

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

|                                                                                   |                                                                     |                                   |                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Meglerfirma                                                                       | Bergby eiendomsmegling AS                                           | Oppdragsnr.                       | 84250004                                                                                                                                       |
| Adresse                                                                           | Ortuflaten 66                                                       |                                   |                                                                                                                                                |
| 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?                                                            | 2015                                                                | Hvor lenge har du bodd i boligen? | 10 år 1 måned <input type="checkbox"/> 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? | IF Skadeforsikring NUF                                              | Polise/avtalenr                   | SP3078417.                                                                                                                                     |
| Selger 1 Fornavn                                                                  | Morten                                                              | Etternavn                         | Røed                                                                                                                                           |

## 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

Arna og Åsane Rørleggerservice AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Installert nytt bad juli 2023

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

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn

Arna og Åsane Rørleggerservice AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Nytt bad juni 2023

**2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

boligmappa.no

**2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**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

Arna og Åsane Rørleggerservice AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Nytt bad og rørfornyng 2023

**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, skjeggkre, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**11. 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:

**12. 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 13.**

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

Firmanavn

Elektroinstallasjon AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Elektroinstallasjon gjorde arbeid i forbindelse med installasjon av bad juni 2023. Elektriker lærling Håkon Røed har skiftet dimmer på soverom april 2025.

**12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**15. 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, tømrerarbeid etc.)?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.**

☒ Nei ☐ Ja

**16.1 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

**17. 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

**18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.**

☒ Nei ☐ Ja

**19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

## 20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

## 21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

## 22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

## 23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

## SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

### 26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

### 27. 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

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

## TILLEGGSKOMMENTAR

Kjøkkenvifte fungerer dårlig. Dimmer gang dimmer ikke.

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 egenerklæringsskjema. 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. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved 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 tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet 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:<br><a href="https://buysure.no/Anticimex/vilkaar">https://buysure.no/Anticimex/vilkaar</a> | Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:<br><a href="https://buysure.no/boligselgerforsikring">buysure.no/boligselgerforsikring</a> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | 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 overtagelse. 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. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler. |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                          |                                                                                                    |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring. |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                          |                                                      |
|--------------------------|------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår |
|--------------------------|------------------------------------------------------|

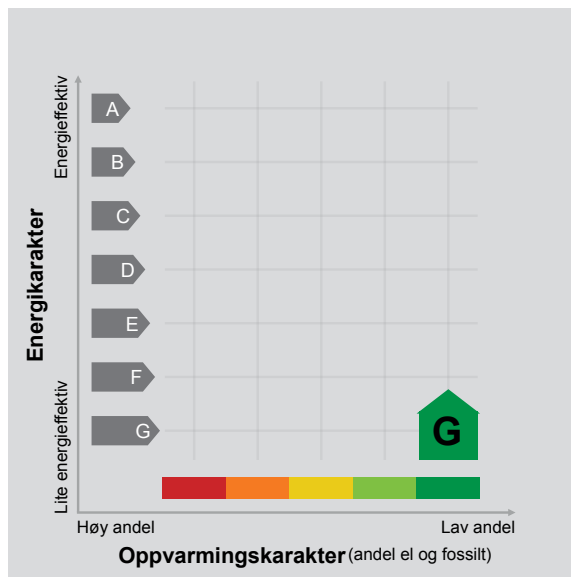
|                                     |                                                                                                             |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter. |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                          |                                                                                                                  |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter. |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Ortuflaten 66            |
| Postnummer        | 5143                     |
| Sted              | FYLLINGSDALEN            |
| Kommunenavn       | Bergen                   |
| Gårdsnummer       | 22                       |
| Bruksnummer       | 247                      |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 139736397                |
| Bruksenhetsnummer | H0302                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-115264 |
| Dato              | 06.05.2025               |



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

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

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

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

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

## Målt energibruk 3 772 kWh pr. år

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

|                              |                        |
|------------------------------|------------------------|
| 3 772 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

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Termografering og tetthetsprøving**

**- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

**- Etterisolering av yttervegg**

**- Montere urbryter på motorvarmer**

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

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





---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

|                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Boligblokker |
| <b>Bygningstype:</b>            | Leilighet    |
| <b>Byggeår</b>                  | 1968         |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       | Betong       |
| <b>BRA:</b>                     | 82           |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 3            |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Nei          |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Nei          |

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

### Teknisk installasjon

|                    |                  |
|--------------------|------------------|
| <b>Oppvarming:</b> | Fjernvarme       |
| <b>Ventilasjon</b> | Mekanisk avtrekk |





## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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

---

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 3: Montering tetningslister

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

### Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 5: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

### Tiltak 6: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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.

## **Brukertiltak**

### **Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: Spar strøm på kjøkkenet**

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 16: 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 17: 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 18: Redusér innnetemperaturen**

Ha en moderat innnetemperatur, 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 persiennor om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### **Tiltak 19: 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 20: 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 på varmeanlegg**

### **Tiltak 21: Montering av termostatstyring på gulvvarme**

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

**Tiltak 22: Individuell varmemåling i flerbolighus**

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

## INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025

### I LYSHOVDEN BORETTSLAG

**Dato:** TORSDAG 3.4.2025      **kl:** 18.00

**Sted:** AULAEN, LYSHOVDEN OPPVEKSTTUN

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

Fyllingsdalen, 3.4.2025

Raymond Steffensen  
Styreleder

Klipp av – leveres ved  
inngangen \_\_\_\_\_

Deltager på generalforsamling, i LYSHOVDEN borettslag, 3.4.2025

Navn: \_\_\_\_\_ Andels nr : \_\_\_\_\_

Jeg møter som andelseier / ektefelle/samboer av andelseier.

Jeg møter med fullmakt fra andelseier.

(Kryss av for det som passer)

Underskrift (andelseier/fullmaktsgiver): \_\_\_\_\_

Obs! Kun én fullmakt pr. andel!



## **1. Konstituering**

### **1.1 Godkjenning av innkalling**

**Forslag til vedtak:** Innkalling godkjennes.

### **1.2 Godkjenning av dagsorden**

**Forslag til vedtak:** Dagsorden godkjennes.

### **1.3 Valg av møteleder**

**Styrets forslag til møteleder:** Raymond Steffensen

**Forslag til vedtak:** Styrets forslag godkjennes.

### **1.4 Valg av referent/protokollfører**

**Styrets forslag til referent:** Tonje R. Seljenes

**Forslag til vedtak:** Styrets forslag godkjennes.

### **1.5 Valg av protokollunderskrivere**

- Anita Fredriksen
- Marianne Hundven

### **1.6 Valg av tellekorps**

- Tone-Mette Tveit
- Elisabeth Breivik
- Jillian Gundersen

### **1.7 Antall fremmøtte**

## **2 Rapport fra styret**

Vedlagt rapport for gjennomgang. Se vedlegg.

**Forslag til vedtak:** Rapporten tas til orientering.

## **3 Behandling og godkjenning av årsregnskap**

Vedlagt rapport for gjennomgang. Se vedlegg

**Forslag til vedtak:** Regnskap og revisors beretning godkjennes.

## **4 Årsrapport og regnskap fra Fyrsentralen SOL**

Vedlagte rapporter for gjennomgang. Se vedlegg.

