# MYRDALSHOVDEN 30

PRIVATMEGLEREN

# Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Info fra forretningsfører
Innkalling 2025
Protokoll 2025
Innkalling 2024
Protokoll 2024
Husordensregler
Planinfo
Kom. avg. skatt - Fakturaspesifikasjon
Seksjonering
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

# TILSTANDSRAPPORT

# Tilstandsrapport

Myrdalshovden 30 , 5130 NYBORG

BERGEN kommune

gnr. 189, bnr. 359, snr. 10

**Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 59 m²**



**Befaringsdato:** 26.05.2025 **Rapportdato:** 10.06.2025 **Oppdragsnr.:** 12299-2920 **Referansenummer:** WT1847

**Autorisert foretak:** Henne Takst AS

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

# Norsk takst

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

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

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

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

Henne Takst AS ble stiftet i 2013 og drives av Daniel Henne
Selskapet tilbyr tjenester innen bolig og eiendom.
- Tilstandsrapport.
- Verdi- og lånetakst.
- Konsulent tjenester (uavhengig kontroll, byggesak, rådgivning mm).

Daniel Henne ble i 2005 utdannet tømrer og i 2010 videreutdannet som byggmester hos Bergen Fagskole. I 2012/13 fullførte han utdannelse som takstmann hos NEAK og har siden jobbet som uavhengig takstmann.
Med flere års erfaring fra ulike roller i bygg- og anleggsbransjen som tømrer og byggeleder sitter Henne på bred og god kunnskap. Henne Takst AS skal stå for grundig og kvalitetsbevisst arbeid for både private og profesjonelle aktører.

**Rapportansvarlig**

Daniel Henne
Uavhengig Takstingeniør
hennetakst@gmail.com
909 48 327

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader




Tiltak under kr 10 000




Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000




Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000




Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000




Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

BESKRIVELSE - FELLES BYGNINGSMASSE
Bygget går over 3.etasjer hvor den aktuelle seksjonen befinner seg i u.etasjen.

Grunn og fundamenter:
Bygningen har en grunnmur av betong.

Yttervegger:
Bygget har yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er bekledd med vindtetting, lekter og kledning.

Takkonstruksjon:
Bygget har en sperre tak konstruksjon som er utvendig tekket med folie el.l membrantekking,

FORUTSETNINGER
Eier har rekvirert tilstandsrapport over eiendommen.
Eier var tilstede på befaringsdagen og har gitt generelle opplysninger om eiendommen på befaringen.

Bygget er oppført i 2003.

Referansenivå: Bygget er oppført etter krav av den tids bygningslov og byggeforskrifter samt etter den tids byggeskikk og faglig utførelse.
Det forventes fremtidig vedlikehold på eldre bygningsdeler hvor levetiden begynner å gå ut. Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredsstille dagens krav.

Egenskaper:
En rekke av leilighetens egenskaper må forventes å være dårligere iht dagens byggeforskrifter og krav. Dette gjelder tetthet, varmeisolering og ventilasjon.

Konklusjon / vurdering:
Leilighet med flere gode kvaliteter, god planløsning og med gjennomgående normal standard.
Innredning og overflater har normal bruksslitasje iht alder.

For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det til konstruksjoner og rapporten for øvrig.

For rapporter som gjelder leilighet/bolig i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten/boligen. Takstmannen har ikke kontrollert lukkede konstruksjoner med mindre dette er beskrevet i rapporten.  Om hulltaking ikke er gjennomført er dette begrunnet i rapporten. Takstmannen har da utført fuktmålinger på/ i tilstøttende rom til våtrom. Evt avvik vil bli beskrevet i rapporten.

Det tas spesifikt forbehold om følgende:
Takstmannen har ikke mottatt brannprosjektering for bygget. Tegninger ikke er mottatt og derfor ikke gjennomgått. Det kan derfor ikke utelukkes avvik mellom godkjente tegninger og dagens bruk på befaringsdagen.

Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjennomført destruktive inngrep i lukkede konstruksjoner som yttervegger, takkonstruksjon, bjelkelag, skillevegger, mm og det kan derfor ikke utelukkes skjulte feil og mangler i de lukkede konstruksjonene og tiltak kan ei heller ikke utelukkes.

Utbedrings kostnader vedørende tilstandsgrad 2:
I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt til tilstandsgrad 2, som nevnt på side 4 i rapporten. Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3". Dette ble også informert om på selve befaringen.

**Boligbygg med flere boenheter  - Byggeår: 2003**

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulvene er belagt med: laminat, belegg og flis
Innvendige vegger er bekledd med: malt platekledning og flis
Himlinger består av: malt betong

Innvendige dører:
Hvite formpressede dører innvendig i leiligheten.

VÅTROM Gå til side

Areal: 4,7 m²
Vaskerom med belegg på gulvet, malt platekledning på vegger og malt betong i himling.
Utstyr: Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Utslagsvask på vegg.

-Mekanisk avtrekk med tilluft under dør.
-Alder: 2003
-Dokumentasjon foreligger ikke

Areal: 4,3 m²
Bad med flis på gulvet, flis på vegger og malt betong i himling.
Utstyr: Foldedører i dusj, toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.
-Mekanisk avtrekk med tilluft under dør.
-Alder 2003
-Dokumentasjon foreligger ikke

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med hvite fronter og laminert benkeplate med kjøkkenvask

Hvitevarer:

-Komfyr
-Kjøleskap

# Beskrivelse av eiendommen

-Oppvaskmaskin

Avtrekk via kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannrør i rør i rør med fordelerskap montert på vaskerom
Stoppekran i fordelerskap
Avløp i plast

Ventilasjon:
Mekanisk avtrekk fra bad og vaskerom
Avtrekk fra kjøkkenventilator
Øvrig naturlig ventilasjon

VVB:
Oso varmtvannsbereder på 116L fra 2003

**Arealer** Gå til side

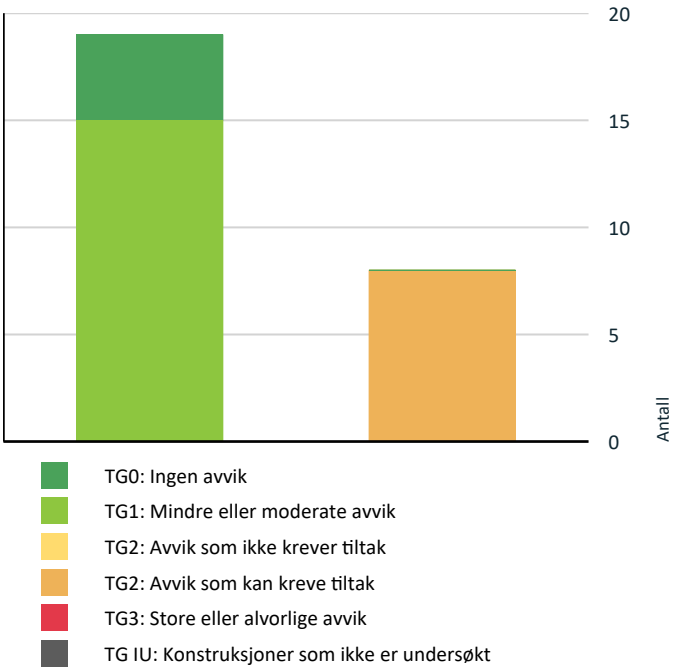
**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

| | | |
|---|---|---|
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Utvendig > Dører** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** | Gå til side |
| **Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For rapporter som gjelder leilighet/bolig i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten/boligen. Takstmannen har ikke kontrollert lukkede konstruksjoner med mindre dette er beskrevet i rapporten. Om hulltaking ikke er gjennomført er dette begrunnet i rapporten. Takstmannen har da utført fuktmålinger på/ i tilstøttende rom til våtrom. Evt avvik vil bli beskrevet i rapporten.

Utbedrings kostnader vedørende tilstandsgrad 2:
I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt til tilstandsgrad 2, som nevnt på side 4 i rapporten. Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3".

## Oppsummering av avvik

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

**Boligbygg med flere boenheter**

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Veggkonstruksjon** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
2003

**Kommentar**
Iht Eiendomsverdi.no

## UTVENDIG

### TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført i bindingsverk med utvendig vindtetting, lekter og kledning.

Selve konstruksjonen er bygget inn og lar seg ikke kontrollere. Det er ikke observert alvorlige skjevheter eller avvik.
Med bakgrunn i visuell inspeksjon og lokal stikktaking er veggkonstruksjonene vurdert. Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjennomført destruktive inngrep i lukkede konstruksjoner (som yttervegger) og det kan derfor ikke utelukkes skjulte feil og mangler i de lukkede konstruksjonene og tiltak kan ei heller ikke utelukkes

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er registrert spredt slitasje på kledningen. Slitasjen kan medføre redusert beskyttelse mot fukt og værpåkjenninger, noe som på sikt kan påvirke bygningens konstruksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det anbefales vedlikeholdstiltak, herunder utskifting av skadede panelbord og nødvendig overflatebehandling for å sikre kledningens funksjonalitet og levetid.

### TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer fra 2003

Det ble foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukke mekanismer på noen få vinduer. Funksjon: Ok.
I denne rapporten er det bare tilfeldige vinduer i den aktuelle leiligheten som er vurdert.

Det ble ved befaringen ikke observert punkterte vindu, men på grunn av alder kan det ikke utelukkes punkteringer.
Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje.

**Vurdering av avvik:**
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas lokal utbedring.

### TG 2 Dører

Hvit ytterdør med frostet glass fra 2003.
Panelt boddør

Det ble foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukke mekanismer.

**Vurdering av avvik:**
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas lokal utbedring.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

# Tilstandsrapport

Terrasse på ca 23 m² oppført i trevirke

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Gulvene er belagt med: laminat, belegg og flis

Innvendige vegger er bekledd med: malt platekledning og flis

Himlinger består av: malt betong

Våtrom er vurdert i egen rubrikk

Det er normalt at det er en del innfestninger på vegger for bilder, Tv, eller lignende. Disse blir mer synlig når leiligheten er fraflyttet og tom. Dette nevnes ikke som eget punkt da vi ser på dette som normal slitasje.

### TG 0 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Takstmannen har under befaringen utført hulltaking med fuktmåling på utforte/påforte vegger mot grunn uten å registrere unormale fuktverdier. Det gjøres oppmerksom på at hulltaking med fuktmåling på et tilfeldig punkt, ikke kan garantere for at det ikke er fuktvandring andre steder i bakenforliggende konstruksjon på vegger mot grunn.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
• Målingen viste vektprosent på 11,4%.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Konstruksjoner under bakkenivå har erfaringsmessig forholdsvis høy skadefrekvens og kortere levetid en konstruksjoner over bakke nivå.

### TG 1 Innvendige dører

Hvite formpressede dører innvendig i leiligheten.

## VÅTROM

### 1.ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Areal: 4,7 m²

Vaskerom med belegg på gulvet, malt platekledning på vegger og malt betong i himling.

Utstyr: Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Utslagsvask på vegg.

-Mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

-Alder: 2003
-Dokumentasjon foreligger ikke

### 1.ETASJE > VASKEROM

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater vegger og himling

Malt platekledning på vegger
Malt betong i himling

1.ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Overflater Gulv

Belegg på gulvet

Fall kontrollert fra terskel dør til sluk

1.ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vannlås og klemring.
Gulvbelegg ført under klemring

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Gulvet er belagt med gulvbelegg fra 2003. Belegget fremstår visuelt intakt, men det har nå passert 20 år, som tilsvarer eller overstiger normal forventet teknisk levetid for denne typen belegg i våtrom.

