKKEN (15,1 M<sup>2</sup>)

## ! TG 0 Avtrekk

Kjøkkenventilator. Produsent: IKEA. Fra 2022. Ventilatorrør går ut igjennom yttervegg.



Kjøkkenventilator.



Komfyrvakt v/ kjøkkenventilator.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 0 Vannledninger

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Rør i rør skap på bad. Stoppekran er plassert i rør i rør skap.

Nytt rør i rør system i 2022. Arbeidet ble utført av Unik VVS AS. Felles vannrør er Brls ansvar.

Mrk.

Jeg har ikke funksjonstestet stoppekran. Det er ikke gitt opplysninger om feil eller manglende funksjon på stoppekran.



Ingen tegn til fukt/kondens i rør i rør skap. Rør i rør skap bør sjekkes for ev. lekkasje 2 ganger årlig.

# Tilstandsrapport



Stoppekran i rør i rør skap.

## ! TG 0 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Nye avløpsrør ble montert i 2022. Arbeidet ble utført av Unik VVS AS.  
Felles avløpsrør er Brls ansvar.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Hovedstamme/avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

## ! TG 1 Ventilasjon

Felles mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad. Ventilatorrør på kjøkken går ut igjennom yttervegg. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i fire vinduer og ventil i spisestue/kjøkken og på alle soverom, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og altandør. Felles ventilasjonsanlegg ble oppgradert i 2020. Nye ventildeksler i 2022.

Kommentar:

Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i eldre bygninger vil ikke tilfredsstillende dagens forskrifter.

## ! TG IU Varmesentral

Sentralvarme:

Leiligheten har en radiatorovn i stue. Ny radiatorovn i 2023. Felles varmtvann via firsentral. Varmtvann inkl i felleskostnader.

Felles sentralvarmeanlegg ble renoveret i regi av Brl i 2023. Arbeidet ble utført av Unik VVS AS.

Felles varmesentral er Brls ansvar og er ikke tilstandsvurdert.

Borettslaget er tilknyttet Sol varmesentral og alle betaler et tillegg brensel for oppvarming/varmt vann. SOL står for borettslagene Smiberget, Ortuvann og Lyshovden. Firsentralen SOL ligger på Smiberget og leverer varme og varmt vann til 1237 leiligheter. Firsentralen ledes av et forretningsutvalg oppnevnt av de tre borettslagene. Tidligere ble det brukt olje og strøm til å fyre med. Nå brukes propan som leveres av Progass. Firsentralen er i de seinere årene blitt oppgradert til et moderne og driftsikkert anlegg. Når fjernvarmenettet er utbygget til Fyllingsdalen vil Firsentralen bli tilkoblet dette.



Radiatorovn i stue.

## ! TG 1 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.*

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

# Tilstandsrapport

Sikringsskap i entre/gang. Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), overspenningsvern. Hovedbryter på 63 ampere.

Kurser.  
25 ampere. 1 stk.  
15 ampere. 6 stk.  
10 ampere. 2 stk.

Hovedsikring på 40 ampere og strømmåler m/fjernavlesning er plassert i felles tavlerom i u-etg. Ny strømmåler i juni 2017. El. anlegget i leiligheten ble renoverert i 2022.

El. oppvarming:  
Varmekabler på bad (fra 2022).

## Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Opplysninger fra eier: 2022, utført av Kvasseheim AS.**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Opplysninger fra eier.**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Opplysninger fra eier: Totalrenovering av det elektriske anlegget.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
- 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?  
**Opplysninger fra eier: Usikker, muligens i regi av borettslag?**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei Opplysninger fra eier: Nei, aldri forekommet mens jeg har bodd i leiligheten.**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei Opplysninger fra eier.**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

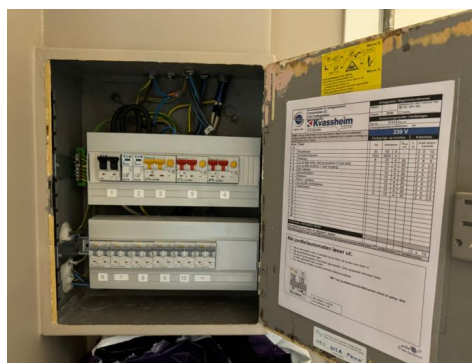
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder,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

ha en utvidet el-kontroll?

**Nei**

## Generell kommentar

El.anlegg ble renoverert i 2022 og samsvarserklæring foreligger. Det skal derfor ikke være nødvendig med utvidet el.kontroll enda.



Sikringsskap i entre/gang.

## ! TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Leiligheten har minst en røykvarsler og pulverapparat. Nye røykvarslere i 2022. Pulverapparat er fra 2020.

Kommentar:

Eldre bygninger vil ikke tilfredsstillere dagens forskrifter vedr. branntekniske forhold.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

# 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

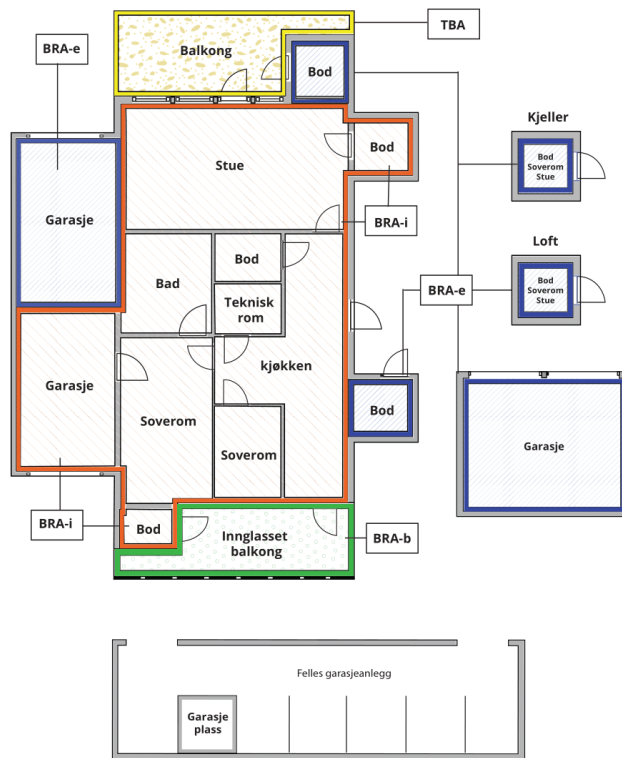
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige 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

## Leilighet i boligblokk

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
U-etg		7		7	
1-etg	77			77	12
<b>SUM</b>	<b>77</b>	<b>7</b>			<b>12</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>84</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U-etg		Bod (3,7 m <sup>2</sup> ), Bod 2 (2,9 m <sup>2</sup> )	
1-etg	Entré/gang (6,3 m <sup>2</sup> ), Bad (4,7 m <sup>2</sup> ), Soverom (12,7 m <sup>2</sup> ), Soverom 2 (8,6 m <sup>2</sup> ), Soverom 3 (7,4 m <sup>2</sup> ), Stue (18,8 m <sup>2</sup> ), Spisestue/kjøkken (15,1 m <sup>2</sup> )		

### Kommentar

BRA-i og BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.

Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 3,5 m<sup>2</sup> av bruksarealet.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:

Takhøyden på bad er 2,25 m - 2,29 m.

Takhøyden i øvrige deler av leiligheten er 2,50 m - 2,51 m.

Eksterne boder.

Leiligheten disponerer to boder i u-etg på 2,9 m<sup>2</sup> og 3,7 m<sup>2</sup> (inkludert i BRA-e). Boder er merket 3.

Generelt:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning

i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Opplysninger fra eier:

2022: renovert el anlegg. Kvasseheim AS. Har samavareklæring og faktura på arbeidet.

2022: Toralrenovert kjøkken. Ikea. Ikea har montert. Har bekreftelse på dette.

2022: Bad totalrenovert i regi av styret. Utført av UNIK

2022: Nytt 1 stavs laminatgulv lagt i hele leilighet. Privat.

2022: Alle vegger totalrenovert i form av helsparklet og malt. Privat.

2024: Malt vegg på terrasse og beiset terrassegulv. Privat.

2022: Nye røykvarslere i leilighet. Gang og kjøkken. Privat.

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:* TEGNINGER/LOVLIGHET:

Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.

Mrk. Bad og toalettrom er slått sammen.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:

Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: [www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/](http://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/)

For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Leilighet i boligblokk	77	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.8.2024	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Linn-Kristine Garmannslund	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	22	246	0	0	39087 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Ortustranden 22

### Hjemmelshaver

Ortuvann Borettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
231/Ortuvann Borettslag	953459272	231	Bergen Og Omegn Boligbyggelag. Tlf: 55 54 74 00. www.bob.no	Linn-Kristine Garmannslund

## Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
231	100	7 325 31.12.2023	551 628 03.07.2024

### Kommentar

Månedlig andel fellesutgifter: Kr 7304,-. Fellesutgiftene inkluderer: Kommunale avgifter, forsikring, sentralvarme/varmtvann (1132,-), nedbetaling renter/avdrag andel fellesgjeld, kabel-tv/internett (grunnpakke GET), dugnad og div drift/vedlikehold av fellesarealer/utv bygningsmasse.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde i Fyllingsdalen.  
Fra leiligheten er det utsikt over nærområde/nabolaget og deler av Ortu vannet.  
Området er hovedsakelig bebyggt med tilsvarende blokkbebyggelse.

Kort vei til Oasen Senter med de fleste fasiliteter/servicetilbud, samt flere dagligvare butikker i gangavstand.  
Fine turmuligheter med bla Løvstakken, Kanadaskogen og flere parkområder i bydelen.  
Mange idrettsanlegg/fritidstilbud som bla Framohallen, Varden idrettsanlegg, Fyllingsdalen idrettshall, Fjellsdalen idrettsplass, Ortun svømmehall (åpnet 2022) og Frøya idrettspark i området Fyllingsdalen, samt skoler som Fjellsdalen Skole, Lyshovden Skole, Løvås Skole, Seljedalen Skole, Varden Skole, Lynghaug Skole, Ortun Skole og Fyllingsdalen Videregående Skole.  
Gode Bussforbindelser med kort reisetid til Bergen Sentrum og øvrige bydeler.  
Ca 5-10 minutters gange til bybanestopp.

### Fyllingsdalen:

Fyllingsdalen er en bydel i Bergen. Den har 30 204 innbyggere pr. 1. januar 2021. Arealet er 17,94 km<sup>2</sup> landareal og 1,29 km<sup>2</sup> ferskvann. Navnet har den fått etter gården Fyllingen. Opprinnelig tilhørte hele området Fana kommune, men da Bergen kommune var oppradd for byggeland, fikk den kjøpe mesteparten (12,5 km<sup>2</sup>) av Fyllingsdalen i 1955. Bergen betalte Fana kommune 1,5 millioner kroner i kompensasjon for avståelsen, som ble vedtatt ved kongelig resolusjon av 12. august 1955. Det bodde da 1 590 mennesker der.

### Adkomstvei

Adkomst eiendom direkte fra kommunal vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

## Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (11420000). Formål: Bolig.  
Planid: 11420000.  
Planens navn: FYLLINGSDALEN. REGULERINGSPLAN FOR BOLIGFELT VI.  
Type plan: Eldre reguleringsplan.  
Planstatus: Gjeldende plan.  
Vedtatt i kraft: 01.02.1965.

For øvrige opplysninger vedrørende reguleringsmessige forhold henvises det til Meglerpakken som bestilles av meglerforetak i forbindelse med kjøp/salg av eiendommen.

## Om tomten

Tomt:

Tomtearealet er felles for borettslaget.  
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med div interne veier, lekeplasser, ballplass, grøntarealer og div prydbusker/beplantning.  
Parkering på fellesområde. Parkeringsplasser tildeles av borettslaget.  
Mulighet for el bil lading i brl.

Martrikkel/adresse:

Borettslaget tilhører gnr. 22 og bnr. 246 og har følgende adresser:  
- Ortuflaten 2-12 (like nr).  
- Ortustranden 4-47 (like og ulike nr).

## Tinglyste/andre forhold

Kommentarer til grunnboksbladet (ev. sameiekontrakt):  
Ikke relevant for borettslagsleiligheter.

## Informasjon om borettslaget

Informasjon om borettslaget:

Ortuvann borettslag består av 266 leiligheter fordelt på flere lavblokker.  
Adkomst leiligheter via trappeoppgang.  
Felles vaskeri i Ortustranden 20. Felles vaskeri ble oppgradert i 2024.  
Felles bod i u-etg for oppbevaring av sykler, barnevogner etc.  
Hver andelseier må være medlem av BOB. Hvis flere, må alle ha medlemskap.  
Styreleder i brl: Henning Ommedal.  
Borettslaget har forkjøpsrett.

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:

Organisasjonsnummer: 953 459 272.  
Navn/foretaksnavn: Ortuvann Borettslag.  
Organisasjonsform: Borettslag.  
Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995.  
Stiftelsesdato: 19.01.1965.  
Næringskode(r): 68.201 Borettslag.