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

## 5 Innkomne forslag

### 5.1 Forslag fra styret: Vedtektsendring vedrørende dugnadsarbeid

Gammelt vedtak: 12-1 Dugnadsarbeid

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

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

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

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

Forslag til nytt vedtak: 12-1 Dugnadsarbeid

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

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

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

**Forslag til vedtak:** styrets forslag vedtas.

## 6 Valg

### 6.1 Valg av styreleder

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

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

### 6.2 Valg av styremedlemmer

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

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

**Valgkomiteens forslag til kandidater til styret:**

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

**Forslag til vedtak:** Valgkomiteens forslag vedtatt

**6.3 Valg av medlemmer til Miljøutvalget**

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

**6.4 Valgkomiteens forslag til kandidater til miljøutvalget:**

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

**Forslag til vedtak:** Valgkomiteens forslag vedtas.

**6.5 Valg av medlemmer til Dugnadsutvalget**

| Navn:            | For informasjon |
|------------------|-----------------|
| Tone Mette Tveit | Ikke på valg    |

|                        |              |
|------------------------|--------------|
| <b>Benedikte Lekve</b> | Trekker seg. |
| <b>Daniel Kråkenes</b> | Ikke på valg |

#### 6.6 Valgkomiteens forslag til dagnadsutvalget:

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

**Forslag til vedtak:** Valgkomiteens forslag vedtas.

#### 6.7 Valg av medlemmer til Valgkomiteen

| Navn                  | For informasjon           |
|-----------------------|---------------------------|
| <b>Helge Sanden</b>   | Stiller ikke til gjenvalg |
| <b>Robert Johnsen</b> | Stiller ikke til gjenvalg |
| <b>Sissel Jansen</b>  | Stille ikke til gjenvalg. |

#### 6.8 Styrets forslag til Valgkomiteen

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

**Forslag til vedtak:** Styrets forslag vedtas.

| Navn | År   |
|------|------|
|      | 1 år |
|      | 1 år |
|      | 1 år |

**Forslag til vedtak:** styrets forslag vedtas

#### 6.9 Valg av delegater til generalforsamlingen i BOB

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

**Forslag til vedtak:** Valgkomiteens forslag vedtas

#### 7 Godtgjørelse

Viser til vedlegg? – Valgkomitéens innstilling

### **7.1 Styrets honorar**

**Valgkomiteens forslag styrehonorar:** 400.000, -

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

**Forslag til vedtak:** Valgkomitéens forslag til honorar vedtas.

### **7.2 Faggruppe**

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

Simon Matthiesen

Raymond Steffensen

Stian Horn

**Valgkomiteens forslag:** honorar faggruppe rehabilitering: 60.000, -

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

**Forslag til vedtak:** Valgkomitéens forslag til honorar vedtas.

### **7.3 Honorar til valgkomiteen i perioden**

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

**Forslag til vedtak:** Styrets forslag vedtas.

## **2 RAPPORT FRA STYRET LYSHOVDEN BORETTSLAG 2024**

### **2.1 Lagets virksomhet**

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

### **2.2 Styret og styrets arbeid**

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

#### **2.2.1 Styrets sammensetning**

Styreleder: Raymond Steffensen

Nestleder: Stian Horn

Styremedlem: Tone Nerem

Styremedlem: Tonje Ringkjøb Seljenes

Styremedlem: Stian Solvold

Styremedlem: Simon Matthiesen  
Styremedlem: Lasse Amundsen

### **2.2.2 Miljøutvalget**

Miljøutvalget har bestått av:

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

**Styrets representant:** Tonje Ringkjøb Seljenes

### **2.2.3 Dugnadsutvalget:**

Dugnads Utvalget har bestått av:

- Tone Mette Tveit
- Benedikte Lekve
- Daniel Kraakenes

**Styrets representant:** Stian Solvold

### **2.2.4 Valgkomiteen:**

- Sissel Jansen
- Robert Johnsen
- Helge Sanden.

**Styrets representant:** Raymond Steffensen / Tonje Ringkjøb Seljenes

### **2.2.5 Fyrsentralen SOL**

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

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

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

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

Årsregnskapet er i henhold til avtalefestet fordelingsnøkkel fordelt som følger:

Smiberget borettslag – overskudd – 331084,-

Ortuvann borettslag – overskudd – 428055,-

Lyshovden borettslag – underskudd – 245358,-

Overskudd og underskudd er via BOB Boligbyggerlag oppgjort mellom eierlagene.

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

## **2.2.6 Styrets arbeid**

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

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

## **2.2.7 Saker som har vært behandlet av styret i perioden.**

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

## **2.2.8 Saker styret har jobbet med i 2024:**

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

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

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

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

## **2.3 Lagets drift og økonomi**

### **2.3.1 Forretningsførsel og revisjon**

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

## **2.4 Økonomi**

### **2.4.1 Kommentarer til resultatregnskapet for 2024**

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

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

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

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

Laget har pr. 31.12.2024 disponible midler på kr 15.316.913.

Egenkapitalen til laget er negativ med kr. 223.986.141.

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

#### 2.4.2 Dugnadsaktivitet styremedlemmer

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

#### 2.5 Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp

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

#### 2.6 Forutsetning om fortsatt drift

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

#### 2.7 Arbeidsmiljø

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

#### 2.8 Likestilling og styrets sammensetning:

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

#### 2.9 Forurensning av det ytre miljø

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

## **9 Vedlegg**

### **9.1 Årsregnskap fra Lyshovden Borettslag**

### **9.2 Revisors beretning for Lyshovden Borettslag**

### **9.3 Årsrapport fra Fyrsentralen SOL**

### **9.2 Avhandling fra driften**



**Lyshovden Borettslag  
2024**

# Resultatregnskap 2024

Lyshovden Borettslag

Alle beløp i NOK

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

Resultatrapport 2024 for Lyshovden Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

**Balanse pr. 31.12.2024**Lyshovden Borettslag  
Alle beløp i NOK

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

**Balanse pr. 31.12.2024**Lyshovden Borettslag  
Alle beløp i NOK

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

Balanserapport 2024 for Lys hovden Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

## Balanse pr. 31.12.2024

Lyshovden Borettslag  
Alle beløp i NOK

| Note                                       | 2024 | 2023 |
|--------------------------------------------|------|------|
| Bergen,<br>Styret for Lyshovden Borettslag |      |      |

Raymond Steffensen  
Styrets leder

Simon Matthiesen  
Styremedlem

Tone Nerem  
Styremedlem

Tonje Ringkjøb Seljenes  
Styremedlem

Stian Solvold  
Styremedlem

Lasse Amundsen  
Styremedlem

Stian-Andrè Horn  
Styremedlem

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

**Note 3 - Andre inntekter**

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

**Note 4 - Lønnskostnader**

Antall ansatte:

7

Gjennomsnittlig antall årsverk:

4,96

Lønnsgodtgjørelse til styret:

36 720

**Note 5 - Styrehonorar**

|                             | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|-----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 5330 Styrehonorar           | 400 000          | 380 000          | 480 000          | 480 000          |
| 5331 Avsetning styrehonorar | 20 000           | 20 000           | 0                | 0                |
| <b>Sum styrehonorar</b>     | <b>420 000</b>   | <b>400 000</b>   | <b>480 000</b>   | <b>480 000</b>   |