Over tid kan materialet miste elastisitet og tetthet, særlig i skjøter og overganger, noe som øker risikoen for fuktskader dersom det oppstår lekkasje eller vann blir stående

TG2 settes på bakgrunn av beleggets alder og tilhørende funksjonsrisiko.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det anbefales særlig årvåkenhet for tegn til svekkelser i belegg eller oppkant.
– Ved rehabilitering bør gulvet oppgraderes med nytt tettesjikt i tråd med gjeldende forskrifter.

1.ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Utslagsvask på vegg.

1.ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

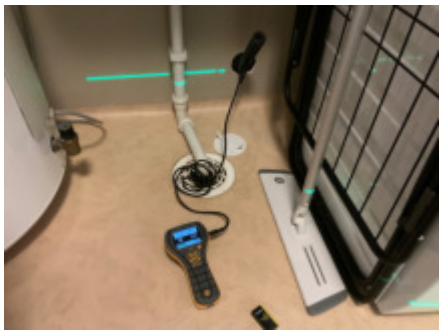
1.ETASJE > VASKEROM

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført på vaskerommet, uten funn av unormale fuktverdier.
Det gjøres oppmerksom på at hulltaking med fuktmåling på et tilfeldig punkt, ikke kan garantere for avvik/svikt andre steder i de lukkede konstruksjonene tilhørende våtrommet.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
• Målingen viste vektprosent på 11,4 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

# Tilstandsrapport



## 1.ETASJE > BAD

### Generell

Areal: 4,3 m²

Bad med flis på gulvet, flis på vegger og malt betong i himling.

Utstyr: Foldedører i dusj, toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.
-Mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

-Alder 2003
-Dokumentasjon foreligger ikke

Badet er eldre og bærer noe preg av dette.  Enkelte overflater/innredning har slitasje.

Det er ikke opplyst om svikt på våtrommet. Men en bør være oppmerksom på at våtrommet er eldre og det er registrert avvik.

## 1.ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger
Malt betong i himling

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det ble registrert muggsopp på flere fuger på våtrommet. Dette indikerer utilstrekkelig ventilasjon og periodisk høy luftfuktighet, eventuelt kombinert med mangelfullt renhold eller vedlikehold. Soppveksten reduserer hygienestandarden og øker risikoen for negativ påvirkning av inneklima.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Fuge må vaskes evt skiftes

## 1.ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Flis på gulv.

-Termostatstyrte varmekabler.

-Ved enkel vanntest i nedslagsfelt i dusj, ble det registrert lokalt fall i dusjsonen.

-Øvrig gulv har fall mot sluk.

# Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vannlås og klemring.

Merk; 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 er ikke gjennomført i denne rapporten. Det er etter beste evne gjennomført en visuell kontroll etter fjerning av slukreist.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på valgt membrantype, utførelse eller tilkobling til sluk. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om løsningen er utført i henhold til gjeldende forskrifter og bransjestandard.
Fraværet av dokumentasjon begrenser muligheten for å vurdere våtrommets fuktsikkerhet og langtidsholdbarhet.
TG2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon og tilhørende usikkerhet

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Innhent dokumentasjon på utførelse av tettsjikt samt produkter benyttet på våtrommet



1.ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Foldedører i dusj, toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

1.ETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

1.ETASJE > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

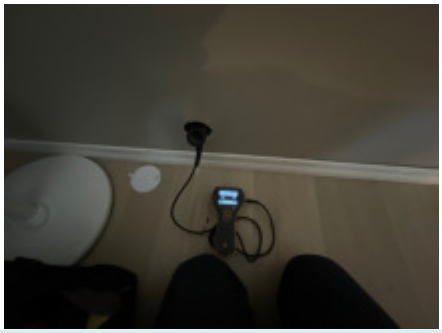
Hulltaking ble utført på soverom, uten funn av unormale fuktverdier.
Det gjøres oppmerksom på at hulltaking med fuktmåling på et tilfeldig punkt, ikke kan garantere for avvik/svikt andre steder i de lukkede konstruksjonene tilhørende våtrommet.

Hulltaking ble ikke gjennomført bak risikosonen, da denne er etablert på skillevegg og vegg mot grunn. Det ble gjennomført hulltaking fra tilstøtende rom, men på en plass hvor det erfaringsmessig ikke er kjent at det er en høyere skadefrekvens, slik som bak risikosonen. Hulltaking er gjennomført iht forskrift og iht NT sine instrukser. Takstmannen kan etter denne typen hulltaking ikke garantere for at det ikke er fukt/eller avvik andre steder på badets lukkede konstruksjoner. TG er satt iht resultat av målinger utført på befaringsdagen og iht NS3600.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

# Tilstandsrapport

• Målingen viste vektprosent på 8,9 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.



## KJØKKEN

### 1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite fronter og laminert benkeplate med kjøkkenvask

Hvitevarer:

-Komfyr
-Kjøleskap
-Oppvaskmaskin

Avtrekk via kjøkkenventilator.

Komfyrvakt: NEI
(Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400)
Fuktsensor med magnetventil på vanntilførsel: NEI

Ved kontroll med fuktindikator ble det ikke registrert fukt i kjøkkenbenk eller gulv på befaringsdagen.
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

### 1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Avtrekk fra kjøkkenventilator

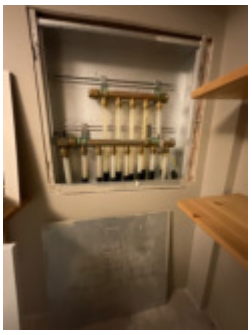
## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

Vannrør i rør i rør med fordelerskap montert på vaskerom
Stoppekran i fordelerskap

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon.
Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring.
Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten. Felles rør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert grunnet lite tilkomst.
Det meste av rørnettet er skjult og gir derfor ikke mulighet for visuell kontroll.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Avløpsrør

Avløp i plast

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon.
Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring.
Avløpsrør bare kontrollert i den aktuelle leiligheten. Felles avløpsrør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert grunnet lite tilkomst.
Det meste av rørnettet er skjult og gir derfor ikke mulighet for visuell kontroll.

## TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra bad og vaskerom
Avtrekk fra kjøkkenventilator
Øvrig naturlig ventilasjon

## TG 2 Varmtvannstank

Oso varmtvannsbereder på 116L fra 2003

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

# Tilstandsrapport

Sikringsskap:

-Automatsikringer og jordfeilbryter

Kursfortegnelse: JA
Samsvarserklæring: NEI

Det må foreligge samsvarserklæring på alt utført El arbeid etter 1.1.1999 mens alder på det originale EL anlegget tilsier at dette snart må moderniseres. El anlegg er en risiko konstruksjon, hvor det skal foreligge dokumentasjon.

Det anbefales kontroll ( NEK 405 - 2-3) av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma for å kartlegge nøyaktig tilstand til EL anlegget i boligen samt vurdering av evt nødvendige tiltak og eventuell oppgradering for å sikre forskriftsmessig standard og trygg bruk.

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

**Spørsmål til eier**

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Nei**

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befaring. Takstmannen har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes ut fra standard (NS 3600). Store deler av anlegget er skjult. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme større avvik på EL anlegget og dermed påløpe kostnader for utbedringer. Dette grunnet takstmannens manglede kompetanse vedrørende kontroll av EL anlegg. Det er kun fagfolk med spesialkompetanse som kan gjennomføre kontroll av EL anlegg. Selv ikke en vanlig elektriker kan utføre en EL kontroll.**

    **For å få en nøyaktig tilstand på El anlegget må det gjennomføres en NEK 405 - 2-3 tilstandskontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma.**

# Tilstandsrapport

## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

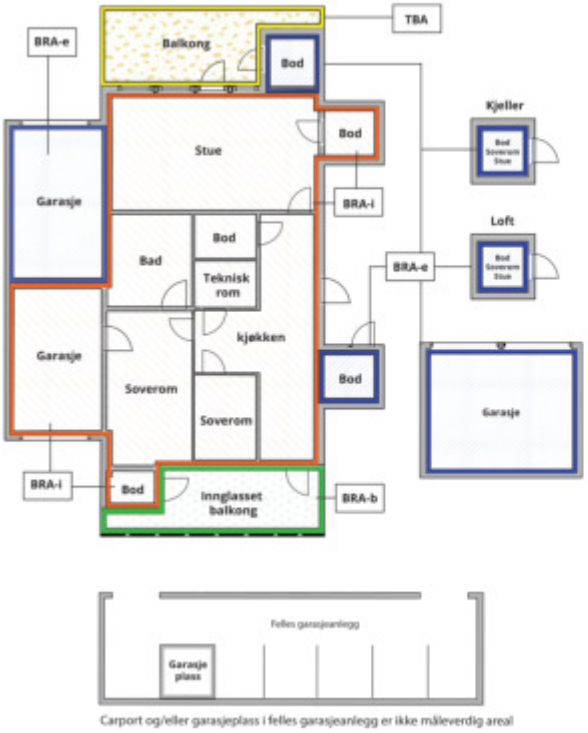
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1.etasje | 59 | | | 59 | |
| **SUM** | **59** | | | | |
| **SUM BRA** | **59** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1.etasje | Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Vaskerom, Bad | | |

**Kommentar**

- Arealene er oppmålt på stedet iht. NS-3940 med håndholdt laser.

Takhøyde i stuen er 2,41m

Entre 2,1 m²
Stue/kjøkken 32 m²
Vaskerom 4,7 m²
Bad 4,3 m²
Soverom 15 m²

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper, sjakter og trapper. Avvik i oppgitte arealer vil kunne forekomme.

Iflg eier/oppdragsgiver disponerer leiligheten følgende arealer:
- Utvendig på bodskap

Arealer/tilleggsdeler er angitt av eier/oppdragsgiver og er målt med håndholdt laser på befaringsdagen, uavhengig av hva som er formell eierstatus.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Den tids byggeskikk og forskriftskrav tilfredsstiller ikke dagens krav til branncelleinndeling

**Nyere håndverkstjenester**

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

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:*

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

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

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Boligbygg med flere boenheter** | 59 | 0 |

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 26.5.2025 | Daniel Henne | Takstingeniør |
| | Ida Konglevoll | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4601 BERGEN | 189 | 359 | | 10 | 9126 m² | Iht Eiendomsverdi.no | Eiet |

**Adresse**
Myrdalshovden 30, 5130 NYBORG

**Hjemmelshaver**
Ida Ingebrigtsen Konglevoll

**Eierandel**
11 / 1000

## Eiendomsopplysninger

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|

**Kommentar**

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Eiendomsverdi.no | | Generelle opplysninger om eiendommen kan være hentet fra Eiendomsverdi.no. | Innhentet | | Nei |
| Egenerklæring | | | Innhentet | | Nei |
| Statens Kartverk | | Gnr og bnr blir kontrollert på Statenskartverk.no | Innhentet | | Nei |
| Eier | | Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen. | Innhentet | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 10.06.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/WT1847

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

# EGENERKLÆRING

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Åsane (WM) |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 136250019 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Ida Ingebrigtsen Konglevoll |

| Gateadresse |
| --- |
| Myrdalshovden 30 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| Nyborg | 5130 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Forsikring i If Skadeforsikring NUF

Polise/avtalenr.: Polisenummer SP616019

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 136250019

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Renset vifteannlegg ved kjøkken/bad

Arbeid utført av: Andersen ventilasjonsrens

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, i parkerings garasjen.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 136250019

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Oppdaget i sameiet før min overtakelse, ble gjennomført fjerning av dette i regi av sameiet. Ikke sett noe til dette.