Sentralvarme:

Ortuvann borettslag er sammen med Lyshovden og Smiberget borettslag eier av Fyrsentralen SOL. Fyrsentralen ligger på Smiberget og leverer varme og varmt vann til 1290 leiligheter. Det brukes naturgass som leveres fra Gassnor.

Rør-rehab:

Det er på ekstraordinær generalforsamling 23.03.2021 vedtatt rør-rehab av stigeledninger og tilstøtende rør m/nye bad og nye radiatorer. Arbeidet er ferdigstilt. Arbeidet ble utført av Unik VVS AS med samarbeidspartnere.

Forsikring:

Borettslagets bygningsmasse er forsikret i If Skadeforsikring NUF med polisnr SP0003235229.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Boliginfo fra forretningsfører		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei
Tidligere finn salgsannonse		Lagret	Innhentet		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Samsvarserklæring el.anlegg		Lagret	Innhentet		Nei
Tegninger/kommunal info		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Svar på e-post		Lagret	Innhentet		Nei
Boligmappa.no			Fremvist		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 dampspærren 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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 funksjonssprøving 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## 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.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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 slitasjegrade: 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 omsluttete 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent 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.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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/personvernerklæring/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/UQ5100>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



BERGEN  
KOMMUNE

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 22/246/0/0

Utlistet 03. juli 2024

### Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

#### Forklaring plantype

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

#### Forklaring planstatus

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

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

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

### Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
258938048	Grunneiendom	0	Ja	39 092,3 m <sup>2</sup>	Sikker	-	Ja

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

### Reguleringsplaner på grunnen

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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
<a href="#">63860000</a>	34	FYLLINGSDALEN. GNR 22, 23 OG 24, FYLLINGSDALEN SENTRALE DELER	3 - Endelig vedtatt arealplan	02.11.2023	<a href="#">202220442</a>	100,0 %

## Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

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

## Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
<a href="#">63860000</a>	320 - Flomfare	0,4 %

## Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
<a href="#">63860000</a>	2 - Vilkår, bruk	< 0,1 % (10,3 m²)

## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

## Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

## Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	99,7 %
<a href="#">65270000</a>	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	0,3 %

## Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	7,9 %

## Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	2,3 %

## Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

## Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
<a href="#">11770200</a>	30	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 405 OG 567, LILLEHATTEN 1 OG 3, TORGNY SEGERSTEDTS VEI	3	<a href="#">200207225</a>
<a href="#">11770000</a>	30	FYLLINGSDALEN. SENTRALE DELER, GRAVLUND, SKOLETOMT	3	-

## Andre opplysninger

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

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

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

Skrevet ut 03. juli 2024



## Planinformasjon

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

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

Noen plankart har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Plan- og 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 arealdel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

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

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

Les mer her:

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

### **Kommunedelplan**

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

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

### **Reguleringsplan**

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

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



# Reguleringsplan på grunnen - oversikt



BERGEN  
KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:3000

Dato: 03.07.2024

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

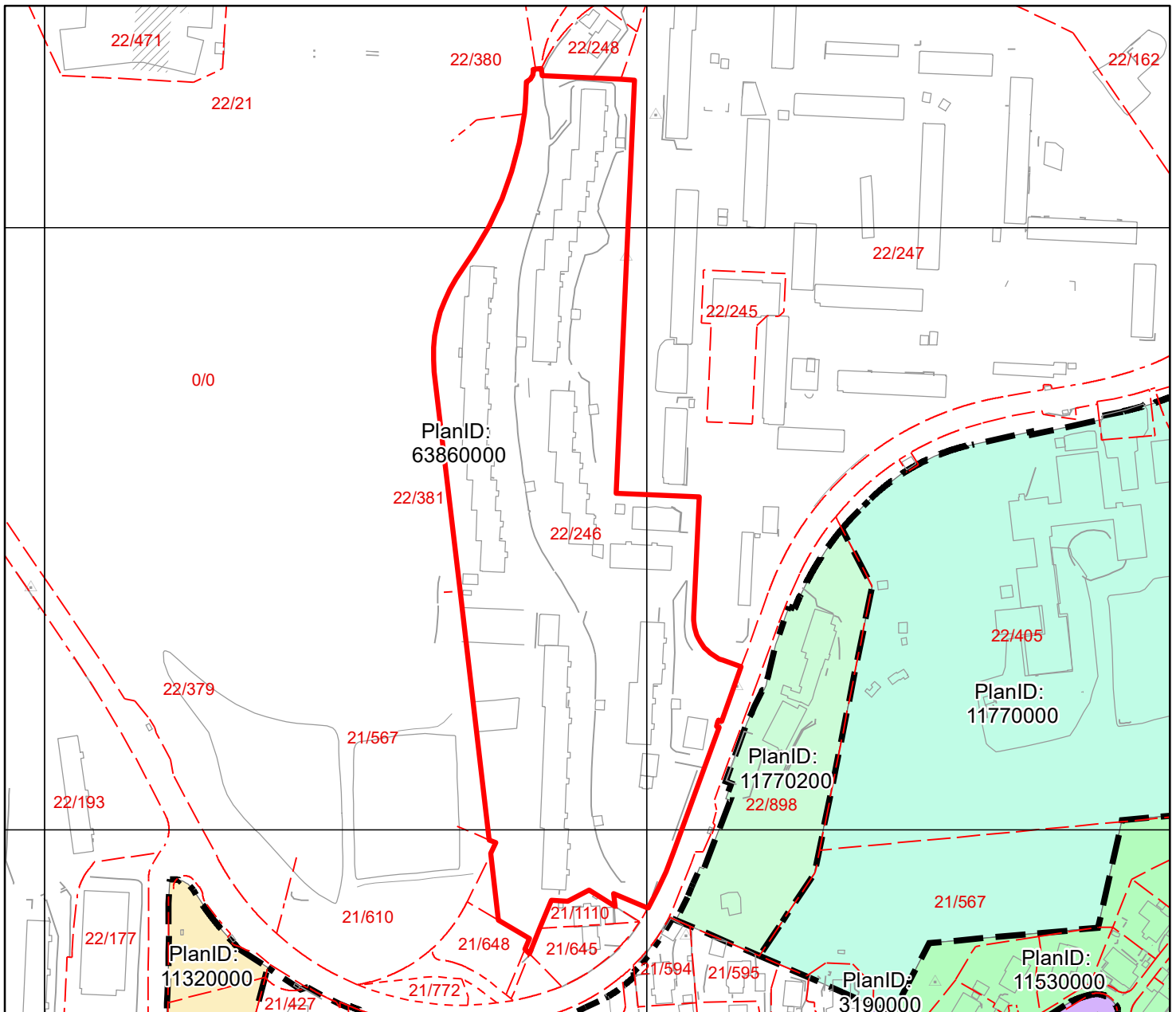
Adresse: Ortustranden 22 m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