# Note 6 - Andre honorar

|                           | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|---------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 5360 Andre honorarer      | 60 000           | 63 420           | 0                | 0                |
| 5390 Honorar andre utvalg | 0                | 0                | 60 000           | 0                |
| Sum andre honorar         | 60 000           | 63 420           | 60 000           | 0                |

# Note 7 - Andre eiendeler

|                                   | Vaskemaskin   | Snøfreser     | Vaskemaskin   | Tørketrommel      |
|-----------------------------------|---------------|---------------|---------------|-------------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01         | 36 966        | 23 990        | 38 266        | 36 875            |
| Årets tilgang                     | 0             | 0             | 0             | 0                 |
| Årets avgang                      | 0             | 0             | 0             | 0                 |
| Anskaffelseskost pr.31.12         | 36 966        | 23 990        | 38 266        | 36 875            |
| Årets av- og nedskr. pr.31.12     | 0             | 0             | 0             | 0                 |
| Akk. av- og nedskr. pr.31.12      | 36 966        | 23 990        | 38 266        | 36 875            |
| Bokført verdi pr.31.12            | 0             | 0             | 0             | 0                 |
| Anskaffelsesår                    | 2010          | 2010          | 2011          | 2013              |
| Antatt rest levetid (i antall år) | 0             | 0             | 0             | 0                 |
|                                   | Vaskeriutstyr | Vaskeriutstyr | Ballbinge     | Veibom            |
| Anskaffelseskost pr.01.01         | 44 831        | 38 625        | 471 108       | 53 942            |
| Årets tilgang                     | 0             | 0             | 0             | 0                 |
| Årets avgang                      | 0             | 0             | 0             | 0                 |
| Anskaffelseskost pr.31.12         | 44 831        | 38 625        | 471 108       | 53 942            |
| Årets av- og nedskr. pr.31.12     | 0             | 0             | 0             | 0                 |
| Akk. av- og nedskr. pr.31.12      | 44 831        | 38 625        | 471 108       | 53 942            |
| Bokført verdi pr.31.12            | 0             | 0             | 0             | 0                 |
| Anskaffelsesår                    | 2013          | 2013          | 2006          | 2012              |
| Antatt rest levetid (i antall år) | 0             | 0             | 0             | 0                 |
|                                   | Lekeapparater | Inventar      | Lekeapparater | Parkeringsautomat |
| Anskaffelseskost pr.01.01         | 210 931       | 22 712        | 209 375       | 40 709            |
| Årets tilgang                     | 0             | 0             | 0             | 0                 |
| Årets avgang                      | 0             | 0             | 0             | 0                 |
| Anskaffelseskost pr.31.12         | 210 931       | 22 712        | 209 375       | 40 709            |
| Årets av- og nedskr. pr.31.12     | 0             | 0             | 0             | 0                 |
| Akk. av- og nedskr. pr.31.12      | 210 931       | 22 712        | 209 375       | 40 709            |
| Bokført verdi pr.31.12            | 0             | 0             | 0             | 0                 |
| Anskaffelsesår                    | 2012          | 2012          | 2013          | 2013              |

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

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

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

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

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

**Note 8 - Driftskostnader**

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

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

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

**Note 10 - Vedlikehold**

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

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

## Note 11 - Rehabilitering

|                                            | Utførende                            | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|--------------------------------------------|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Diverse rehabiliteringsprosjekt            | Ama og Åsane Rørleggerservice        | 72 465 169    | 111 697 322   |
| Totalenterpris kontrakt                    | Hilleren Prosjektering               | 2 817 730     | 3 154 945     |
| Prosjektadministrasjon byggefase kontrakt  | Ama og Åsane Rørleggerservice, Skala | 23 511 671    | 16 705 153    |
| Tilleggsarbeider                           | Ama og Åsane Rørleggerservice        | 286 415       | 5 818 126     |
| Lønns- og prisstigning                     |                                      | 96 880 985    | 137 375 546   |
| Rehabiliteringskostnad konto 6630 pr 31.12 |                                      |               |               |

## Note 12 - Bygninger

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

## Note 13 - Pantstillelser

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

## Note 14 - Udekket tap

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

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

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

Renter 31.12.24: 5,74%, løpetid 13 år

Opprinnelig 2022

12 368 610

Nedbetalt tidligere

1 112 382

Nedbetalt i år

676 408

Lånesaldo 31.12

10 579 820

Beregnet innfrielsesdato: 10.01.2036

**Svenska Handelsbanken AB NUF**

Renter 31.12.24: 4,39%, løpetid 1 år

Opprinnelig 2022

9 012 610

Nedbetalt tidligere

9 012 610

Nedbetalt i år

0

Lånesaldo 31.12

0

Beregnet innfrielsesdato: 10.10.2023

**Svenska Handelsbanken AB NUF**

Renter 31.12.24: 4,75%, løpetid 40 år

Opprinnelig 2023

144 067 393

Låneopptak i år

- 114 432 607

Nedbetalt i år

0

Lånesaldo 31.12

258 500 000

Beregnet innfrielsesdato: 07.07.2063

**Sum langsiktig gjeld**

269 079 820

**Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt**

2024

Gjeld til kredittinstitusjoner

251 648 932

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

#### Note 16 - Disponible midler

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

## 0241 - Årsregns...

Name Date  
Seljenes, Tonje Ringkjøb 2025-03-06

Identification

 bankID™ Seljenes, Tonje Ringkjøb

Name Date  
Amundsen, Lasse 2025-03-11

Identification

 bankID™ Amundsen, Lasse

Name Date  
Solvold, Stian 2025-03-06

Identification

 bankID™ Solvold, Stian

Name Date  
Nerem, Tone 2025-03-06

Identification

 bankID™ Nerem, Tone

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

Identification

 bankID™ Horn, Stian-Andre

Name Date  
Steffensen, Raymond 2025-03-06

Identification

 bankID™ Steffensen, Raymond

Name Date  
Matthiesen, Simon 2025-03-06

Identification

 bankID™ Matthiesen, Simon



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



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

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Lyshovden Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

#### Offices in:

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

|         |              |            |             |
|---------|--------------|------------|-------------|
| Oslo    | Elverum      | Mo i Rana  | Tromsø      |
| Alta    | Finnsnes     | Molde      | Trondheim   |
| Arendal | Hamar        | Sandefjord | Tynset      |
| Bergen  | Haugesund    | Stavanger  | Ullsteinvik |
| Bodø    | Knaresund    | Stord      | Ålesund     |
| Drammen | Kristiansund | Straume    |             |

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

Bergen  
KPMG AS

Tom Rasmussen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



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

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

**Rasmussen, Tom**

Statsautorisert revisor

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-18 13:57:07 UTC



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

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

**Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt**

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

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

---

## **Årsoppgjør rapport**

---

# **Sameiet Fyrsentralen Sol 2024**

# Resultatregnskap 2024

Sameiet Fyrsentralen Sol  
Alle beløp i NOK

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

## Balanse pr. 31.12.2024

Sameiet Fyrsentralen Sol  
Alle beløp i NOK

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

## Balanse pr. 31.12.2024

Sameiet Fyrsentralen Sol  
Alle beløp i NOK

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

Bergen,  
Styret for Sameiet Fyrsentralen Sol

  
Sverre Strømme  
Styrets leder

  
Ane Carlsen  
Styremedlem

  
Raymond Steffensen  
Styremedlem

  
Gitte Knudsen  
Styremedlem

### 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<br>2024  | Regnskap<br>2023  | Budsjett<br>2024  | Budsjett<br>2025  |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 3849 Diverse inntekter            | 36 800            | 0                 | 0                 | 0                 |
| 3860 Brenselinnkreving eierlagene | 16 307 208        | 20 491 848        | 16 307 000        | 15 811 000        |
| <b>Sum andre inntekter</b>        | <b>16 344 008</b> | <b>20 491 848</b> | <b>16 307 000</b> | <b>15 811 000</b> |