Document reference: 136250019

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 136250019

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Ida Konglevoll | 4f48d6b7973397a3c433a<br>594332232e1efcf544d | 05.06.2025<br>14:50:49 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 136250019

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

# INFO FRA FORRETNINGSFØRER

# Boligopplysninger:



| | | | |
|---|---|---|---|
| Ss Ulsetlunden | V³r ref.: | 583/10 | Fødselsdato eier: 17.07.1998 |
| Myrdalshovden 30 | Type: | Frittst³ende seksj.sameier/andre sameier | |
| 5130 NYBORG | Eiere: | Ida Konglevoll | |
| Organisasjonsnr: 886 723 652 | Seksjonsnr: | 10 | |

## 1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ned: 1 925

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Vedlikeholdsfond | 727 |
| | Sameieavgift | 639 |
| Tilleggsytelser: | Dugnad | 40 |
| | Kollektiv KabelTv | 519 |

## 2: Registrerte endringer felleskostnader

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Neste endring: | 01.07.2025 | Tot. utg. i kr.: | 1 406 | |
| Felleskostnader: | Vedlikeholdsfond | | | 727 |
| | Sameieavgift | | | 639 |
| Tilleggsytelser: | Dugnad | | | 40 |
| | Kollektiv KabelTv | | ( 519,00 i Jun. 25) | 0 |
| Neste endring: | 01.01.2026 | Tot. utg. i kr.: | 1 845 | |
| Felleskostnader: | Vedlikeholdsfond | | | 727 |
| | Sameieavgift | | | 639 |
| Tilleggsytelser: | Dugnad | | | 40 |
| | Kollektiv KabelTv | | | 439 |

## 3: Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (I³n): | 0 | Gjeld siste ³rsoppg.: | 0 |
| Klient ajourf. I³n: | | Klient gj. s. ³rsoppg.: | 0 |

## 4: SÆrskilte opplysninger

Klausuler:

| | |
|---|---|
| Styreleder: | Per Kristian Nygard |
| Adresse: | Myrdalshovden 46 |
| Postnr/-sted: | 5130 NYBORG |
| Telefon: | Mob.: 47615234 |
| E-post: | ulsetlunden@outlook.com |

## 6: Ligning - 2024

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 0 | Andre inntekter: | 470 |
| Annen formue: | 26 452 | Utgifter: | 0 | | |

## 7: P³lydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| P³lydende: | | Opprinnelig innskudd: | |
| Seksjonsnr: | 10 | Partialobligasjonsnr: | |

## 8: Bygning/eiendom

| | |
|---|---|
| G³rds/bruksnr: | 189/359 |
| Bygningstype: | Rekkehus |
| Feste/eiet tomt: | Eiet |

## 9: Forsikring

| | | | |
|---|---|---|---|
| Forsikret i: | If Skadeforsikring NUF | Polisenr: | SP616019 |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | Første innflytting: | 01.01.2003 |
| Etasje: | | Oppvarmingstype: | Elektrisk |
| Heis: | Ja | | |
| Parkeringstype: | Fast egen parkeringsplass i fellesgarasje () | | |
| Systeml³s: | Ja | Antall rom: | 0 |
| Husdyrhold: | Ja | Oppr. antall rom: | 0 |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | Kategori 80 |

Fasiliteter:

Fast parkerinsplass i fellesgarasje med port nr. 10

# Boligopplysninger:



| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Ss Ulsetlunden | Vår ref.: | 583/10 | Fødselsdato eier: | 17.07.1998 |
| Myrdalshovden 30 | Type: | Frittstående seksj.sameier/andre sameier | | |
| 5130 NYBORG | Eiere: | Ida Konglevoll | | |
| Organisasjonsnr: 886 723 652 | | | | |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

GENERELLE OPPLYSNINGER: 54 enheter beliggende 200 meter fra Horisont. Ingen rehablilitering utover maling og generelt vedlikehold.

LEGALPANTERETT: Eierseksjonssameier har legalpanterett for krav etter boforholdet begrenset til 2 G. For øvrige panteheftelser vises det til Grunnboken og tinglyste heftelser hos Statens kartverk.

RESTANSER PR DAGS DATO: Vil bli oppgitt på forespørsel.

GODKJENNING: Søknad om godkjenning av ny eier behandles av styreleder i boligselskapet. Eierskiftemelding blir brukt som grunnlag og Vestbo sender melding til styret om at det er godkjenning til behandling.

DYREHOLD: Det er tillatt med dyrehold.

PARKERINGSFORHOLD: Felles parkeringsplass utendørs.

GJESTEPARKERING: Ingen gjesteparkering.

BODER: Egen utvendig bod.

OPPVARMINGTYPE:Mulighet for vedfyring i alle boligene.

NØKKELLEVERANDØR: Låsservice - Bestilles gjennom styret.

KABEL-TV/BREDBÅND: Kollektiv kabel-tv og bredbånd. Tilknyttet Altibox.

OPPLYSNINGSPLIKT: For øvrige opplysninger vedrørende borettslaget/sameiet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må borettslagets/sameiets styre kontaktes.

FASILITETER OG ENHETSOPPLYSNINGER: Det tas forbehold om at opplysninger gitt i punkt 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger - kan vÆre endret.

VESTBOS GEBYR: Vestbo sine gebyrer, se eget vedlegg.

Annen informasjon:

Undertegnede har mottatt skriftlig orientering om boligbyggelagets rutiner og regler for arbeid med salg av bolig. Hvordan virker forkjøpsretten og retningslinjer for budgivning og budbehandling ved kjøp av bruktbolig i Vestbo BBL . Undertegnede har gjort seg kjent med og aksepterer disse.

Sted:_____ Dato:_____

Ida Konglevoll

Andelseiers underskrift

# INNKALLING 2025

# Innkalling til
# Årsmøte
# Ss Ulsetlunden



# Innkalling til ordinært årsmøte 2025 for Ss Ulsetlunden

Sameierne i Ss Ulsetlunden innkalles herved til ordinært årsmøte tirsdag 06.05.2025 kl 18:00. Sameiermøtet vil bli holdt i Åsane Arena, Møterom "Veten".

## Dagsorden

1 Konstituering

- 1.1 Status fremmøtte
- 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 1.3 Valg av møteleder
- 1.4 Valg av referent
- 1.5 Valg av protokollvitne
- 1.6 Valg av tellekorps

2 Årsberetning 2024

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av styreleder
- 5.2 Valg av styremedlemmer
- 5.3 Valg av varamedlemmer
- 5.4 Styrets sammensetning etter valget
- 5.5 Valg av valgkomité

6 Saker

- 6.1 Informasjon om prosjekt rehabilitering av sameiets fellesarealer

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver seksjon gir en stemme (se eventuelle unntak i vedtektene). Sameier kan bli representert ved fullmektig under årsmøtet.

29.04.2025

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema.

## 2. Årsberetning 2024

Årsberetning for 2024 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

**Forslag til vedtak:** Årsberetningen ble tatt til etterretning.

## 3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2024 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet ble godkjent. Revisors beretning ble tatt til etterretning.

## 4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

**Styrets innstilling:** Styrehonoraret settes til 100 000kr.

## 5. Valg

### 5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år om gangen.

### 5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

### 5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

### 5.5 Valg av valgkomité

## 6. Saker

Saker som styret har mottatt innen fristen, eller som styret ønsker å behandle.

### 6.1 Informasjon om prosjekt rehabilitering av sameiets fellesarealer

Styret m/ Vestbo informerer om status på prosjekt for rehabilitering av sameiets felles byggmasse.

**Styrets innstilling:** Informasjonssak.

# Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøte for Ss Ulsetlunden tirsdag 06.05.2025

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

**Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.**

**Eierseksjonssameier**: Ingen begrensning i antall fullmakter per person.

Eierseksjonsloven § 46. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

NB! Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil medføre at fullmakten blir annullert.

# Årsberetning 2024 for Ss Ulsetlunden

## Virksomhetens art og lokalisering

Sameiet består av 54 seksjoner, hvorav 54 boligseksjoner og ingen næringsseksjoner av eiendommen Adresse i Bergen kommune.

Formålet med sameiet er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal, samt ivareta alle andre saker av felles interesse.

## Styrets arbeid

Styret har avholdt 7 møter i 2024.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av rehabilitering av felles byggmasse, samt diverse arbeid på felles eiendom.

I året som kommer mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om den videre fremdriften av prosjektet.

## Vedlikehold og påkostninger

**Styret vil informere om vedlikehold og påkostninger i egen sak på årsmøtet.**

## Internkontroll / HMS

Det følger av internkontrollforskriften at alle boligselskaper er pålagt å ha et dokumentert system for helse, miljø og sikkerhet (HMS).Det er styret som er ansvarlig for internkontroll og benytter følgende system for HMS arbeid: BevarHMS.

## Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Sameiets forretningsfører er Vestbo BBL

Sameiets revisor er Ernst & Young AS

Sameiets forsikringsselskap er If Skadeforsikring NUF.

Sameiets har tegnet følgende forsikringer: Fullverdforsikring på eiendomsmassen.

Sameiets egenandel ved skade er kr 10 000,-.

Ved skader forårsaket av eier, må eier selv dekke egenandel. Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte.

Det er siste år registrert 2 skadesaker.

Disse skyldes i hovedsak: Lekkasjer på egen eiendom.

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo

## Styresammensetning/ andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinært årsmøte tirsdag 14.05.2024 bestått av:

Styreleder, Per Kristian Nygard
Styremedlem, Øystein Svartveit

Styremedlem, Aleksander Sunde
Varamedlem, Ole Martin Apalseth
Varamedlem, Jina Seo-Larsen

Andre tillitsvalgte i perioden: Valgkomite består av Bjørn-Seo Larsen og Janne Eknes.

**Av styrets medlemmer er følgende på valg:**

Leder

Styremedlem

Varamedlem

Varamedlem

Årsmeldingen er godkjent av styret 29.04.2025

# 583 Ss Ulsetlunden RESULTATREGNSKAP 2024

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| INNTEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | | 710 796 | 710 796 | 710 796 | 710 796 |
| Andre inntekter | 3 | 1 245 715 | 1 214 880 | 1 171 668 | 1 171 668 |
| SUM INNTEKTER | | 1 956 511 | 1 925 676 | 1 882 464 | 1 882 464 |
| KOSTNADER: | | | | | |
| Lønnskostnader | 4 | 1 000 | 0 | 0 | 0 |
| Styrehonorar | 4 | 100 000 | 95 000 | 95 000 | 100 000 |
| Arbeidsg.avg., personalkostn. | 4 | 14 241 | 13 395 | 13 395 | 14 100 |
| Forretningsførsel | | 85 362 | 80 796 | 85 361 | 96 674 |
| Andre honorarer | | 103 439 | 56 250 | 6 750 | 6 750 |
| Revisjon | | 8 900 | 8 400 | 8 900 | 9 400 |
| Forsikringspremier | | 95 340 | 90 117 | 94 800 | 114 408 |
| Energikostnader | | 105 352 | 117 466 | 130 400 | 94 932 |
| Andre driftskostnader | 5 | 494 636 | 473 775 | 460 889 | 471 255 |
| Vedlikehold | 6 | 254 804 | 228 088 | 371 800 | 300 000 |
| Rehabilitering | | 302 455 | 114 745 | 650 000 | 300 000 |
| SUM KOSTNADER | | 1 565 529 | 1 278 032 | 1 917 295 | 1 507 519 |
| DRIFTSRESULTAT | | 390 982 | 647 644 | -34 831 | 374 945 |
| FINANSINNT OG KOSTNADER | | | | | |
| Finansinntekter | | 43 645 | 25 942 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | | 0 | 0 | 0 | 480 000 |
| NETTO FINANSPOSTER | | 43 645 | 25 942 | 0 | -480 000 |
| ÅRSRESULTAT | 1, 2 | 434 626 | 673 586 | -34 831 | -105 055 |
| Overføringer og disponeringer | | 434 626 | 673 586 | 0 | 0 |