63860000







Eiendomsmarkering






# Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

## Juridisklinje

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

## Bestemmelsegrense

-  Avgrensning skriftlig bestemmelse

## Midlertidig bygg og anlegg grense

-  Midlertidig bygg og anlegg grense




## Hensynssonegrense

-  Reguleringsplan hensynssonegrense

## Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

## Hensynssoner PBL §12-6

-  Angitthensynsone
-  Faresone
-  Sikringsone

## Plangrense

-  Reguleringsplanomriss

## Formålsgrense




-  Reguleringsplan formålsgrense

## Reguleringsformål §25 eldre PBL

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

## Arealformål PBL §12-5


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

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


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

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

### Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

-  3050 - Park

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

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



BERGEN  
KOMMUNE

# Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:3000

Dato: 03.07.2024

Arealplan-ID: 65270000


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

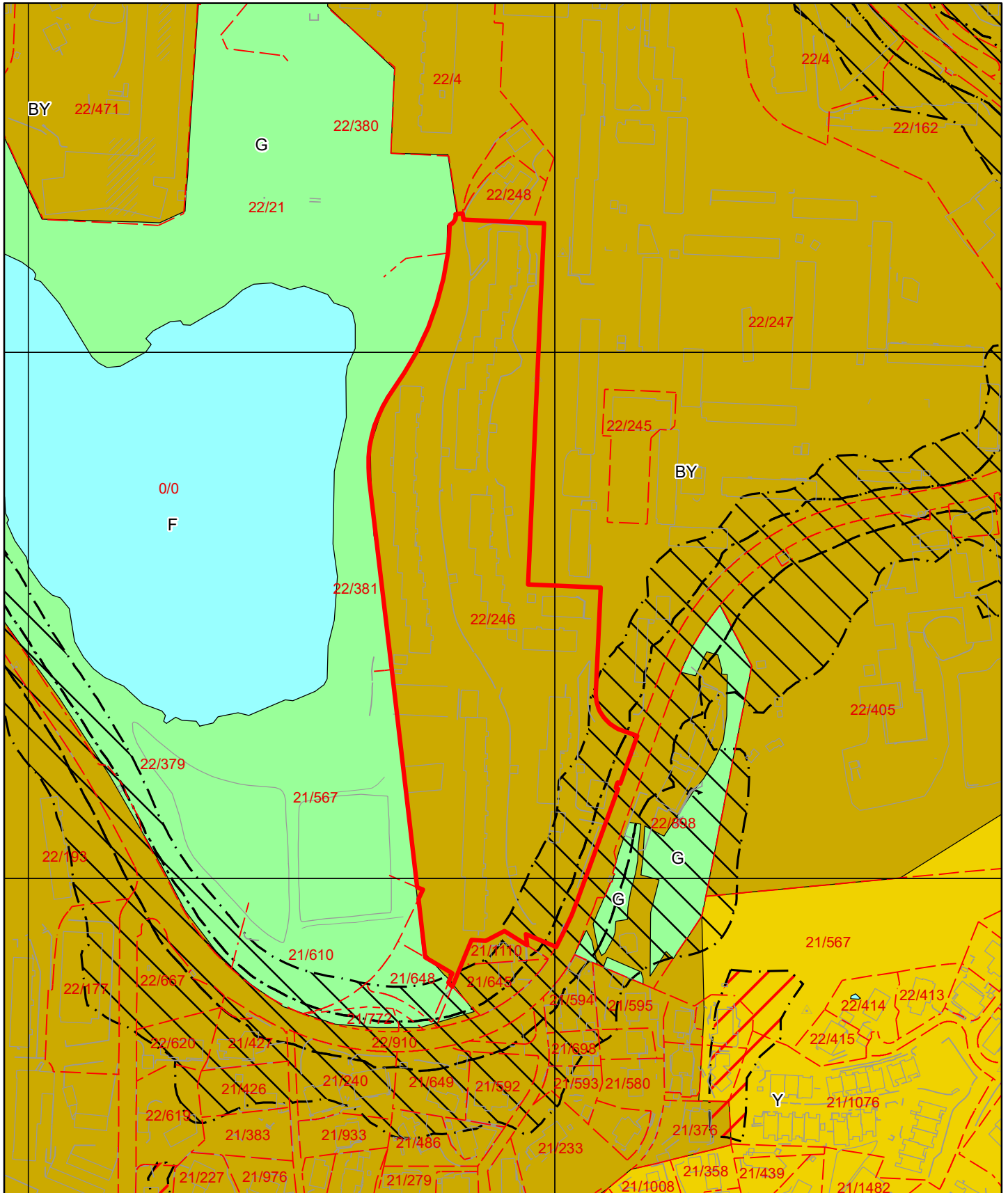
Adresse: Ortustranden 22 m.fl.

N











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

 Eiendomsmarkering (1)



## Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	<b>KPA2018 Arealformål</b>
	Faresone	 Byfortettingssone
	Støysone gul	 Ytre fortettingssone
	Støysone rød	 Grønnstruktur
		 Friluftsområder