### Note 3 - Lønnskostnader

|                                 |      |
|---------------------------------|------|
| Antall ansatte:                 | 3    |
| Gjennomsnittlig antall årsverk: | 0,30 |

### Note 4 - Styrehonorar

|                             | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|-----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 5330 Styrehonorar           | 100 000          | 100 000          | 100 000          | 100 000          |
| 5331 Avsetning styrehonorar | 0                | 20 000           | 0                | 0                |
| <b>Sum styrehonorar</b>     | <b>100 000</b>   | <b>120 000</b>   | <b>100 000</b>   | <b>100 000</b>   |

### Note 5 - Driftskostnader

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

#### Note 6 - Vedlikehold

|                                 | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|---------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 6602 Vedlikehold rør og sanitær | 139 209          | 10 903           | 50 000           | 150 000          |
| <b>Sum vedlikehold</b>          | <b>139 209</b>   | <b>10 903</b>    | <b>50 000</b>    | <b>150 000</b>   |

#### Note 7 - Disponible midler

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



LYSHOVDEN  
BORETTSLAG

---

AVHANDLING DRIFT 2024

Stian Horn

LYSHOVDEN BORETTSLAG 01.12.2024

## Forord

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

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

## Teknisk drift

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

## Maskin park

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

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

### Verktøy

Driften har organisert og kartlagt oversikt over eksisterende verktøy.

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

### Omorganisering av drift

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

### Prosjekter: 2024

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

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

#### Besparing tiltak for daglig drift 24

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

#### Mulige tiltak for å redusere kostnader i daglig drift 2025

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

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

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

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







# Ortuflaten 66

Nabolaget Ortuflaten - vurdert av 94 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                                                 |                  |
|-------------------------------------------------|------------------|
| Lyshovden skole<br>Linje 5, 48                  | 3 min<br>0.2 km  |
| Fyllingsdalen terminal (november ...            | 8 min            |
| Jernbanestasjonen i Bergen<br>Linje F4, L4, R40 | 13 min<br>8.2 km |
| Bergen Flesland                                 | 15 min           |

## Skoler

|                                                                |                  |
|----------------------------------------------------------------|------------------|
| Lyshovden Oppveksttun (1-7 kl.)<br>219 elever, 15 klasser      | 5 min<br>0.4 km  |
| Ortun skole (8-10 kl.)<br>412 elever, 33 klasser               | 7 min<br>0.7 km  |
| Sælen Oppveksttun (1-7 kl.)<br>253 elever, 18 klasser          | 12 min<br>1.1 km |
| Montessoriskolen i Bergen (1-10 kl.)<br>150 elever, 15 klasser | 12 min<br>1.1 km |
| Lynghaug skole (8-10 kl.)<br>432 elever, 33 klasser            | 22 min<br>1.8 km |
| Fyllingsdalen videregående skole<br>588 elever, 28 klasser     | 8 min<br>0.7 km  |
| Amalie Skram videregående skole<br>1000 elever                 | 13 min<br>7.8 km |

## Ladepunkt for el-bil

|              |       |
|--------------|-------|
| Oasen Senter | 9 min |
|--------------|-------|



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 83/100

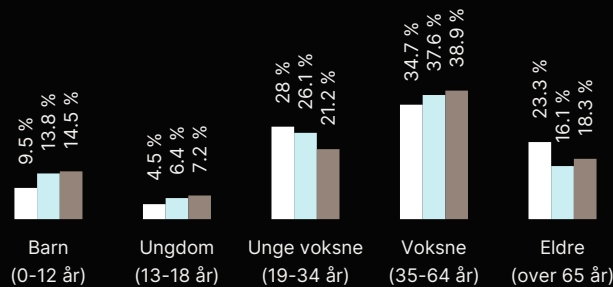


Kvalitet på skolene  
Bra 69/100



Naboskapet  
Høflige 59/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

|                                        |        |
|----------------------------------------|--------|
| Lyshovden Oppveksttun barnehage (...)  | 6 min  |
| 87 barn                                | 0.5 km |
| Lekeklossen Vestre barnehage (1-5 ...) | 6 min  |
| 28 barn                                | 0.5 km |
| Kidsa Ospeli (1-5 år)                  | 13 min |
| 39 barn                                | 0.9 km |

## Dagligvare

|                        |        |
|------------------------|--------|
| Kiwi Oasen             | 8 min  |
| Bunnpris Smiberget     | 10 min |
| PostNord, søndagsåpent | 0.8 km |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



BERGEN  
KOMMUNE

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 22/247/0/0

Utlistet 28. april 2025

### Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

#### Forklaring plantype

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

#### Forklaring planstatus

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

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

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

### Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

| Teigid    | Type         | Snr | Hovedteig | Beregnet areal          | Arealkvalitet | Arealmerknad | Inngår i rapporten |
|-----------|--------------|-----|-----------|-------------------------|---------------|--------------|--------------------|
| 258938105 | Grunneiendom | 0   | Ja        | 79 260,2 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    | 97,1 %       |
| <a href="#">63860000</a> | 2019 - Annen veggrunn, grøntareal     | 1,9 %        |
| <a href="#">63860000</a> | 2001 - Samf.anl. og teknisk infrastr. | 1,0 %        |

## Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

| PlanID                   | Sonetype       | Dekningsgrad |
|--------------------------|----------------|--------------|
| <a href="#">63860000</a> | 320 - Flomfare | 15,4 %       |

## Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

| PlanID                   | Reguleringsformål | Dekningsgrad |
|--------------------------|-------------------|--------------|
| <a href="#">63860000</a> | 2 - Vilkår, bruk  | 12,8 %       |

## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

## Kommuneplan

| PlanID                   | Plannavn                     | Ikrafttrådt | Dekningsgrad |
|--------------------------|------------------------------|-------------|--------------|
| <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         | 100,0 %      |

## Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

| PlanID                   | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele          | Dekningsgrad |
|--------------------------|-----------------|-----------------|---------------------|--------------|
| <a href="#">65270000</a> | KpStøySone      | H220_3          | Vei støy - gul sone | 10,2 %       |

## Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

| PlanID                   | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele          | Dekningsgrad |
|--------------------------|-----------------|-----------------|---------------------|--------------|
| <a href="#">65270000</a> | KpStøySone      | H210_3          | Vei støy - Rød sone | 2,4 %        |

## Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

## Kommunedelplaner under arbeid

| PlanID                   | Plantype | Plannavn                          | Saksnr                    | Dekningsgrad |
|--------------------------|----------|-----------------------------------|---------------------------|--------------|
| <a href="#">71740000</a> | 20       | Kommuneplanens areal del KPA 2027 | <a href="#">202417461</a> | 100,0 %      |