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler: | | | |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Fordringer: | | | |
| Kundefordringer | | 6 780 | 13 |
| Restanser felleskostnader | | 13 294 | 5 047 |
| Vestbo i mellomregning | | 2 568 326 | 2 202 916 |
| Andre fordringer | | 179 633 | 53 293 |
| Bankinnskudd og kontanter: | | | |
| Sum omløpsmidler | | 2 768 033 | 2 261 269 |
| SUM EIENDELER | | 2 768 033 | 2 261 269 |

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| OPPTJENT EGENKAPITAL: | | | |
| Annen egenkapital | 2 | 2 484 434 | 2 049 808 |
| Sum opptjent egenkapital | | 2 484 434 | 2 049 808 |
| Sum egenkapital | 2 | 2 484 434 | 2 049 808 |
| GJELD | | | |
| Langsiktig gjeld: | | | |
| Kortsiktig gjeld: | | | |
| Leverandørgjeld | | 233 729 | 168 883 |
| Skyldig off. myndigheter | | 141 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 49 728 | 42 578 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 283 599 | 211 461 |
| Sum gjeld: | | 283 599 | 211 461 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 2 768 033 | 2 261 269 |

Sted:_____, dato:_____

| | | |
|---|---|---|
| Per Kristian Nygard<br>Styreleder | Aleksander Sunde<br>Styremedlem | Øystein Svartveit<br>Styremedlem |

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for sm³ foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlŋpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert p³ nedbetalingstid. Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊ re forbig³ ende. Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

### Skatt

Selskapet er et boligselskap som ikke er et eget skattesubjekt. Det regnskapsfŋres derfor ikke skattekostnad i regnskapet.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balansefŋres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³ r og har en kostpris som overstiger kr 30.000 eks. mva

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### Inntekter

Innkrevde felleskostnader fŋres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes

## Note 1 - Disponible midler

| | Regnskap 31.12.24 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| A. Disponible midler pr. 01.01. | 2 049 808 | 1 376 222 |
| B. Endring disponible midler | | |
| ¡ rsresultat (se resultatregnskap) | 434 626 | 673 586 |
| B. ¡ rets endring i disponible midler | 434 626 | 673 586 |
| C. Disponible midler | 2 484 434 | 2 049 808 |

Spesifikasjon av disponible midler:

| | | |
|---|---|---|
| Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans | 2 568 326 | 2 202 916 |
| Kortsiktige fordringer | 199 707 | 58 353 |
| Omlŋpsmidler | 2 768 033 | 2 261 269 |
| Kortsiktig gjeld | -283 599 | -211 461 |
| Omlŋpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler | 2 484 434 | 2 049 808 |

## Note 2 - Egenkapital

| | 01.01.2024 | ¡ rets resultat | 31.12.2024 |
|---|---|---|---|
| Endring av egenkapital i ³ r | | | |
| Annen egenkapital | 2 049 808 | 434 626 | 2 484 434 |
| Sum egenkapital 31.12. | 2 049 808 | 434 626 | 2 484 434 |

## Note 3 - Andre inntekter

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| 3615 Dugnad | 25 920 | 25 920 |
| 3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett | 336 312 | 336 312 |
| 3620 Innkreving strŋm | 74 047 | 43 212 |
| 3900 Annen driftsinntekt | 809 436 | 809 436 |
| Sum | 1 245 715 | 1 214 880 |

## Note 4 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| 5000 Lønn ansatte | 1 000 | 0 |
| 5330 Styrehonorar | 100 000 | 95 000 |
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 14 241 | 13 395 |
| Sum | 115 241 | 108 395 |

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskaps³ ret.

## Note 5 - Andre Driftskostnader

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| 5124 Fri dugnadsutbetaling | 5 000 | 1 000 |
| 6395 Sommer- og vinterkostnader | 83 375 | 106 360 |
| 6780 Løpende drifts- og serviceavtaler | 25 821 | 24 733 |
| 6890 Parkeringsleie/kostnader | 8 820 | 0 |
| 6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett | 363 881 | 339 256 |
| 7720 Generalforsamling | 7 740 | 2 425 |
| Sum | 494 636 | 473 775 |

## Note 6 - Vedlikehold

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| 6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger | 18 707 | 34 583 |
| 6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg | 128 750 | 93 380 |
| 6640 Periodisk vedlikehold | 69 717 | 73 786 |
| 6690 Reparasjon og vedlikehold annet | 22 630 | 26 339 |
| 6695 Forsikringsskadesaker | 15 000 | 0 |
| Sum | 254 804 | 228 088 |

# Resultat og balanse med noter for Ss Ulsetlunden.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Ss Ulsetlunden**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Per Kristian Nygard (sign.) | 23.03.2025 |
| Styremedlem | Øystein Svartveit (sign.) | 14.03.2025 |
| Styremedlem | Aleksander Sunde (sign.) | 16.03.2025 |

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Sameiet Ulsetlunden

**UAVHENGIG REVISORS BERETNING**

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Ulsetlunden som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

## Grunnlag for konklusjon

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

## Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

## 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.

Penneo Dokumentnøkkel: MVUES-4MDIC-U6XT8-8RBD1-ODD1V-MRMQI

Shape the future
with confidence

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

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

Bergen, 15. april 2025
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: MVUES-4MDIC-U6XT8-8RBD1-ODD1V-MRMQI



A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

**Nesslin, Truls**
**Statsautorisert revisor**
På vegne av: Ernst & Young AS
*Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660*
*IP: 77.16.xxx.xxx*
*2025-04-15 09:47:25 UTC*

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: MVUES-4MDIC-U6XT8-8RBD1-ODD1V-MRMQI*

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.




Mer informasjon finner du på
Min side, www.vestbo.no

# PROTOKOLL 2025

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Ss Ulsetlunden tirsdag 06.05.2025 kl. 18:00 - Åsane Arena, Møterom "Veten".

## 1. Konstituering

### 1.1 Status fremmøtte

Status fremmøte (antall stemmeberettigede inklusive fullmakter). Det er kun avgitte stemmer som telles med i avstemmingen ved beslutningssaker/valg.

**Vedtak:**

Fra seksjonseierne møtte: 18

Antall fremlagte fullmakter: 1

Hvilket utgjorde totalt 19 stemmeberettigede til stede.

### 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

**Vedtak:**

Innkallingen og dagsorden ble godkjent.

### 1.3 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder ble følgende valgt: Øystein Svartveit

### 1.4 Valg av referent

**Vedtak:**

Som referent ble følgende valgt: Per Kristian Nygard

### 1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en sameier.

**Vedtak:**

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble følgende valgt:

Roger Kvinge

### 1.6 Valg av tellekorps

**Vedtak:**

Følgende ble valgt til tellekorps: Det ble ikke behov for et tellekorps.

## 2. Årsberetning 2024

Årsberetning for 2024 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

**Vedtak:**

Årsberetningen ble tatt til etterretning.

## 3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2024 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

**Vedtak:**

Regnskapet for 2024 ble godkjent.
Revisors beretning var en ren beretning.
Revisors beretning ble tatt til etterretning.

## 4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

**Vedtak:**

Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 100 000 til fordeling blant styrets medlemmer.

## 5. Valg

### 5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år om gangen.

**Vedtak:**

Som styreleder ble Per Kristian Nygard valgt for 1 år.

### 5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

**Vedtak:**

Som styremedlemmer ble følgende valgt Øystein Svartveit for 1 år.

### 5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

**Vedtak:**

Følgende ble valgt som varamedlemmer:

Robin Exelby
Janne Eknes

### 5.4 Styrets sammensetning etter valget

**Vedtak:**
Etter valget består styret av:

Per Kristian Nygard styreleder valgt for 1 år i 2025

Øystein Svartveit styremedlem valgt for 1 år i 2025

Alexander Sunde styremedlem valgt for 2 år i 2024

Janne Eknes varamedlem valgt for 1 år i 2025

Robin Exelby varamedlem valgt for 1 år i 2025

### 5.5 Valg av valgkomité

**Vedtak:**
Følgende ble valgt som medlemmer til valgkomiteen for 1 år.

Christer Horne velges for 1 år.

Bjørn Seo-Larsen velges for 1 år.

Note: Bjørn Seo-Larsen var ikke tilstede på årsmøtet, og selv om han kan stemmes frem av årsmøtet uten samtykke, kan han ikke tvinges / har han rett til å trekke seg før start.

## 6. Saker

### 6.1 Informasjon om prosjekt rehabilitering av sameiets fellesarealer

Styret m/ Vestbo informerer om status på prosjekt for rehabilitering av sameiets felles byggmasse.

**Vedtak:**
Informasjonssak.

# Protokoll for Ss Ulsetlunden

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Øystein Svartveit (sign.) | 07.05.2025 |
| Sekretær | Per Kristian Nygard (sign.) | 07.05.2025 |
| Protokollvitne | Roger Kvinge (sign.) | 07.05.2025 |

# INNKALLING 2024

# Innkalling til
# Årsmøte
# Ss Ulsetlunden



# Innkalling til ordinært årsmøte 2024 for Ss Ulsetlunden

Sameierne i Ss Ulsetlunden innkalles herved til ordinært årsmøte tirsdag 14.05.2024 kl 18:00. Sameiermøtet vil bli holdt i Åsane Arena, Cafe Curling.

## Dagsorden

1 Konstituering

1.1 Status fremmøtte

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

1.3 Valg av møteleder

1.4 Valg av referent

1.5 Valg av protokollvitne

1.6 Valg av tellekorps

2 Årsberetning 2023

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av styremedlemmer

5.2 Valg av varamedlemmer

5.3 Styrets sammensetning etter valget

5.4 Valg av valgkomité

6 Saker som er kommet styret i hende innen fristen eller som styret ønsker behandlet

6.1 Orienteringssak om vedlikeholdsprosjekt v/ Styret

6.2 Forslag om vedtektsendring v/ Styret

6.3 Bossug - Sak utsatt fra årsmøtet 2023 v/ Styret

6.4 Fjerne skadedyr - skjeggkre fra boligene våre v/ Janne Eknes

6.5 Praksis med parkering i gatetun må opphøre v/ Erika & Thomas Stensaker.

6.6 Praksis med at beboere opptar gjesteparkeringsplasser må opphøre v/ Erika & Thomas Stensaker

6.7 Forslag til endring av Husordensregler ref sak 6.5/6.6 v/ Styret

6.8 Nominasjonskomite v/ Bjørn Seo-Larsen

6.9 Innleie av prosjektleder bygg v/ Bjørn Seo-Larsen

6.10 Ulovlig plasserte containere v/ Bjørn Seo-Larsen

6.11 Fremdriftsplan og budsjettpriser v/ Bjørn Seo-Larsen

6.12 Rengjøring av Heis og Heisehus v/ Bjørn Seo-Larsen

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver seksjon gir en stemme (se dog vedtektene). Sameier kan representeres ved fullmakt.

08.05.2024
Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema.

## 2. Årsberetning 2023

Årsberetning for 2023 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

**Forslag til vedtak:** Årsberetningen ble tatt til etterretning.

## 3. Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2023 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet ble godkjent. Revisors beretning ble tatt til etterretning.

## 4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

**Forslag til vedtak:** Godtgjørelse for styreperiode settes til kr 100 000 NOK til fordeling blant styrets medlemmer.
Det tilsvarer en økning på 5.3% mot året før.

## 5. Valg

### 5.1 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

Det må velges to nye styremedlemmer.
Øystein Svartveit har fullført sin ett-årige periode i styret. Han stiller til gjenvalg.
Emilie Leirvik har flyttet ut av sameiet.

**Styrets innstilling:** Øystein Svartveit velges for ett år.

Aleksander Sunde velges for to år.