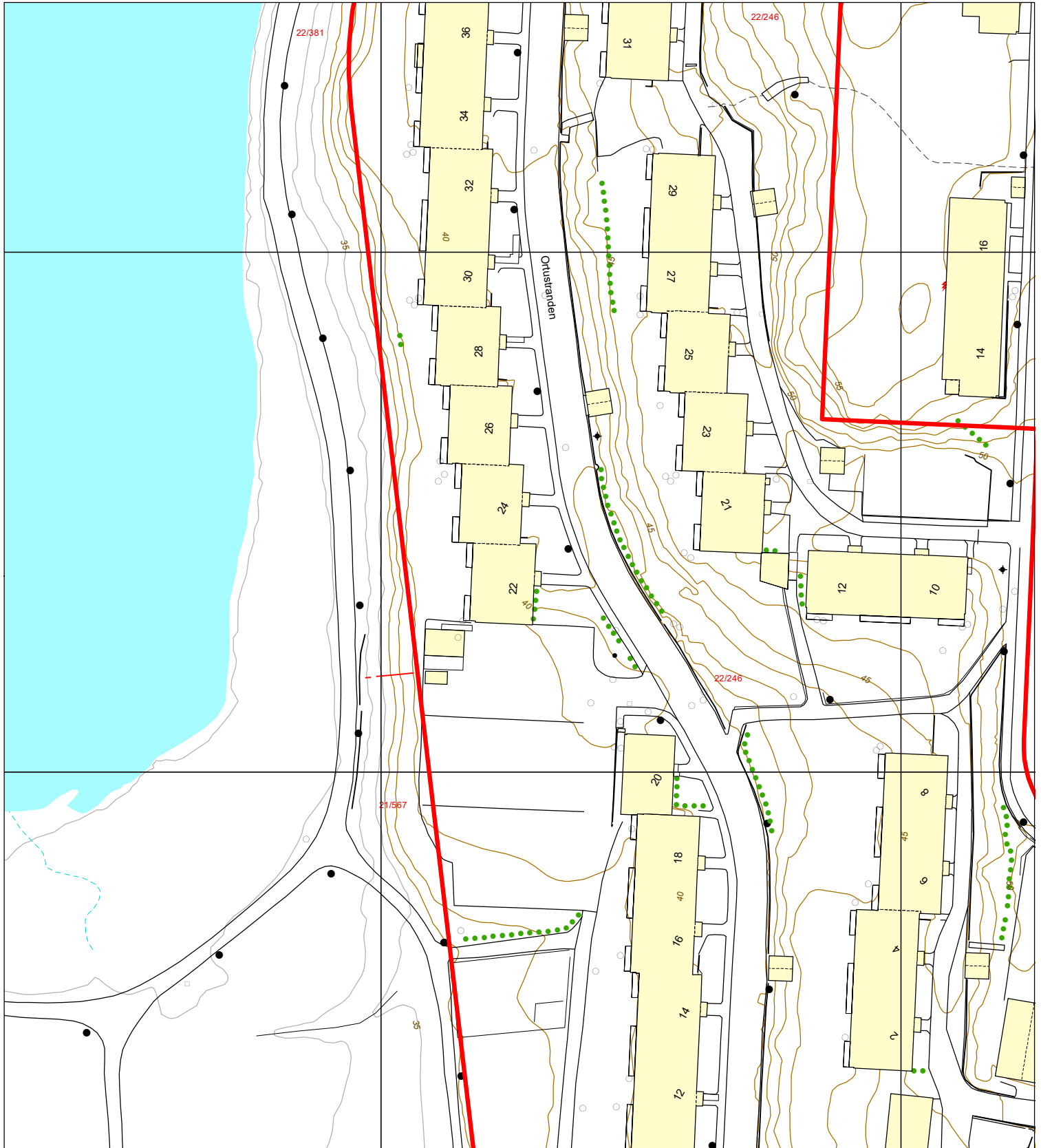


# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:1000  
Dato: 03.07.2024

BERGEN  
KOMMUNE

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



	Bygning, tak Terasse o.l.		Byggemeldt anlegg		Gjerde, stein		Innmålt tre
	Bygning, veggliv		Høydekote		Gjerde, annet		Flaggstang, stolpe
	Byggemeldt bygg		Høydekote - usikker		Kraftledning		Kum, sluk, hydrant
	Fredet bygg		Eiendomsgrense		Hekk		Gårdsnr/bruksnr
			Eiendomsgrense - usikker		Sti		Høydepunkt med høyde
			Kulturminnegrense		Traktorveg		Grunnlagspunkt/fastmerke

**PROTOKOLL FRA DEN 56. ORDINÆRE GENERALFORSAMLING  
I ORTUVANN BORETTSLAG ONSDAG 24. APRIL 2024, KL. 18.00  
STED: AULAEN, LYSHOV DEN OPPVEKST-TUN.**

**ÅPNING.**

**Styreleder Henning Ommedal ønsket alle velkommen til generalforsamlingen.**

Til stede:

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

**SAK 1. GODKJENNING AV INNKALLING – SAKSLISTE.**

**Vedtak: Innkalling – Saksliste godkjent.**

**SAK 2. INFORMASJON FRA STYRET.**

Styreleder Henning Ommedal ønsket velkommen og informerte Generalforsamlingen og situasjonen i borettslaget spesielt med innlegg på lukket facebook-gruppe der en andelseier som er administrator, har akseptert innlegg med feilaktige opplysninger om ansatte og styremedlemmer. I tillegg til eposter som styret har mottatt med usanne og negative opplysninger om ansatte og styremedlemmer. Styret kan ikke akseptere at omtaler i en lukket facebook-gruppe av ansatte og styret. Det er lite tjenlig for borettslaget at uriktige og negativ omtale av borettslaget spres i en gruppe ikke minst i en facebook-gruppe som er lukket, men åpen for andre utenfor borettslaget.

**SAK 3. KONSTITUERING.**

**3.1 Valg av møteleder og referent.**

**Valg av møteleder:** Styrets Forslag: Torgny Gjesdal

Forslag fra 219: advokat Harald Alfsen med fullmakt fra andelseier 154.

Forslag fra 219 om skriftlig avstemming.

**Vedtak: Torgny Gjesdal valgt med overveldende flertall.**

**Valg av referent:** Forslag: Ragnhild Solheim

**Vedtak:** Valgt.

### **3.2 Valg av to protokoll-underskrivere.**

Forslag: Vibeke Mjåtvedt og Christine Knudsen.

**Vedtak:** Valgt.

### **3.3. Valg av tellekorps**

Forslag: Ingunn Tverrdal, Kari Anette Olsen og Grethe Wallvik.

**Vedtak:** Valgt.

### **Godkjenning av antall stemmeberettigede:**

**fremmøtte 103 + 56 fullmakter = 159 stemmeberettigede.**

**Vedtak:** Godkjent.

### **SAK 4. STYRETS ÅRSRAPPORT 2023.**

Møteleder Torgny Gjesdal forslag om å gå gjennom rapporten punktvis.

**Vedtak:** Årsrapport ble gjennomgått og tatt til orientering.

### **SAK 5. SOL RAPPORT OG ÅRSREGNSKAP FOR 2023 TIL ORIENTERING.**

Følgende hadde ordet: 219, 64.

**Vedtak:** Tatt til orientering.

### **SAK 6. ÅRSREGNSKAP FOR ORTUVANN BORETTSLAG 2023.**

Roald Amundsen fra BOB gjennomgikk årsregnskapet for 2023.

Følgende hadde ordet: 219, 56,66 og 13.

**Vedtak:** Årsregnskap 2023 godkjent.

## **SAK 7. INNKOMNE FORSLAG.**

### **7.1. Forslag om krav til plettfri vandel og førerkort til ansatte/ved ansettelse.**

**Forslagstiller: Jens Erik Flø**

Til generalforsamlingen Ortuvann borettslag.

Alle som er ansatt eller blir ansatt i fremtiden i Ortuvann borettslag. Skal ha plettfri vandel og førerkort i klasse BE. Når vi ansetter ny vaktmester skal det være en elektriker.