## Planer i nærheten av eiendommen

| PlanID                   | Plantype | Plannavn                                                                                                | Planstatus | Saksnr                    |
|--------------------------|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------|
| <a href="#">11420000</a> | 30       | FYLLINGSDALEN. REGULERINGSPLAN FOR BOLIGFELT VI                                                         | 3          | -                         |
| <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          | -                         |
| <a href="#">11530000</a> | 30       | FYLLINGSDALEN. REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR BOLIGFELT XI                                         | 3          | -                         |
| <a href="#">64050000</a> | 34       | FYLLINGSDALEN/ÅRSTAD. BYBANEN FRA SENTRUM TIL FYLLINGSDALEN, DELSTREKNING 3, MINDEMYREN - FYLLINGSDALEN | 3          | <a href="#">201820643</a> |
| <a href="#">65900000</a> | 35       | FYLLINGSDALEN. NORDRE LYSHOVDEN, BYBANEDEPOT I FJELL                                                    | 3          | <a href="#">201811503</a> |

## 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 28. april 2025



## Planinformasjon

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

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

### Plannivåene

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

### Kommuneplan

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

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

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

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

### Kommunedelplan

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

### Reguleringsplan

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

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

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

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



BERGEN  
KOMMUNE

# Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:3000

Dato: 28.04.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 22/247/0/0

Adresse: Ortuflaten 66 m.fl.