### 5.2 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig. Det må velges minst ett varamedlem.

Ole-Martin Apalseth stiller tilgjenvalg.
Martin Hansen har flyttet og stiller ikke til gjenvalg.

**Styrets innstilling:** Ole-Martin Apalseth velges for ett år.

### 5.4 Valg av valgkomité

Det ble under årsmøtet 2023 diskutert behovet for en valgkomite, og uoffisielt lovet å følge opp saken. En valgkomite vil kunne bistå med å få kvalifiserte medlemmer til styret og evt. andre verv i sameiet.

**Styrets innstilling:** Styret stiller seg bak et forslag om valgkomite i sameiet dersom det finnes kandidater til en slik rolle.

## 6. Saker som er kommet styret i hende innen fristen eller som styret ønsker behandlet

## 6.1 Orienteringssak om vedlikeholdsprosjekt v/ Styret

Styret informerer om rehabilitering- og vedlikeholdsprosjekt.

**Forslag til vedtak:** Sak tas til etterretning.

## 6.2 Forslag om vedtektsendring v/ Styret

Våre vedtekter bestemmer at ordinært sameiermøte skal avholdes innen utgangen av april måned hvert år. Sameieloven sier per dags dato at Årsmøtet skal avholdes innen utgangen av juni måned hvert år.

Vedtekt for Sameiet Ulsetlunden paragraf 13 foreslås endret slik at frist for avholdelse av årsmøtet står i stil med loven.

**Forslag til vedtak:** Første setning paragraf 13, "Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.", fjernes fra vedtektene.

## 6.3 Bossug - Sak utsatt fra årsmøtet 2023 v/ Styret

Fra årsmøte 2023:

Årsmøtet 2022 vedtok å utsette avgjørelse om utbedring av bossug-anlegg til årsmøte 2023 siden den økonomiske situasjonen er uavklart før vi har kommet lenger med utbedring av bygningsmassen.

Situasjonen er uendret, og styret foreslår derfor at saken utsettes ytterligere et år.

Vedtak:

Det ytres bekymring vedrørende at Styret ønsker å igjen skyve denne saken videre. Beboer ytrer at plassering av midlertidig løsning (container) er til fare for beboerne, da det krever kryssing av offentlig vei som er traffikert.

Forslag fra Bjørn Seo-Larsen: Årsmøte vedtar at styret må få satt i gang bossuget igjen omgående.

Kommentar fra Per Kristian Nygard om at det kan legges frem flere forslag til alternativer dersom vi utsetter saken til neste år.

Det stemmes over de to forslagene som er lagt frem, styrets forslag og forslag fra Bjørn Seo-Larsen.

**Styrets forslag vedtas med 1 motstemme. Saken utsettes ytterligere et år.**

Det ytres fra Bjørn Seo-Larsen at vedtaket som er fattet er ulovlig. Styret følger opp dette med jurist i Vestbo, og melder tilbake til Bjørn på dette. Det ønskes tilbakemelding på grunnlag i lovverket samt lovanmeldelse. Dersom det viser seg at forslaget er ulovlig vil det være ugyldig, og styret må fortsette sin vurdering av vedlikeholdskravet.

Det ble siden gjort en vurdering på vedtaket av jurist hos Vestbo som ikke fant noen grunn til at vedtaket var fattet ulovlig.

**Forslag til vedtak:** **Forslag 1:** Saken utsettes ytterligere et år.

**Forslag 2:** Styret gis mandat til å reparere bossuget m/ de kostnader det medfører.

**Forsalg 3:** Styret gis mandat til å utforske en permanent løsning med bosscontainere.

Styret har ikke klart å enes om en innstilling i saken, og legger

**Styrets innstilling:** frem tre forslag til vedtak som Årsmøtet kan diskutere.

## 6.4 Fjerne skadedyr - skjeggkre fra boligene våre v/ Janne Eknes

Jeg ønsker å melde følgende sak til agenda på Årsmøte 14/5-2024: Vi må benytte forsikringen i sameiet for å bli kvitt skadedyr.

Vi har alle opplevd i større eller mindre grad plager med skjeggkre og dette blir bare verre om vi ikke forsøker å gjøre noe med det. Sanering vil kunne fjerne problemet for godt.

Vi har en forsikring i sameiet som dekker kostnaden med å få inn Anticimex til å fjerne skjeggkre. Jeg har selv vært i kontakt med Anticimex flere ganger og blir møtt med at dette må tas med styret. Styret sier nei og da mener jeg dette må opp i sak hvor flere kan uttale seg og stemme for hvorvidt vi skal benytte vår forsikring for å få bukt med problemet.

Argumentasjonen for ikke å benytte forsikring fordi skjeggkre kan komme igjen eller har gjort det før, mener jeg ikke er holdbar. Det anbefales sanering i alle leiligheter/boder og fellesområder, men det er ikke et krav for å kunne benytte forsikringen, men anbefales på det sterkeste av Anticimex.

Personlig opplever jeg skjeggkrene som belastende, jeg finner skjeggkre i kjøkkenskap, skuffer, bad, stue, boder overalt og når vi først har en forsikring som dekker dette så ber jeg om at styret bidrar til at vi kan kvitte oss med dette problemet og forsikringen blir benyttet.Det er ikke sagt at vi ikke blir kvitt problemet om ikke alle bidrar med saneringen, det er bare større sjanse for at vi lykkes i det lange løp om alle bidrar. Skjeggkre i boligen påvirker også verdien på boligene våre, så det burde være i alles interesse å bli kvitt disse skadedyrene.

Ny forskning og erfaring med kampen om skjeggkre viser at de har funnet en effektiv måte å bli kvitt disse skadedyrene på. Forskerne har funnet en metode som gjør at skjeggkrene tar livet av hverandre. Legger for øvrig ved relevant artikkel fra februar 2024: https://www.nrk.no/buskerud/noreg-vinn-kampen-mot-skjeggkre-1.16768419

Ser frem til at denne saken kommer på agenda på årsmøte og da med en kopi av vedlagte artikkel og bilde av skjeggkre.

Bilde vedlagt av skjeggkre er fra mitt hus.

Med vennlig hilsen

Janne Eknes

**Styrets innstilling:** Styret har sjekket opp med forsikringsselskapet vedrørende dekning av skadedyrbekjempelse, nærmere rettet mot skjeggkre. Forsikringen dekker dette ved påvist skjeggkre i boligenhet. Det anbefales å ta hele bygget der hvor enhet har påvist skjeggkre. Egenandel er 2000kr per boenhet.

Styret foreslår at de enheter som har utfordringer med skadedyr bekjemper dette, og allierer seg med naboer i tilhørende bygg. Kostnaden for dette dekkes av den / de enkelte enheter.

Alternativt kan årsmøte enes om at det skal tas i alle enheter,

og kostnaden tas av sameiet.

## 6.5 Praksis med parkering i gatetun må opphøre v/ Erika & Thomas Stensaker.

**Med henvisning til Husordensregler for sameiet:**

*PARKERING*

*Kjøring og parkering i tunene er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig tilbringer tjeneste. Sameiernes biler skal ikke oppta giesteparkering- Parkeringsplass i garasjeanlegget skal benyttes. Det skal ikke parkeres i nærheten av avkjørsel til garasje anlegg/gjesteparkering. Dette kan medføre farlige situasjoner ved inn- utkjøring til eiendommen og må unngås.*

Det ser ut til å ha blitt etablert en praksis med parkering av kjøretøy/annet i gatetun/ved boligene. Med dette menes allminnelig parkering som ikke er i forbindelse med «nødvendig tilbringertjeneste». Dette er brudd på husordensreglene for sameiet, og medfører unødvendig biltrafikk inne i sameiet (barn leker) samt utfordringer med tilgang til lekeplasser og snumulighet for varetransport/utrykningskjøretøy og lignende.

**Forslag til vedtak:** Forslag 1: Praksis med parkering i gatetun må opphøre.

Forslag 2: Det må reetableres bom med nøkkel for innkjørsel til gatetun og/eller sanksjoner for brudd på dette punktet i husordensreglene.

**Styrets innstilling:** Det er vanskelig å fatte et vedtak som i praksis lar seg gjennomføre.

Styret oppfordrer til diskusjon under årsmøte og at det evt. fattes et vedtak heretter.

## 6.6 Praksis med at beboere opptar gjesteparkeringsplasser må opphøre v/ Erika & Thomas Stensaker

**Med henvisning til Husordensregler for sameiet:**

*PARKERING*

*Kjøring og parkering i tunene er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig tilbringer tjeneste. Sameiernes biler skal ikke oppta giesteparkering- Parkeringsplass i garasjeanlegget skal benyttes. Det skal ikke parkeres i nærheten av avkjørsel til garasje anlegg/gjesteparkering. Dette kan medføre farlige situasjoner ved inn- utkjøring til eiendommen og må unngås.*

Gjesteparkeringer er i all hovedsak opptatt av beboere i sameiet. Dette er brudd på husordensreglene for sameiet. Det er, slik det er nå, ikke mulig for gjester å finne parkering andre steder enn på sentrene i nærheten. Flere beboere i sameiet benytter gjesteparkering i stedet for tildelt plass i fellesgarasje, og opptar dermed flere plasser enn nødvendig. Det som er igjen av tillatt parkering langs offentlig vei i Myrdalshovden er til enhver tid opptatt av beboere som heller kunne benyttet garasjeplass, eller arbeidsbiler som ikke kommer inn i garasje.

**Forslag til vedtak:** **Forslag 1:** Praksis med at beboere opptar gjesteparkeringsplasser må opphøre.

**Forslag 2:** Det må innføres et system for midlertidig parkeringstillatelse for gjester og/eller sanksjoner for brudd på dette punktet i husordensreglene. Vi trenger definerte gjesteparkeringsplasser.

**Styrets innstilling:** Det er vanskelig å fatte et vedtak som i praksis lar seg gjennomføre.

Styret oppfordrer til diskusjon under årsmøte og at det evt. fattes et vedtak heretter.

## 6.7 Forslag til endring av Husordensregler ref sak 6.5/6.6 v/ Styret

I forbindelse med sak 6.4 / 6.5 vil det om nødvendig stemmes over endring av Husordensregler.

## 6.8 Nominasjonskomite v/ Bjørn Seo-Larsen

Det velges en Nominasjonskomite på 3 personer som søker etter kvalifiserte eiere som ønsker å giøre en jobb i styret. Spesielt i en tid hvor vi skal gjennomføre vedlikeholdsarbeider for 6-8 millioner i en periode på flere år er det viktig a fa folk med erfaring inn i styret.

**Forslag til vedtak:** Det velges nominasjonskomite på tre personer. Dersom det blir vanskelig a finne tre interesserte pà Arsmøtet velges en person som rekrutterer kommitemedlemmer etter motet.

**Styrets innstilling:** Årsmøte behandler sak under 5.5 valg av valgkomite.

## 6.9 Innleie av prosjektleder bygg v/ Bjørn Seo-Larsen

Jeg foreslår at sameiet vedtar a leie inn en profesjonell prosjektleder med kompetanse fra vedlikehold av bygg. Begrunnelsen er at den måten vi tidligere har engasjert samarbeidspartnere på har kostet oss dyrt. Entreprenøren som samtidig har vart prosjektledere og byggeledere har kostet oss dyrt da det ikke har vart mulig å kontrollere utførte arbeider i forhold til det vi har betalt for arbeidene. Vi har manglet kontakter med faste priser, leveranseomfang eller fremdriftsplan. Løsningene og prisene har blitt til underveis uten at vi har hatt nødvendig kontroll.

**Forslag til vedtak:** Sameiet leier prosjekt/byggeleder med kompetanse innen gjennomføring og kontraktsarbeid/økonomi i vedlikeholdsprosjekter bygg.