Når vi ansetter ny vaktmester skal det være en elektriker. Utlysning skal skje via Rekrutteringsbyrå

#### **Styrets forslag til vedtak:**

Generalforsamlingen avviser forslaget.

Begrunnelse:

Når det gjelder vandelsattest er det ikke i henhold til borettslagsloven anledning til å innhente vandelsattest. Dette er bare mulig i henhold til lov som f.eks. barnehageloven, politiloven, opplæringsloven, helselovene m.fl. Krav til fagutdanning som f.eks. elektriker kreves autorisasjon, og dermed er det begrensninger for hva en vaktmester med fagkompetanse som elektriker har lov å gjøre i et borettslag.

Styret er enig i at det skal settes krav til relevant fagkompetanse og førerkort B. Det er styrets oppgave og ansvar å gjøre ansettelse i borettslaget.

#### **Vedtak: Forslag til vedtak enstemmig vedtatt.**

### **SAK 7.2. Forslag om parkering langs veien for gjester med parkeringskort for funksjonshemmet.**

**Forslagsstiller: Trond Olsen**

Foreslår at gjester med parkeringskort for forflytningshemmet kan parkere langs veien.

#### **Styrets forslag:**

Styret er enig i forslaget, men at parkering for forflytningshemmete må begrenses til å gjelde parkering langs muren i hovedveien – fra Ortustranden nr. 8 til nr. 40 og inntil til 5 timer.

Følgende hadde ordet: 55

Andelseier 55 foreslo begrensningstid for parkering i henhold til forslaget – «inntil 5 timer pr. døgn.»

Styrets forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt med tilføyelse som foreslått.

### **Vedtak**

Gjester med parkeringskort for funksjonshemmet gis anledning til å parkere langs hovedveien – fra Ortustranden nr. 8 til nr. 40, og begrenset til inntil 5 timer pr. døgn.

### **SAK 7.3. Forslag om inn-glassing av altaner.**

#### **Forslagsstiller Trond Olsen**

De beboere som ønsker å innglasse altanen kan gjøre dette på egen bekostning. Styre må bestemme en stander løsning slik at alle blir like. Beboere som ønsker dette må ta kostnadene til vedlikehold.

Styret foreslår at forslaget avvises. Borettslaget har de siste årene gjennomført rehabiliteringen. Det har vært mye arbeid og store kostnader. Det er i forslaget ikke tatt hensyn til kostnader til prosjektering – bl.a. arkitekt og byggesaksmeldinger.

Forslaget krever 2/3 flertall

#### **Styrets forslag.**

Forslag om inn-glassing av altaner avvises. Borettslaget har de siste årene gjennomført rehabiliteringen, det har vært mye arbeid og store kostnader. I forslaget er det ikke tatt hensyn til kostnader til prosjektering, bl.a. arkitekt og byggesaksmeldinger.

#### **Styrets forslag ble enstemmig vedtatt.**

#### **Vedtak:**

Forslag om inn-glassing av altaner avvises. Borettslaget har de siste årene gjennomført rehabiliteringen, det har vært mye arbeid og store kostnader. I forslaget er det ikke tatt hensyn til kostnader til prosjektering, bl.a. arkitekt og byggesaksmeldinger.

## **Tiltak mot måser i borettslaget.**

### **Forslagsstiller: Frida Lunde Høisæther**

Hei styret!

Takk for innkalling til generalforsamlingen. Her kommer et forslag til en sak:  
For hvert år som går, så føler vi det kommer flere og flere måker som lager reir på takene - til stor frustrasjon. Jeg vet ikke hva som er planlagt eller prøvd ut tidligere av tiltak for å forhindre problemet, men det burde finnes noen løsninger. Eks: fjerning av gamle reir, sette opp pigger på taket, osv.

Håper vi kan få en sak på generalforsamlingen hvor vi informeres om eventuelt planlagte tiltak, hva som er forsøkt tidligere eller at vi kan vedta en handlingsplan for å forhindre "måke-problemet". ☺

Stiller gjerne på dugnad for å fjerne gamle reir hvis det kan hjelpe...

Vennlig hilsen  
Frida Lunde Høisæther

### **Styrets forslag.**

Forslag her er at styret informerer om saken på Generalforsamlingen.

Følgende hadde ordet: 65, 56.

### **Vedtak:**

Generalforsamlingen tar saken til orientering.