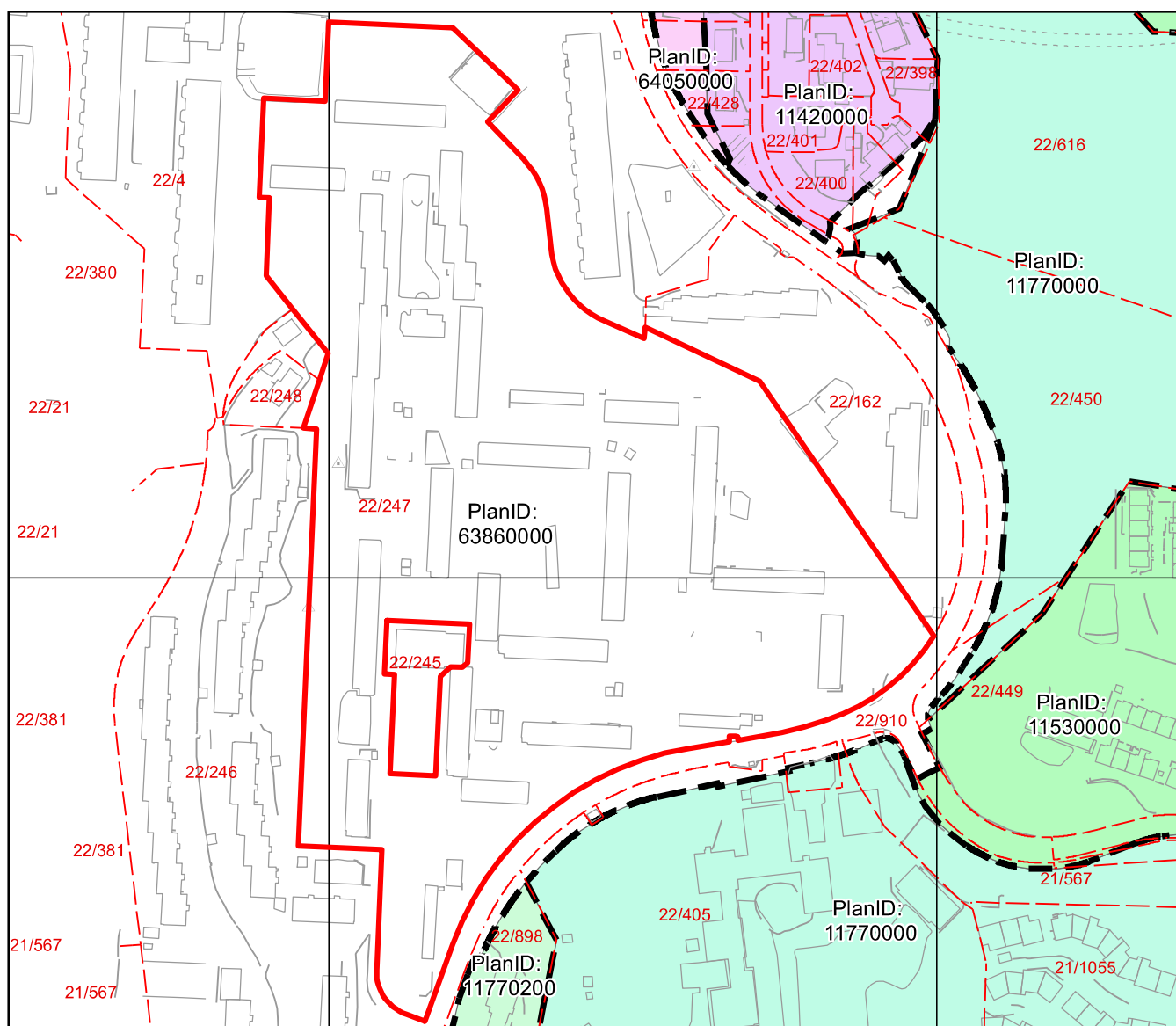


Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

63860000

 Eiendomsmarkering





BERGEN  
KOMMUNE

# Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:3000

Dato: 28.04.2025

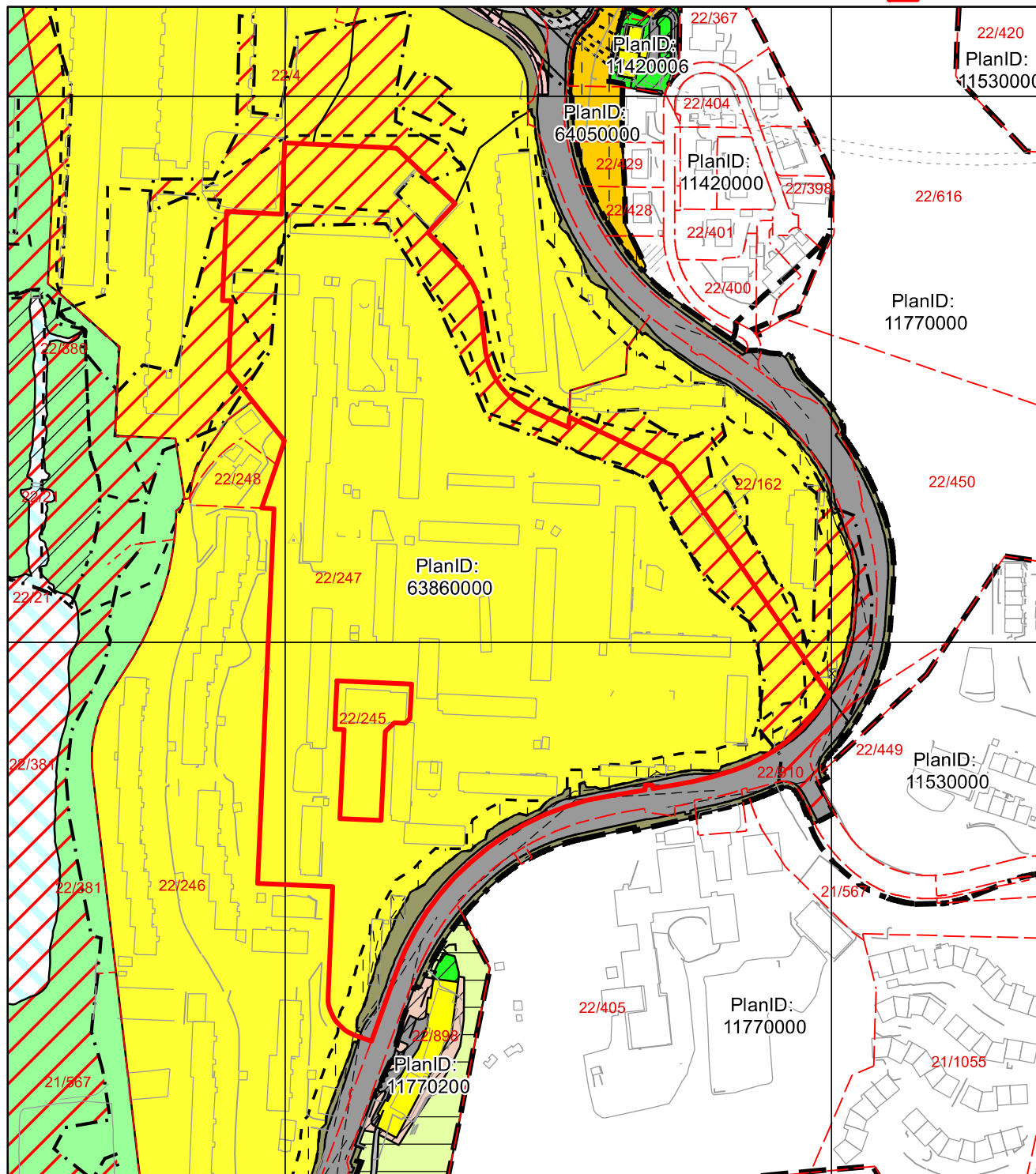
Gnr/Bnr/Fnr: 22/247/0/0

Adresse: Ortuflaten 66 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering



## Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

### Juridisklinje

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

### Bestemmelsegrense

-  Avgrensning skriftlig bestemmelse

### Midlertidig bygg og anlegg grense

-  Midlertidig bygg og anlegg grense

### Hensynssonegrense

-  Reguleringsplan hensynssonegrense

### Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

-  91 - Anlegg- og riggomr.

### Hensynssoner PBL §12-6

-  Angitthensynsone
-  Faresone
-  Sikringsone

### Plangrense

-  Reguleringsplanomriss

### Formålsgrense

-  Reguleringsplan formålsgrense

### Reguleringsformål §25 eldre PBL

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

### Arealformål PBL §12-5

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

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

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

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

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

-  3050 - Park

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

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

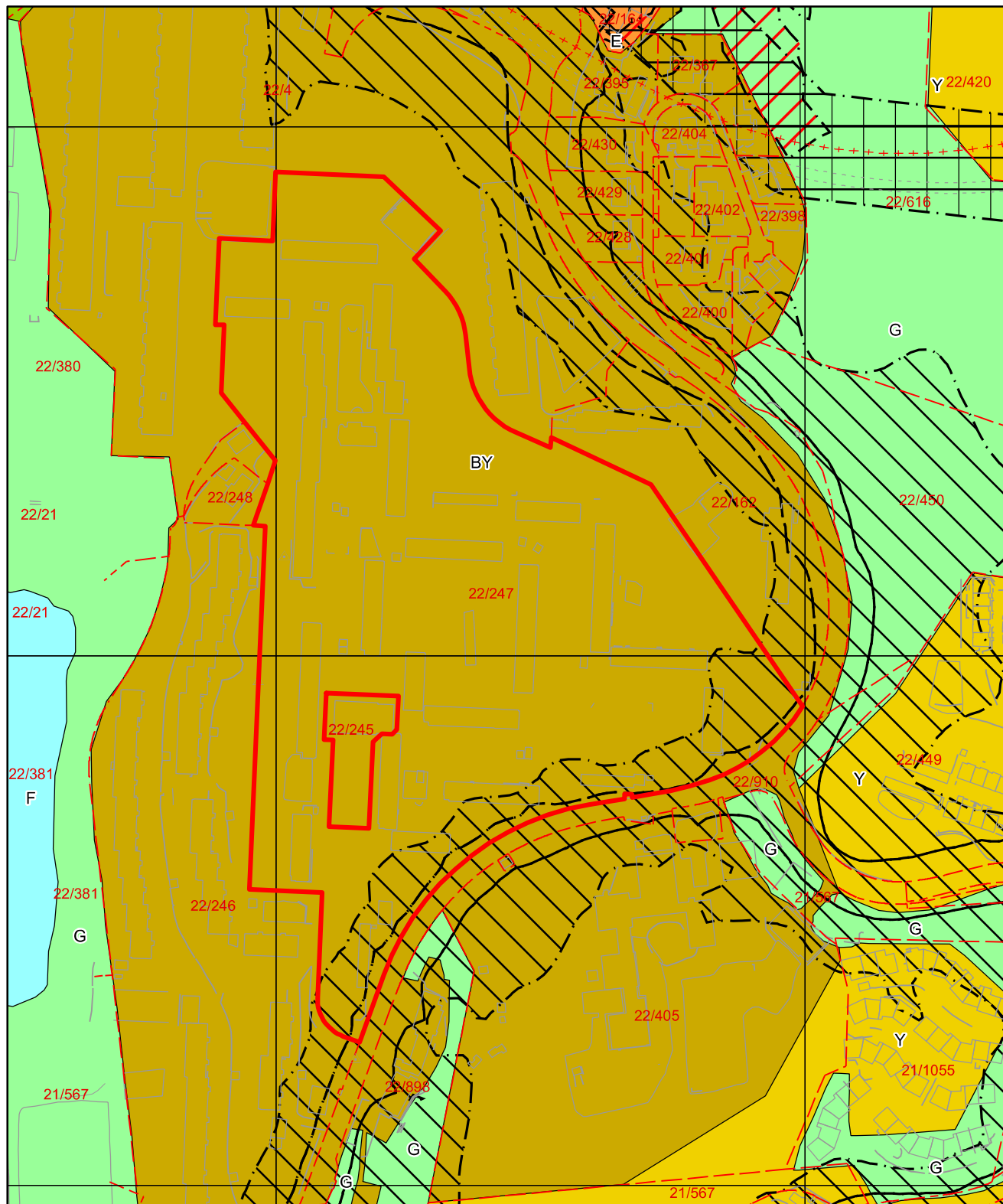


Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningssetaten      Arealplan-ID: 65270000  
Målestokk: 1:3000              Gnr/Bnr/Fnr: 22/247/0/0  
Dato: 28.04.2025                Adresse: Ortuflaten 66 m.fl.