**Styrets innstilling:** Styret har i forbindelse med prosjekt rundt rehabilitering og en planlagt dynamisk vedlikeholdsplan innhentet ekspertkompetanse fra Vestbo som har vært engasjert det siste året. Styret har planlagt å benytte seg av samme ressurs under selve utbedringen av sameiet og stiller seg derfor bak forslaget.

## 6.10 Ulovlig plasserte containere v/ Bjørn Seo-Larsen

Undertegnede informerte årsmøte 2023 om at bosscontainere star ulovlig plassert på kommunal grunn. Styret valgte å ikke ta denne informasjonen til etterretning. Forslaget fra undertegnede som anbefalte omgående reparasjon av Bossuget ble forkastet og styret/årsmøtet gjennomførte en avstemming som førte til at containeren fremdeles står ulovlig. Undertegnede påpekte at dette var en ulovlig avstemming.

Vedlegg 1. Brev fra Bergen kommune. Som det fremgår av brevet fra kommunen risikerer vi å få pålegg fra Plan og bygningsrådet dersom ikke bossuget blir reparert...

Tilbud utbedring av Bossuget 2020 var kr 500.000
Tilbud utbedring av Bossuget 2022 var kr 1.000.000,-

Dette viser at diverse styrer ikke har hatt kontroll verken med økonomien eller lover.

**Forslag til vedtak:** Styret innhenter midlertidig tillatelse fra kommunen så sameiet kan ha containere stående på kommunens grunn i opp til 6 måneder til Bossuget er reparert.

**Styrets innstilling:** Styret har som vedtatt under årsmøtet 2023 tatt opp igjen

saken rundt reparasjon av bossuget i sak 6.3.

Sak avvises som duplikat og tas opp under sak 6.3

## 6.11 Fremdriftsplan og budsjettpriser v/ Bjørn Seo-Larsen

Vi må ta innover oss at sameiet har et stort etterslep på vedlikehold. Styrets hovedoppgave er å sørge for nødvendig vedlikehold i sameiet. Dette har sviktet da vi kan vente oss kostnader på 6-8 millioner bare de nærmeste arene. Dette gjør at vi må ha en plan hvor både vedlikeholdsbehov og kostnader er medtatt.

**Forslag til vedtak:** Styret fremlegger fremdriftsplan og budsjettpriser for vedlikeholdsoppgaver for de neste 5 årene. Denne oppdateres årlig.

**Styrets innstilling:** Styret har gjennom året diskutert en lengre vedlikeholdsplan, og har som også informert om i sak 6.9. et løp gående med Vestbo om å lage en dynamisk vedlikeholdsplan for 10 år.

Styret mener dog at denne planen er vanskelig å legge frem før omfanget av nåværende prosjekt er mer tydelig.

Styret foreslår derfor et vedtak hvor en dynamisk vedlikeholdsplan fremlegges m/ hjelp fra Vestbo i etterkant av nåværende vedlikeholdsprosjekt.

## 6.12 Rengjøring av Heis og Heisehus v/ Bjørn Seo-Larsen

Gulv i heis og trapper/gulv i heisehuset er lite presentable. Mye skitt og boss.

**Forslag til vedtak:** Heis og trapper rengjøres minimum 1 gang i måneden.

**Styrets innstilling:** Styret stiller seg bak forslaget og har bedt om prisoverslag for vask av trappe/heishus, samt styrerom.

Styret foreslår at vedtak endres til at; Styret får mandat til å inngå avtale om vask av fellesarealer gitt at priser som innhentes ikke er urimelig høye.

# Årsberetning 2023 for Ss Ulsetlunden

## Styrets arbeid

Styret har avholdt 7 fysiske møter i 2023, samt regelmessig dialog på egen chat gruppe. Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

- Alminnelig løpende vedlikehold
- Anbud på større utbedringsarbeider av kledning mv.

I året som kommer mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om:

- Gjennomføring av større utbedringsarbeider av kledning mv.
- Utarbeide og vedta en dynamisk vedlikeholdsplan for de kommende 10 år.
- Fortsette arbeid med oppfriskning av fellesarealer og mindre etterslep på vedlikehold.

## Vedlikehold og påkostninger

**Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:**

- Ferdigstilling av sak rundt lekkasje i nr 60.
- Innhenting av tilbud på og inngåelse av avtale om utvidet vintervedlikehold i sameiet.
- Innhenting av tilbud på og inngåelse av avtale om opprydning av fellesarealer samt løpende vedlikehold av vår / sommer-arealer.
- Diverse mindre utbedringer av lamper, garasjeporter samt mindre etterslep hos enkelt beboere.

Sameiets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik:

I årsberetning for 2022 ble det spesifisert at Sameierne i flere år har blitt bevisstgjort på et generelt etterslep i vedlikehold av bygningsmassen. Vi er klar over at det finnes behov for utbedring av hovedsakelig kledning på sør- og vestvegger, samt vindsperre.

Styret har brukt store deler av året 2023/2024 på å igangsette anbudsprosessen for dette arbeidet, et arbeid som har vist seg å være svært krevende. Det er lagt inn en orienteringssak om prosessen i årsmøtet, og det vil i etterkant bli avholdt beboermøte og ekstraordinært årsmøte for denne saken spesifikt.

## Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Sameiets forretningsfører er Vestbo BBL
Sameiets revisor er Ernst & Young AS
Sameiets forsikringsselskap er If Skadeforsikring.
Sameiets har tegnet følgende forsikringer: Fullverdforsikring på eiendomsmassen.
Sameiets egenandel ved skade er kr 10 000,-.
Ved skader forårsaket av eier, må eier selv dekke egenandel. Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte.
Det er siste år registrert (antall) skadesaker.
Disse skyldes i hovedsak:
Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo

## Styresammensetning/ andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinært årsmøte tirsdag 25.04.2023 bestått av:
Styreleder, Per Kristian Nygard
Styremedlem, Emilie Leirvik

Styremedlem, Øystein Svartveit
Varamedlem, Martin Hansen
Varamedlem, Ole Martin Apalseth

Andre tillitsvalgte i perioden: Ingen.

**Av styrets medlemmer er følgende på valg:**
Styremedlem
Styremedlem
Varamedlem
Varamedlem

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.05.2024

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| INNTEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | | 710 796 | 710 796 | 710 796 | 710 796 |
| Andre inntekter | 3 | 1 214 880 | 1 233 458 | 1 171 668 | 1 171 668 |
| SUM INNTEKTER | | 1 925 676 | 1 944 254 | 1 882 464 | 1 882 464 |
| KOSTNADER: | | | | | |
| Styrehonorar | 4 | 95 000 | 90 000 | 95 000 | 95 000 |
| Arbeidsg.avg., personalkostn. | 4 | 13 395 | 12 690 | 13 395 | 13 395 |
| Forretningsfrsel | | 80 796 | 77 136 | 80 796 | 85 361 |
| Andre honorarer | | 56 250 | 58 533 | 0 | 6 750 |
| Revisjon | | 8 400 | 7 900 | 8 400 | 8 900 |
| Forsikringspremier | | 90 117 | 82 718 | 91 000 | 94 800 |
| Energikostnader | | 117 466 | 125 125 | 131 300 | 130 400 |
| Andre driftskostnader | 5 | 498 270 | 475 179 | 425 372 | 450 889 |
| Vedlikehold | 6 | 318 338 | 660 321 | 6 886 800 | 1 031 800 |
| SUM KOSTNADER | | 1 278 032 | 1 589 602 | 7 732 063 | 1 917 295 |
| DRIFTSRESULTAT | | 647 644 | 354 652 | -5 849 599 | -34 831 |
| FINANSINNT OG KOSTNADER | | | | | |
| Finansinntekter | | 25 942 | 7 828 | 0 | 0 |
| NETTO FINANSPOSTER | | 25 942 | 7 828 | 0 | 0 |
| ¡ RSRESULTAT | 1, 2 | 673 586 | 362 480 | -5 849 599 | -34 831 |
| Overfringer og disponeringer | | 673 586 | 362 480 | 0 | 0 |

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|---|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler: | | | |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Fordringer: | | | |
| Kundefordringer | | 13 | 1 830 |
| Restanser felleskostnader | | 5 047 | 7 636 |
| Vestbo i mellomregning | | 2 202 916 | 2 066 517 |
| Andre fordringer | | 53 293 | 38 334 |
| Bankinnskudd og kontanter: | | | |
| Sum omløpsmidler | | 2 261 269 | 2 114 317 |
| SUM EIENDELER | | 2 261 269 | 2 114 317 |

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|---|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| OPPTJENT EGENKAPITAL: | | | |
| Annen egenkapital | 2 | 2 049 808 | 1 376 222 |
| Sum opptjent egenkapital | | 2 049 808 | 1 376 222 |
| Sum egenkapital | 2 | 2 049 808 | 1 376 222 |
| GJELD | | | |
| Langsiktig gjeld: | | | |
| Kortsiktig gjeld: | | | |
| Leverandørgjeld | | 168 883 | 708 287 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 42 578 | 29 808 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 211 461 | 738 095 |
| Sum gjeld: | | 211 461 | 738 095 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 2 261 269 | 2 114 317 |

VESTBO BBL Autorisert regnskapsførerselskap

Tone Lilletvedt
Regnskapssjef/Statsautorisert regnskapsfører

Sted:_____, dato:_____

| | | |
|---|---|---|
| Per Kristian Nygard<br>Styreleder | Emilie Leirvik<br>Styremedlem | Øystein Svartveit<br>Styremedlem |

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for sm³ foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlŋpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert p³ nedbetalingstid. OmlŋpsmidIer og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. OmlŋpsmidIer vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊ re forbig³ ende. Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

### Skatt

Selskapet er et boligselskap som ikke er et eget skattesubjekt. Det regnskapsfŋres derfor ikke skattekostnad i regnskapet.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balansefŋres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³ r og har en kostpris som overstiger kr 15.000

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### Inntekter

Innkrevde felleskostnader fŋres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes

## Note 1 - Disponible midler

| | Regnskap 31.12.23 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|
| A. Disponible midler pr. 01.01. | 1 376 222 | 1 013 742 |
| B. Endring disponible midler | | |
| ¡ rsresultat (se resultatregnskap) | 673 586 | 362 480 |
| B. ¡ rets endring i disponible midler | 673 586 | 362 480 |
| C. Disponible midler | 2 049 808 | 1 376 222 |

| Spesifikasjon av disponible midler: | | |
|---|---|---|
| Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans | 2 202 916 | 2 066 517 |
| Kortsiktige fordringer | 58 353 | 47 799 |
| Omlŋpsmidler | 2 261 269 | 2 114 317 |
| Kortsiktig gjeld | -211 461 | -738 095 |
| Omlŋpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler | 2 049 808 | 1 376 222 |

## Note 2 - Egenkapital

| Endring av egenkapital i ³r | 01.01.2023 | ¡ rets resultat | 31.12.2023 |
|---|---|---|---|
| Annen egenkapital | 1 376 222 | 673 586 | 2 049 808 |
| Sum egenkapital 31.12. | 1 376 222 | 673 586 | 2 049 808 |

## Note 3 - Andre inntekter

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|
| 3815 Dugnad | 25 920 | 25 920 |
| 3816 Kabel-TV / Digital-TV / Internett | 336 312 | 297 432 |
| 3820 Innkreving strŋm | 43 212 | 67 295 |
| 3850 Innbetaling til Vedlikeholdsfond | 809 436 | 809 436 |
| 3885 Diverse inntekter fri | 0 | 33 375 |
| Sum | 1 214 880 | 1 233 458 |

## Note 4 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|
| 5310 Styrehonorar | 95 000 | 90 000 |
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 13 395 | 12 690 |
| Sum | 108 395 | 102 690 |

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsår.