## **SAK 7.5. Innkjøp og planting av frukttrær og bærbusker i borettslaget. SOL**

### **Forslagsstiller Owe Meidell Østrem.**

**Forslag til ordinær generalforsamling, 24. april 2024, i Ortuvann Borettslag**

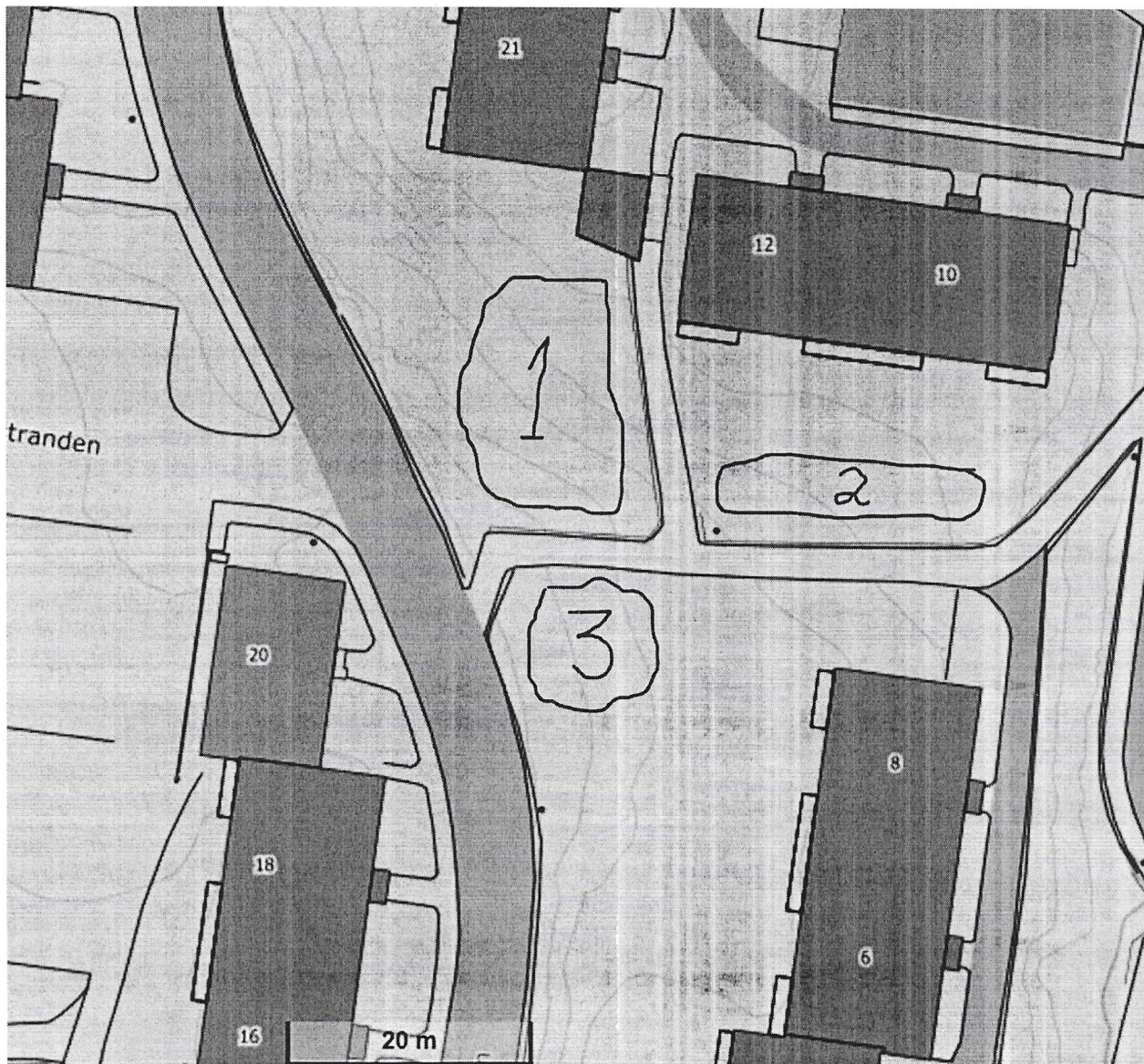
Fra: Owe Meidell Østrem, andelseier

Dato: 14. mars 2024

### **Frukt og Bærhage**

Ortuvann Borettslag disponerer store frie arealer som i dag står ubenyttet. Forslaget her går ut på å plante frukttrær og bærbusker på noen av de frie arealene, til glede for oss alle som bor i Ortuvann Borettslag

### **Lokalisering**



Disse tre arealene er sentralt lokalisert i borettslaget, ligger relativt beskyttet for vind og i skråning mot sør/vest som gir maksimalt med sol. Her vil en heller ikke få problemer med at trær tar utsikt eller sol fra noen altaner.

Avstand mellom planter 3-4 meter, slik at motorisert gress slåing fremdeles kan gjøres.

#### **Frukttrær**

2 stk. Plomme, Blomstring: April-Mai Moden frukt: August-September

2 stk. Eple, Blomstring: April-Mai Moden frukt: September

2 stk. Pære, Blomstring: April-Mai Moden frukt: September-Oktober

#### **Bærbusker**

5 stk. Solbær, Blomstring: Mai-Juni Moden frukt: Juli-August

5 stk. Stikkelsbær, Blomstring: Mai-Juni Moden frukt: Juli-August

Beste plantetid for frukt og bær er om våren (april-mai) eller tidlig høst (august-september.)

#### **Kostnadsoverslag**

(basert på 2023 priser)

6 stk. Frukttrær:	6.000,-
10 stk. Bærbusker:	4.000,-
20 stk. 40l Hagejord:	1.000,-
12 stk. Trestøtter:	1.200,-
2 stk. Jutebånd:	200,-

Totalt: 12.400,-

Usikkerhet i kostnadsoverslaget er om vi trenger mer jord fordi det er dårlig jord/stein på lokalisering, samt om prisstigning 2023-24.

### **Gjennomføring**

Den «tunge» jobben er i prinsippet 16 hull som skal graves. Vi er over 250 andelshavere i borettslaget. Det må være mulig å gjennomføre den jobben på dugnad. Om «noen» først setter ut pinner der hullene skal være, og de som melder seg til å grave et hull eller to får noen uker på seg til å grave, så har vi plutselig 16 hull.

Nødvendige graveredskaper tror jeg at andelslaget disponerer hos vaktmester.

Til transport av trær etc., disponerer andelslaget Pickup, muligens kan vaktmester være med på innkjøpsrunde.

Om ingen andre ønsker å påta seg oppgaven som dugnadsleder, kan forslagsgiver påta seg oppgaven. Håper da at noen flere vil være med å planlegge/gjennomføre.

Mål: Ferdig medio September 2024

### **Forslag til behandling og avstemming i generalforsamling**

- A. Ortuvann Borettslag stiller inntil kr. 15.000,- til rådighet for ovenfor beskrevne forslag
- B. Subsidiært, kr. 7.500,- til halvparten så mange trær & bærbusker

Styret stiller seg positiv til forslaget.

### **Forslag til vedtak:**

Generalforsamlingen vedtar at det plantes frukttrær og bærbusker som foreslått. Kostnad inntil kr. 15.000,-.

**Følgende hadde ordet: 13, 55 og 79.**

Styrets forslag ble vedtatt med overveldende flertall.

### **Vedtak.**

Generalforsamlingen vedtar at det plantes frukttrær og bærbusker som foreslått. Kostnad inntil kr. 15.000,-.

## **Sak 7.6.1 Krav Madecon Hårdig på kr. 217 382,90**

### **Til saken**

Det ble utført arbeid på mur i borettslaget vinter/vår 2017, og arbeidet ble utført etter anbud fra Bergen Bygg & Anlegg AS, dugnadstimer av Per Erik Hårdigs sønn og entreprenør (utbetalt dugnad som lønn til hans mor). Saken er også behandlet i rettsaken i Bergen Tingrett i 2020. Faktura fra Bergen Bygg & Anlegg AS, entreprenør og lønn/dugnad til Erik Hårdig Søreide ble betalt i 2017.

Ortuvann Borettslag mottok faktura pålydende kr 217 382,90 med forfall 02.09.2022 fra MadeCon Hårdig. På faktura er oppgitt arbeid i borettslaget uten dokumentasjon/underbilag og tidspunkt for når arbeidet eventuelt ble utført. MadeCon Hårdig er et enkelmannsforetak, Per Erik Hårdig er eneste ansatt. Firmaet er registrert i Enhetsregisteret 05.08.2022.

Ortuvann Borettslag har ALDRI bestilt arbeid av firmaet MadeCon Hårdig.

Styret avviste kravet på kr. 217 382,90 umiddelbart, og responsen fra Per Erik Hårdig var ny faktura med trussel om inkasso. MadeCon Hårdig ble gjort oppmerksom på at kravet var avvist/bestridt. Kravet er ikke trukket, og styret ser dette som et forsøk på bedrageri. Saken er meldt til politiet.