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

☐ Eiendomsmarkering (1)



## Tegnforklaring for kommuneplan

 Arealformålgrense

### Samferdselslinjer

 Bybane - tunnel - fremtidig



Båndleggingsone



Faresone



Støysone gul



Støysone rød

### KPA2018 Arealformål



Byfortettingssone



Ytre fortettingssone



Idrettsanlegg



Andre typer bebyggelse og anlegg

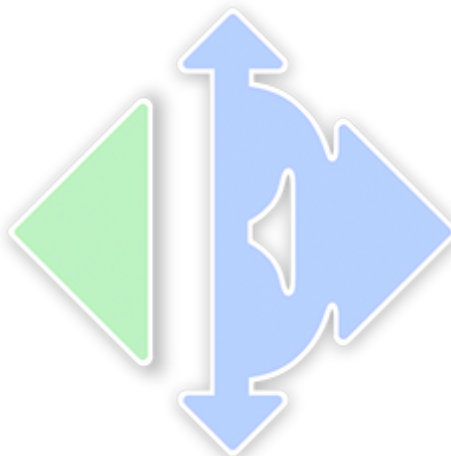


Grønnstruktur



Friluftsområder

Leilighet  
Ortuflaten 66  
5143 Fyllingsdalen



www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

Antall TG

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

**Utført av:**

Takstmann

**Mats Hansen**

Dato: 28/04/2025

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

*Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.*

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

**AVGRENSNING:**

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

**MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:**

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TG 0</b>  | <p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>TG 1</b>  | <p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>TG 2</b>  | <p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul> |
| <b>TG 3</b>  | <p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>                         |
| <b>TG iu</b> | <p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>                                                                             |

**EIENDOMSDATA:**

|                 |                         |
|-----------------|-------------------------|
| Matrikkeldata:  | Gnr:22, Bnr: 247        |
| Hjemmelshaver:  | Morten Rød              |
| Seksjonsnummer: | -                       |
| Festenummer:    | -                       |
| Andelsnummer:   | 32                      |
| Byggeår:        | 1968                    |
| Tomt:           | 79 252,8 m <sup>2</sup> |
| Kommune:        | Bergen                  |

**BEFARINGEN:**

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Oppdragsgiver:      | Morten Rød       |
| Befaringsdato:      | 15.04.2025       |
| Fuktmåler benyttet: | Protimeter MMS 2 |
| Vann:               | Offentlig        |
| Avløp:              | Offentlig        |
| Adkomst:            | Offentlig        |

**OM TOMTEN:**

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

**OM BYGGEMETODEN:**

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskille av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong- og trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater og liggende trekledning. Vinduer med isolerglass i pvckarmer. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med papp eller tilsvarende. Taket er ikke besikttet på befaringsdagen. Bygningen anses å være oppført etter datidens byggemetode og vil avvike fra dagens standard.

Grunnmur og drenering:

Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.

Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:

Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.

Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.

Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Avvik som er funnet på befaringsdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

**ANNET:**

Informasjon om borettslaget:

Styretsleder: Raymond Steffensen

Kontaktperson: Raymond Steffensen

Beliggenhet:

Leiligheten ligger sentralt til i Fyllingsdalen. Oasen senter er kun minutter unna til fots. Her finner man alt det man måtte ønske av servicetilbud; legesenter, dagligvareforretninger, apotek, tannlege, treningssenter og vinmonopol m.m. Til Bergen sentrum tar det cirka 10 minutter med bil. Ellers er det gode bussforbindelser. Av turmuligheter kan Kanadaskogen opp til Nipetjørna, og Bønnesskogen nevnes. Løvestakken like i nærheten.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 950 358 580

Navn/foretaksnavn: LYSHOV DEN BORETTSLAG

Organisasjonsform: Borettslag

Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995

Stiftelsesdato: 19.01.1965

Takstobjektet:

4-Roms andelsleilighet.

Fra stuen er det utgang til balkong på 8,2m<sup>2</sup>.

Tilhørende leiligheten er det 3 boder i kjelleren på henholdsvis 3,6m<sup>2</sup>, 3,6m<sup>2</sup> og 1,1m<sup>2</sup>.

Oppvarming: Varmekabler på badet, radiator i stuen. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

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

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Opplysninger fra hjemmelshaver.

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

Gulv: Gangen, kjøkkenet og badet har flislagt gulv, resterende rom har laminatgulv.

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

Tak: Malte flater.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Badet ble oppgradert i regi av borettslaget i 2023.
- Rør-i-rørsystem fra 2023.
- Pusset gulvet i stuen i 2025.
- Malt overflater i 2025.

**FELLESKOSTNADER:**

-

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

| Etasje:      | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m <sup>2</sup> | S-Rom m <sup>2</sup> |
|--------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
| 3. Etasje    | 73    | 0     | 0     | 8   | 73                   | 0                    |
| Kjellerboder | 0     | 9     | 0     | 0   | 0                    | 9                    |
|              |       |       |       |     |                      |                      |
| SUM BYGNING  | 73    | 9     | 0     | 8   | 73                   | 9                    |
| SUM BRA      | 82    |       |       |     |                      |                      |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m <sup>2</sup> | S-Rom m <sup>2</sup> |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
|             |       |       |       |     |                      |                      |
| SUM BYGNING |       |       |       |     |                      |                      |
| SUM BRA     |       |       |       |     |                      |                      |

**BRA-i:**

Gang(5,7m<sup>2</sup>), bad/vaskerom(5m<sup>2</sup>), soverom(6,5m<sup>2</sup>), soverom(8,7m<sup>2</sup>), soverom(13,4m<sup>2</sup>), stue(23,2m<sup>2</sup>), kjøkken(7,3m<sup>2</sup>).

**BRA-e:**

Kjeller: Ekstern bod(3,6m<sup>2</sup>), ekstern bod(3,6m<sup>2</sup>), ekstern bod(1,1m<sup>2</sup>).

**MERKNADER OM AREAL:**

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer, tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet eksterne boder. Eksterne boder er fremvist av eier og kan avvike.

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.

**ANDRE MERKNADER:****TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Hjemmelshaver

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Mats Hansen**

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

28/04/2025



Mats Hansen

**1. Våtrom****1.1 Våtrom****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

**Merknader:****TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

**Merknader:****TG 1** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

**Hulltaking:**

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets alder (ferdigstilt i 2023). Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjvegg i klart glass, opplegg for vaskemaskin, fordelerskap til rørsystemet.

**Merknader:****2. Kjøkken****TG 1** 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, to av overskapene har glassfronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet fliser, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Opplegg for oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknad/vurdering av avvik:

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

#### Merknader:

### 3. Andre Rom

#### TG 1 3.1 Andre rom

Generelt: Normal brukslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

#### Merknader:

### 4. Vinduer og ytterdører

#### TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vinduene er fra 1992.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, fra 1999.

Dørene er fra byggeår.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass eller andre avvik under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Merknad/vurdering av avvik:

Som følge av alder på vinduene og altandøren må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belisting. Grunnet alder på vinduene og altandøren vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer må skiftes ved behov.

Vinduer og dører som stammer fra 1990-tallet er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko.

#### Merknader:

## 5. Balkonger, verandaer og lignende

### TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Fra stuen er det utgang til balkong på 8,2m².

Merknad/vurdering av avvik:

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

#### Merknader:

## 6. VVS

### TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sistene.

Det er spalte på innebygget sistene for WC.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

#### Merknader:

### TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

### TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Boligen tilfredsstiller ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende.

For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

#### Merknader:

## 7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

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

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

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknad/vurdering av avvik:

Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

---

#### **Merknader:**

**Vær oppmerksom på:**

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

**Tilleggsopplysninger:**

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellesområdet.

**Takstmannens vurdering ved TG2:****4.1 Vinduer og ytterdører**

Som følge av alder på vinduene og altandøren må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på vinduene og altandøren vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer må skiftes ved behov.

Vinduer og dører som stammer fra 1990-tallet er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko.