## Note 5 - Andre Driftskostnader

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|
| 6389 HMS | 15 328 | 14 209 |
| 6391 Snømåking strøing | 106 360 | 55 418 |
| 6500 Verktøy og redskaper | 0 | 7 620 |
| 6526 Kontorm/inventar/arb.maskiner som utgiftsføres | 0 | 41 875 |
| 6610 Leie vaktmester | 0 | 2 801 |
| 6617 Alarmer og brannvern | 25 495 | 28 125 |
| 6625 Skadedyrkontroll - bekjempelse | 9 405 | 9 529 |
| 6900 Telekommunikasjon | 0 | 1 469 |
| 6950 Kabel-TV / Digital-TV / Internett | 339 256 | 313 643 |
| 7720 Generalforsamling | 2 425 | 490 |
| Sum | 498 270 | 475 179 |

## Note 6 - Vedlikehold

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|
| 6600 Utbedringsarbeid | 114 745 | 601 103 |
| 6603 Vedlikehold elektro | 6 550 | 0 |
| 6604 Vedlikehold utvendige anlegg | 93 380 | 0 |
| 6607 Vedlikehold boder/garasjer | 28 033 | 0 |
| 6611 Heiser - vedlikehold/serv.avtaler | 48 291 | 45 037 |
| 6618 Fri dugnadsutbetaling | 1 000 | 600 |
| 6690 Vedlikehold og diverse | 26 339 | 13 582 |
| Sum | 318 338 | 660 321 |

Resultat og balanse med noter for Ss Ulsetlunden.

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| **For Ss Ulsetlunden** | | |
| Styreleder | Per Kristian Nygard (sign.) | 07.05.2024 |
| Styremedlem | Emilie Leirvik (sign.) | 01.05.2024 |
| Styremedlem | Øystein Svartveit (sign.) | 07.05.2024 |
| **For Vestbo BBL** | | |
| | Tone Lilletvedt (sign.) | 08.05.2024 |

**Vi bruker informasjonskapsler** for å forbedre brukeropplevelsen. Besøk vår informasjonsside for mer detaljer, eller finn lenken i bunnen av NRK.no.



# Noreg vinn kampen mot skjeggkre: Dei tar livet av kvarandre

## Etter nokre års jakt har skadedyrforskarane funne ein effektiv måte å utradera skjeggkre på, der krypa også sjølv bidreg ved å ta livet av kvarandre.



Når skjeggkre er påvist, bør ein kontakta sertifiserte skadedyrmotkjemparar. Skjeggkre, som er nattaktive, kan spreia seg raskt og klemma seg gjennom ørsmå opningar.
FOTO: FHI / NTB / NPK

Kjelde: **NTB**

Publisert 18. feb. kl. 10:04 Oppdatert 18. feb. kl. 10:15

– Noreg er fremst i verda innan kamp mot skjeggkre, seier seniorforskar Bjørn Arne Rukke ved Folkehelseinstituttet (FHI) til NTB.

Han har vore med på å utvikla ein effektiv, rimeleg og trygg metode, som attpåtil har lang varigheit, for å bli kvitt skadedyret. I 2013 dukka skjeggkrea opp i Noreg og

skapte nærast panikk, då dei spreidde seg ekstremt raskt.

**– Spreiinga og medieoppslaga gav inntrykk av at desse krypa skulle bli eit stort skadedyrproblem i samfunnet, men sånn er det ikkje no, seier Rukke.**

I samarbeid med skadedyrfirma og forsikringsselskap testa forskarane metodar og fann at det var forgifta åte som fungerer best.



Den gule dropen med skjeggkreåte er på berre 10 mg. Ny forsking viser at han held fram med å gjera jobben i fleire år.

FOTO: FHI / NTB / NPK

## Eksplosjon av førespurnader

– Først visste me ikkje kva me skulle bruka for å få bukt med dei. Då me byrja å leita etter svar, kunne me nærast telja på éi hand talet på vitskaplege artiklar om skjeggkre. Ingen handla om tiltak, seier Rukke.

– Samtidig kom det nesten ein eksplosjon av behov for tiltak. Me gjorde vitskaplege undersøkingar på laboratoriet og ute i felten, og fann ein god metode som no er teken i bruk. Den har i tillegg til å vera veldig effektiv, vist seg å vara lenger enn venta, seier Rukke.

Ved skadedyrnedkjemping er målet ofte å unngå bruk av gift. I dei tilfella der gift er ein del av løysinga, ønskjer ein sjølvsagt at bruken er minimal, både av omsyn til miljøet, fare for utvikling av resistens hos skadedyret og risiko for at menneske eller kjæledyr får i seg gift.

### Skjeggkre (Ctenolepisma longicaudata)

Eit insekt med antatt opphav i Sør-Afrika. Det har truleg komme til Nord-Europa dei siste tiåra via Sør-Europa.

**Innførsel:** Første gong registrert i Skandinavia i 1994, i Sverige. Omtrent ti år seinare, i 2013, blei skjeggkre registrert i Noreg.

**Habitat:** Lever innandørs i tørre omgivnader og kan opptre i store delar av ein bustad, men gjer normalt minimal skade.

**Definisjon:** Blir rekna som skadedyr, sidan mange opplever dei som sjenerande, svært plagsame og vanskeleg å bli kvitt.

**Spreiingsevne:** Lang levetid (opptil sju år) og relativt god spreiingsevne, både ved eiga rørsle internt i bygg og ved at dei haikar med gjenstandar mellom bygningar.

**Kosthald:** Kan leve av nær sagt alt, sjølv små mengder brødsmular, mjøl, matrestar, tørre blad eller andre organiske materiale i støv vil vere tilstrekkeleg til å halde liv i ein bestand.

**Kannibalisme:** For å tilfredsstille proteinbehov, et dei døde insekt, inkludert andre skjeggkre.

**Kamp:** Åte med verkestoffet indoxacarb er spesielt effektivt for å få bukt med skjeggkre. Når skjeggkre døyr av åta blir dei raskt ete av artsfrendane sine, som deretter døyr av sekundærforgifting.

*Kjelder: Arkivverket, Folkehelseinstituttet*

## Et forgifta, døde artsfeller

Laboratoriestudiane til FHI er publiserte i anerkjende vitskaplege tidsskrift. Dei viste at spesielt åte med verkestoffet indoxacarb er effektivt mot skjeggkre.

– Me fann ut at det skal veldig lite til. Berre nokre svært små dropar spreidde utover på skjulte stader som under golvlister og dørtersklar. Effekten av berre nokre milligram gift kan vara i årevis, seier Rukke.

Sekundærforgifting bidreg også til dette.

– Når skjeggkre døyr blir dei raskt etne av sine eigne. Dei som er drepne av åta, inneheld nok gift til å også ramme dei som et dei døde individa, seier han.

Les også

**Darlene (8) går på ein skule med fukt, skjeggkre, mus og vond lukt**



## Sjekk først, overlat resten til proffane

Viss du ser eit skjeggkre eller mistenkjer at dei har komme seg inn hjå deg, er det viktig å komma tidleg på banen for å få ei raskare vellykka behandling av bustad, hytte eller andre bygg.

**For å stadfeste at det faktisk er skjeggkre det handlar om, er det effektivt å plassere ut små limfeller, og sjekke dei etter eit par veker. Skjeggkre kan finnast i alle rom i bustaden.**

Ofte er det litt fleire dyr på baderom, kjøkken og vaskerom, ifølgje FHI. Anders Wahl, pressekontakt i Clas Ohlson, opplyser i ein e-post til NTB at samla sal av

skadedyrprodukt har vore omtrent lik dei siste åra, men salet av skjeggkrefeller aukar. I 2023 var auken rundt 30 prosent.

Når skjeggkre er påvist, er det sertifiserte skadedyrbekjemparar som må inn for å planlegga og setta ut åte. Skjeggkre, som er nattaktive, kan spreia seg raskt og klemma seg gjennom ørsmå opningar.

Les også
**Slik ble arkivet kvitt skjeggkre-problemet**



## Heile bygget

Derfor bør ofte til dømes alle leilegheiter i eit bygg der skjeggkre er påvist, blir behandla. Støvsuging og tørrmopping vil elles gi betre effekt av forgifta åte, for reinhald fjernar potensielle alternative matkjelder som smular, støv og matrestar. Berre pass på at reingjeringa ikkje fjernar åta.

Mange vegrar seg kanskje for å kalla inn skadedyrbekjemparar, fordi dei fryktar ein dyr og langvarig prosess. Rukke seier at å setta ut mikrodropane med åte kan ta så lite som 15–20 minutt, og derfor ikkje treng å kosta mykje.

– Viss fleire i same blokk spleisar på tiltaket, vil kostnadene bli ytterlegare reduserte for kvar enkelte bustad.

*(NTB/NPK)*

Publisert 18. feb. kl. 10:04 Oppdatert 18. feb. kl. 10:15

Opphavsrett NRK © 2024
Ansvarlig redaktør: Vibeke Fürst Haugen
Nettsjef: Hildegunn Soldal




TYSSE




TYSSE
Papp Papir Drikkekartong
BIR
55 27 77 00


TYSSE

BERGEN KOMMUNE | Bymiljøetaten

Kopi

SAK 3

Bjørn Seo-Larsen
Myrdalshovden 88
5130 NYBORG

Vår referanse: 2023/00159-320
Saksbehandler: Kirsti Isdal
Dato: 27. juni 2023
Deres ref.:

## Svar på henvendelse om forsøpling av nærområdet - ønske om pålegg av reparasjon av boss-sug

Vi viser til henvendelsen din angående forsøpling ved bosscontainere i Myrdalshovden, og forespørsel om kommunen kan pålegge sameiet Ulsetlunden å reparere et privat boss-sug.

**Forsøpling**
Bymiljøetaten var på befaring i området fredag 24.06.23. Det var ikke mye avfall utenfor containerne denne dagen, men vi la merke til at det var plassert hageavfall bak en av containerne. Hageavfall som dumpes i naturen kan spre både skadedyr og uønskede plantearter i naturen. Dette vil Bymiljøetaten følge opp overfor sameiet.

**Containere på kommunal eiendom**
Bymiljøetaten forvalter kommunale veier, lekeplasser og friområder, og containere er plassert ved kommunal vei og friområde som Bymiljøetaten forvalter.

Vi kan ikke se at Bymiljøetaten tidligere har godkjent plasseringen av containerne. Vi vil derfor be om at sameiet dokumenterer at de har tillatelse til å plassere containerne på kommunal eiendom, eller at de søker Bymiljøetaten om tillatelse til dette.

Alternativt må sameiet plassere containerne innenfor egen eiendom.

**Pålegg om reparasjon**
Bymiljøetaten har ikke myndighet til å pålegge sameiet å reparere boss-suget. Plan- og bygningsetaten kan eventuelt følge opp saken etter plan og bygningsloven. Du kan melde inn saken for ulovlighetsoppfølging her:
https://www.bergen.kommune.no/innbyggerhjelpen/planer-bygg-og-eiendom/bygging/melding-om-ulovlige-tiltak/melding-om-ulovlig-byggetiltak

Med hilsen
Bymiljøetaten

Kamilla Berven Bischof - seksjonsleder
Kirsti Isdal - jurist

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

Kopi til: Klikk her for å skrive inn tekst.

**Postadresse:**
Postboks 7700, 5020 BERGEN
**Kontoradresse:**
Johannes Bruns gate 12

**Telefon:** 55565690
**E-post:** bymiljoetaten@bergen.kommune.no
**Internett:** www.bergen.kommune.no




Mer informasjon finner du på
Min side, www.vestbo.no

# PROTOKOLL 2024

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Ss Ulsetlunden tirsdag 14.05.2024 kl. 18:00 - Åsane Arena, Cafe Curling.