Saken legges frem for Generalforsamlingen, slik at event. krav fra MadeCon Hårdig eller Per Erik Hårdig ikke kan utbetales av Ortuvann Borettslag v/styret uten at saken er tatt opp/godkjent av Generalforsamlingen.

### **Styrets forslag til vedtak**

Krav på kr 217 382,92 fra MadeCon Hårdig pålydende kr. 217 382,90 eller krav som fremmes av andre på vegne av Per Erik Hårdig kan ikke utbetales uten at saken forelegges Generalforsamlingen.

Følgende hadde ordet: 219, 142 56 og 64.

Styrets forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

### **Vedtak:**

Krav på kr 217 382,92 fra MadeCon Hårdig pålydende kr. 217 382,90 eller krav som fremmes av andre på vegne av Per Erik Hårdig kan ikke utbetales uten at saken forelegges Generalforsamlingen.

## **Sak 7.6.2 Dom i Bergen Tingrett 23.03.2020 – Borettslagets krav på kr. 73 444,-**

### **Til saken**

Ortuvann Borettslag ble i dom fra Bergen Tingrett den 23.03.2020 tilkjent kr. 73 444,- av Per Erik Härdig (tidl. styreleder). Kravet er ikke betalt og er oversendt inkassobyrå. Pr. april 3024 er kravet på kr. 73 444,-.

Kravet er tilbakebetaling for økonomisk tap som Per Erik Härdig har påført borettslaget.

Dette er en sak som fortsatt krever oppmerksomhet, slik at kravet blir tilbakebetalt.

Styret vurderer at saken er av slik karakter og foreslår derfor at Generalforsamlingen vedtar at styret ikke har fullmakt til å ettergi/slette tilkjent krav av Per Erik Härdig på kr 73 444,-. Kravet kan ikke ettergis uten godkjenning/vedtak av Generalforsamling.

### **Forslag til vedtak**

Krav tilkjent Ortuvann Borettslag i dom i Bergen Tingrett 23.03.2020 på kr. 73 444,- av Per Erik Härdig kan ikke ettergis/slettes av styret. Sak vedr. ettergivelse av kravet må fremlegges som sak for Generalforsamlingen.

Følgende hadde ordet: 56, 110, 64, 219.

Styrets forslag til vedtak ble enstemmig.

### **Vedtak:**

Krav tilkjent Ortuvann Borettslag i dom i Bergen Tingrett 23.03.2020 på kr. 73 444,- av Per Erik Härdig kan ikke ettergis/slettes av styret. Sak vedr. ettergivelse av kravet må fremlegges som sak for Generalforsamlingen.

## **SAK 8. VALG**

### **8.1. VALG AV STYRELEDER FOR 2 ÅR.**

Forslag fra valgkomiteen: Henning Ommedal velges for 2 år.

**Vedtak: Henning Ommedal enstemmig valgt for 2 år.**

### **8.2 Valg av styremedlem for 2 år**

Forslag fra valgkomiteen: Ragnhild Solheim velges for 2 år.

**Vedtak: Ragnhild Solheim enstemmig valgt for 2 år.**

### **Valg av styremedlem for 2 år**

Forslag fra valgkomiteen: Sverre Strømmen velges for 2 år.

**Vedtak: Sverre Strømmen enstemmig valgt for 2 år.**

### **8.3. VALG AV 2 VARAMEDLEMMER FOR 1 ÅR.**

#### **Valg av 2 varamedlemmer.**

##### **1.varamedlem:**

Forslag fra valgkomiteen: Ivo Amengual velges for 1 år.

**Vedtak: Ivo Amengual ble enstemmig valgt for 1 år.**

**2. varamedlem:** Forslag fra valgkomiteen: Tonje Onstad velges for 1 år.

**Vedtak: Tonje Onstad ble enstemmig valgt for 1 år.**

**Styret har fått følgende sammensetning for perioden 2023-2024.**

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

#### **8.4. VALG AV VALGKOMITE - 3 MEDLEMMER.**

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

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

**Vedtak:**

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

#### **SAK 9. FASTSETTELSE AV HONORARER 2023-2024.**

##### **9.1. Fastsettelse av styrehonorar 2023-2024.**

**Forslag fra valgkomiteen:** kr. 280 000,-..

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


##### **9.2. Møtegodtgjørelse til valgkomiteens medlemmer 2023-2024.**

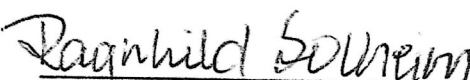
**Styrets forslag:** Kr. 1500 pr. medlem i valgkomiteen som er 3 personer, og utgjør kr. 4500,-.


**Vedtak: Forslaget godkjent.**


Møte hevet kl.21.00

Bergen, den 29.4.2024

  
\_\_\_\_\_  
Torgny Gjesdal  
Møteleder

  
\_\_\_\_\_  
Ragnhild Solheim  
Referent

  
\_\_\_\_\_  
Christine Knudsen  
Protokoll-underskriver

  
\_\_\_\_\_  
Vibeke Mjåtvedt  
Protokoll-underskriver

# Vedtekter

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

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

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.
- (2) Bergen og Omegn Boligbyggelag er for tiden forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

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

### 2-2 Sameie i andel

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

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) 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.

## Vedtekter for Ortuvann borettslag

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

### **2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen**

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

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

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

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

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

### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

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

### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

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

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

## **4. Borettslag og bruksoverlating**

### **4-1 Borettslaget**

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

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

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

## Vedtekter for Ortuvann borettslag

urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere og øvrige beboere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(6) Selv om det i ordensreglene er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

### **4-2 Bruksoverlating**

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

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

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.

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

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

## Vedtekter for Ortuvann borettslag

hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar. Slik modernisering/oppussing skal meldes skriftlig til borettslaget.

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

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.

(6) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr også 2-4.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

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

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

(10) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler, radiatorer inklusiv kraner og rør, og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine.

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

## Vedtekter for Ortuvann borettslag

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

### 6-2 Pålegg om salg

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

### 6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter 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 instruksjer og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### 7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

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

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

### 8-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### 8-3 Styrets vedtak

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

## Vedtekter for Ortuvann borettslag

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig

## Vedtekter for Ortuvann borettslag

for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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

## **12. Dugnadsarbeid og parkering**

### **12- 1 Dugnadsarbeid**

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

## Vedtekter for Ortuvann borettslag

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

Borettslagets styre har rett og plikt til å igangsette arbeid/tiltak som nevnt foran, jf brl § 8-8.

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

### **12 - 2 Parkering**

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

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

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