**5.1 Balkonger, verandaer og lignende**

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

**Takstmannens vurdering ved TG3:**

|                      |      |                             |
|----------------------|------|-----------------------------|
| Boligselskapets navn | 241  | LYSHOVDEN BORETTSLAG (0241) |
| Budsjett år          | 2025 |                             |

| Budsjett tall hele boligselskapet                              | Kostnader i kr | Kostnader i % |
|----------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Vedlikehold                                                    | 3 733 000      | 9 %           |
| Kommunale avgifter/Eiendomsskatt                               | 5 500 000      | 13 %          |
| Driftskostnader                                                | 17 688 000     | 42 %          |
| Renter lån                                                     | 12 821 000     | 30 %          |
| Avdrag lån                                                     | 3 161 000      | 7 %           |
| Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn) | -366 000       | -1 %          |
| Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter           | 42 537 000     | 100 %         |

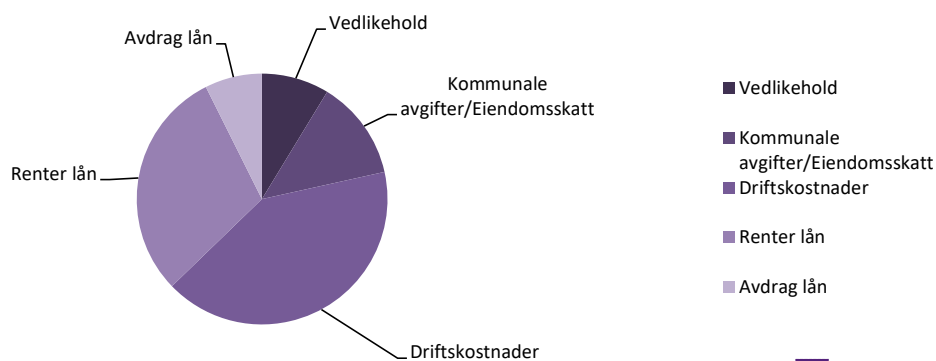
Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntekter.

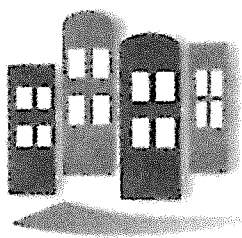
Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).

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

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

### Fordeling av kostnader basert på vedtatt budsjett 2025





# LYSHOVDEN BORETTSLAG

## PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I LYSHOVDEN BORETTSLAG, 3.4.2025.

---

**Sted:** Aulaen, Lyshovden Oppveksttun

**Dato:** 3.4.25 kl.18:00

**Møtet ble åpnet av:** Raymond Steffensen

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

**Til stede fra BOB:** Roald Amundsen.

### 1. Konstituering

#### 1-1 Godkjenning av innkalling

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

**Vedtak:** innkalling ble godkjent.

#### **Vedtak: Godkjenning av dagsorden**

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

**Vedtak:** dagsorden ble godkjent.

#### 1-3 Valg av møteleder

**Forslag til møteleder:** Roald Amundsen

**Vedtak:** forslaget vedtas.

#### **1-4 Valg av referent/protokollfører**

**Forslag til referent:** Tonje R. Seljenes

**Vedtak:** forslaget vedtas.

#### **1-5 Valg av protokollunderskrivere**

**Forslag til protokollunderskrivere:**  
Anita Fredriksen & Marianne Hundven

**Vedtak:** forslaget vedtas.

#### **1-6 Valg av tellekorps**

**Forslag til tellekorps:**  
Elisabeth Breivik, Jillian Gundersen, Tone Mette Tveit

**Vedtak:** forslaget vedtas.

#### **1-7 Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)**

Antall andelseiere til stede: **33.**

+ Antall fullmakter: **3**

= Antall stemmeberettigede: **36.**

### **2. Rapport fra styret**

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

**Vedtak:** rapporten godkjennes.

### **3. Behandling og godkjenning av årsregnskap**

Behandling og godkjenning av årsregnskap

Regnskapet ble gjennomgått av Roald Amundsen fra BOB.

Kommentarer/spørsmål til rapport fra styret:

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

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

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

#### **4. Årsrapport og regnskap fra Fyrsentralen SOL**

Kommentarer/ spørsmål til årsrapport og regnskap fra Fyrsentralen SOL:

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

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

#### **5. Innkomne forslag**

##### **5.1 Forslag fra styret: Vedtektsendring vedrørende dugnadsarbeid**

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

#### **6. Valg**

**Valg av styreleder –**

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

**Vedtak:** forslaget vedtas.

**Valg av styremedlemmer –**

***Forslag til vedtak:***

*Stian Solvold er foreslått til gjenvalg.*

*Raymond Steffensen er foreslått inn som styremedlem for 2 år.*

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

**Vedtak:** forslagene vedtas.

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

#### **Valg av medlemmer til miljøutvalget**

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

**Vedtak:** forslagene vedtas.

#### **Valg av medlemmer til Dugnads Utvalget –**

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

**Forslag til vedtak:** dugnadsutvalget blir stående med to medlemmer.

**Vedtak:** forslaget vedtas.

#### **Valg av medlemmer til valgkomiteen**

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

#### **Forslag til vedtak:**

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

**Vedtak:** forslaget vedtas.

#### **Valg av delegater til Generalforsamlingen i BOB**

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

**Vedtak:** forslaget godkjennes.

#### **Godtgjørelse**

##### **Styrets honorar**

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

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

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

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

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

## **7-2 Faggruppen –**

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

Faggruppen har bestått av følgende medlemmer:

Simon Matthiesen

Raymond Steffensen

Stian Horn

**Vedtak:** Valgkomiteens forslag vedtas.

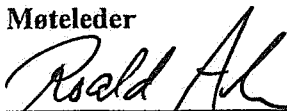
**7-3 Honorar til valgkomiteen –**

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

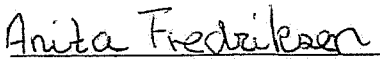
**Vedtak:** forslaget vedtas.

**Underskrifter:**

**Møteleder**

  
Roald Amundsen  
(ROB)

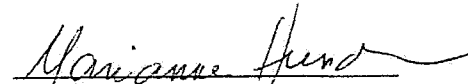
**Protokollunderskriver**

  
Anita Fredriksen

**Referent**

  
Tonje R. Seljenes

**Protokollunderskriver**

  
Marianne Hundven

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

Vedtatt på generalforsamling den 20. mars 1979

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

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

## **1. Innledende bestemmelser**

### **1-1 Formål**

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

### **1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

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

## **2. Andeler og andelseiere**

### **2-1 Andeler og andelseiere**

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

### **2-2 Sameie i andel**

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

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

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

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

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

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

## **3. Forkjøpsrett**

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

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

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

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

### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

## **4. Borett og bruksoverlating**

### **4-1 Boretten**

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

### **4-2 Bruksoverlating**

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

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

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

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

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

## **5. Vedlikehold**

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

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

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

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret og valgkomiteen**

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

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

#### 8-4 Representasjon og fullmakt

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

### 9. Generalforsamlingen

#### 9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

#### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

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

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

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

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

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

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

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

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

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

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

### **10-1 Inhabilitet**

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

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

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

## **12. Dugnadsarbeid**

### **12-1 Dugnadsarbeid**

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

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

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

## **13. Parkering**

### **13-1 Parkering**

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

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

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