## 1. Konstituering

### 1.1 Status fremmøtte

Status fremmøte (24). Det er kun avgitte stemmer som telles med i avstemmingen ved beslutningssaker/valg.

**Vedtak:**

Fra seksjonseierne møtte: 19

Antall fremlagte fullmakter: 5

Hvilket utgjorde totalt 24 stemmeberettigede til stede.

### 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

**Vedtak:**

Innkallingen og dagsorden ble godkjent.

### 1.3 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder ble Per Kristian Nygard valgt.

### 1.4 Valg av referent

**Vedtak:**

Som referent ble Emilie Leirvik valgt.

### 1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en sameier.

**Vedtak:**

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble Sølvi Jensen valgt.

### 1.6 Valg av tellekorps

Dersom det trengs eget tellekorps for avstemminger, må to personer velges.

**Vedtak:**

Det var ikke behov for tellekorps.

## 2. Årsberetning 2023

Årsberetning for 2023 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

**Vedtak:**

Årsberetningen ble tatt til etterretning.

## 3. Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2023 er lagt ved, men revisjonsberetning var ikke klar. Denne blir ettersendt.

Revisjonsberetning er godkjent av revisor.

**Vedtak:**

Regnskapet for 2023 ble godkjent.
Revisors beretning ettersendes.

## 4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer. Styret foreslår inflasjonsjustering.

**Vedtak:**

Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 100 000 til fordeling blant styrets medlemmer. Dette tilsvarer en økning på 5,3% mot året før.

Enstemmig vedtatt.

## 5. Valg

### 5.1 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

Det må velges to nye styremedlemmer.
Øystein Svartveit har fullført sin ett-årige periode i styret. Han stiller til gjenvalg.
Emilie Leirvik har flyttet ut av sameiet.

**Vedtak:**

Som styremedlemmer ble følgende valgt:

Øystein Svartveit velges for ett år.

Aleksander Sunde velges for to år.

### 5.2 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig. Det må velges minst ett varamedlem.

Ole-Martin Apalseth stiller tilgjenvalg.
Martin Hansen har flyttet og stiller ikke til gjenvalg.

**Vedtak:**
Følgende ble valgt som varamedlemmer for et år:

Ole-Martin Apalseth

Jina Seo-Larsen

### 5.3 Styrets sammensetning etter valget

sammensetning hvis innstilling blir valgt listes opp her.

**Vedtak:**
Etter valget består styret av:

Per Kristian Nygård styreleder valgt for 2 år i 2023

Øystein Svartveit styremedlem valgt for 1 år i 2024

Aleksander Sunde styremedlem valgt for 2 år i 2024

Jina Seo-Larsen varamedlem valgt for 1 år i 2024

Ole-Martin Apalseth varamedlem valgt for 1 år i 2024

### 5.4 Valg av valgkomité

Det ble under årsmøtet 2023 diskutert behovet for en valgkomite, og uoffisielt lovet å følge opp saken. En valgkomite vil kunne bistå med å få kvalifiserte medlemmer til styret og evt. andre verv i sameiet.

**Vedtak:**
Følgende ble valgt som medlemmer til valgkomiteen for 1 år:

Bjørn Seo-Larsen

Janne Eknes

Valgkomiteen gis myndighet til å finne og velge et tredje medlem.

## 6. Saker som er kommet styret i hende innen fristen eller som styret ønsker behandlet

### 6.1 Orienteringssak om vedlikeholdsprosjekt v/ Styret

Styret informerer om rehabilitering- og vedlikeholdsprosjekt.

Beboermøte i uke 22 med orientering om rehabilitering fra Inn As og Vestbo AS.

Ekstraordinært årsmøte i juni der vi stemmer over saken.

**Vedtak:**
Sak tas til etterretning.

## 6.2 Forslag om vedtektsendring v/ Styret

Våre vedtekter bestemmer at ordinært sameiermøte skal avholdes innen utgangen av april måned hvert år. Sameieloven sier per dags dato at Årsmøtet skal avholdes innen utgangen av juni måned hvert år.

Vedtekt for Sameiet Ulsetlunden paragraf 13 foreslås endret slik at frist for avholdelse av årsmøtet står i stil med loven.

**Vedtak:**

Første setning paragraf 13, "Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.", fjernes fra vedtektene.

Vedtatt med 2/3 flertall.

## 6.3 Bossug - Sak utsatt fra årsmøtet 2023 v/ Styret

Fra årsmøte 2023:

Årsmøtet 2022 vedtok å utsette avgjørelse om utbedring av bossug-anlegg til årsmøte 2023 siden den økonomiske situasjonen er uavklart før vi har kommet lenger med utbedring av bygningsmassen.

Situasjonen er uendret, og styret foreslår derfor at saken utsettes ytterligere et år.

Vedtak:

Det ytres bekymring vedrørende at Styret ønsker å igjen skyve denne saken videre. Beboer ytrer at plassering av midlertidig løsning (container) er til fare for beboerne, da det krever kryssing av offentlig vei som er traffikert.

Forslag fra Bjørn Seo-Larsen: Årsmøte vedtar at styret må få satt i gang bossuget igjen omgående.

Kommentar fra Per Kristian Nygard om at det kan legges frem flere forslag til alternativer dersom vi utsetter saken til neste år.

Det stemmes over de to forslagene som er lagt frem, styrets forslag og forslag fra Bjørn Seo-Larsen.

**Styrets forslag vedtas med 1 motstemme. Saken utsettes ytterligere et år.**

Det ytres fra Bjørn Seo-Larsen at vedtaket som er fattet er ulovlig. Styret følger opp dette med jurist i Vestbo, og melder tilbake til Bjørn på dette. Det ønskes tilbakemelding på grunnlag i lovverket samt lovanmeldelse. Dersom det viser seg at forslaget er ulovlig vil det være ugyldig, og styret må fortsette sin vurdering av vedlikeholdskravet.

Det ble siden gjort en vurdering på vedtaket av jurist hos Vestbo som ikke fant noen grunn til at vedtaket var fattet ulovlig.

**Vedtak:**

Forslag 3 vedtas med 15 stemmer.

Styret gis mandat til å utforske en permanent løsning med bosscontainere.

## 6.4 Fjerne skadedyr - skjeggkre fra boligene våre v/ Janne Eknes

Jeg ønsker å melde følgende sak til agenda på Årsmøte 14/5-2024: Vi må benytte forsikringen i sameiet for å bli kvitt skadedyr.

Vi har alle opplevd i større eller mindre grad plager med skjeggkre og dette blir bare verre om vi ikke forsøker å gjøre noe med det. Sanering vil kunne fjerne problemet for godt.

Vi har en forsikring i sameiet som dekker kostnaden med å få inn Anticimex til å fjerne skjeggkre. Jeg har selv vært i kontakt med Anticimex flere ganger og blir møtt med at dette må tas med styret. Styret sier nei og da mener jeg dette må opp i sak hvor flere kan uttale seg og stemme for hvorvidt vi skal benytte vår forsikring for å få bukt med problemet.

Argumentasjonen for ikke å benytte forsikring fordi skjeggkre kan komme igjen eller har gjort det før, mener jeg ikke er holdbar. Det anbefales sanering i alle leiligheter/boder og fellesområder, men det er ikke et krav for å kunne benytte forsikringen, men anbefales på det sterkeste av Anticimex.

Personlig opplever jeg skjeggkrene som belastende, jeg finner skjeggkre i kjøkkenskap, skuffer, bad, stue, boder overalt og når vi først har en forsikring som dekker dette så ber jeg om at styret bidrar til at vi kan kvitte oss med dette problemet og forsikringen blir benyttet.Det er ikke sagt at vi ikke blir kvitt problemet om ikke alle bidrar med saneringen, det er bare større sjanse for at vi lykkes i det lange løp om alle bidrar. Skjeggkre i boligen påvirker også verdien på boligene våre, så det burde være i alles interesse å bli kvitt disse skadedyrene.

Ny forskning og erfaring med kampen om skjeggkre viser at de har funnet en effektiv måte å bli kvitt disse skadedyrene på. Forskerne har funnet en metode som gjør at skjeggkrene tar livet av hverandre. Legger for øvrig ved relevant artikkel fra februar 2024: https://www.nrk.no/buskerud/noreg-vinn-kampen-mot-skjeggkre-1.16768419

Ser frem til at denne saken kommer på agenda på årsmøte og da med en kopi av vedlagte artikkel og bilde av skjeggkre.

Bilde vedlagt av skjeggkre er fra mitt hus.

Med vennlig hilsen

Janne Eknes

**Vedtak:**

Årsmøtet vedtar at sameiet bestiller og bekoster utredning og utbedring i de enhetene der hvor det er nødvendig. Sameiere må selv melde inn utfordring i deres enhet.

Enstemmig vedtatt.

## 6.5 Praksis med parkering i gatetun må opphøre v/ Erika & Thomas Stensaker.

**Med henvisning til Husordensregler for sameiet:**

*PARKERING*

*Kjøring og parkering i tunene er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig tilbringer tjeneste. Sameiernes biler skal ikke oppta giesteparkering- Parkeringsplass i garasjeanlegget skal benyttes. Det skal ikke parkeres i nærheten av avkjørsel til garasje anlegg/gjesteparkering. Dette kan medføre farlige situasjoner ved inn- utkjøring til eiendommen og må unngås.*

Det ser ut til å ha blitt etablert en praksis med parkering av kjøretøy/annet i gatetun/ved boligene. Med dette menes allminnelig parkering som ikke er i forbindelse med «nødvendig tilbringertjeneste». Dette er brudd på husordensreglene for sameiet, og medfører unødvendig biltrafikk inne i sameiet (barn leker) samt utfordringer med tilgang til lekeplasser og snumulighet for varetransport/utrykningskjøretøy og lignende.

**Vedtak:**

Styret får ansvar for å minne alle beboere om at det ikke er lov å parkere i gatetun. Styret skal også undersøke andre mulige tiltak for å få parkering i gatetun til å opphøre.

## 6.6 Praksis med at beboere opptar gjesteparkeringsplasser må opphøre v/ Erika & Thomas Stensaker

**Med henvisning til Husordensregler for sameiet:**

*PARKERING*

*Kjøring og parkering i tunene er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig tilbringer tjeneste. Sameiernes biler skal ikke oppta giesteparkering- Parkeringsplass i garasjeanlegget skal benyttes. Det skal ikke parkeres i nærheten av avkjørsel til garasje anlegg/gjesteparkering. Dette kan medføre farlige situasjoner ved inn- utkjøring til eiendommen og må unngås.*

Gjesteparkeringer er i all hovedsak opptatt av beboere i sameiet. Dette er brudd på husordensreglene for sameiet. Det er, slik det er nå, ikke mulig for gjester å finne parkering andre steder enn på sentrene i nærheten. Flere beboere i sameiet benytter gjesteparkering i stedet for tildelt plass i fellesgarasje, og opptar dermed flere plasser enn nødvendig. Det som er igjen av tillatt parkering langs offentlig vei i Myrdalshovden er til enhver tid opptatt av beboere som heller kunne benyttet garasjeplass, eller arbeidsbiler som ikke kommer inn i garasje.

**Vedtak:**

Styret må presisere, oppfordre og informere om at praksis med at beboere opptar gjesteparkering må opphøre. Styret undersøker andre nødvendige tiltak. Styret kan være behjelpelig med å finne parkering til bil nummer to dersom beboere tar kontakt.

## 6.7 Forslag til endring av Husordensregler ref sak 6.5/6.6 v/ Styret

I forbindelse med sak 6.4 / 6.5 vil det om nødvendig stemmes over endring av Husordensregler.

**Vedtak:**

Styret trekker saken uten innvendinger.

## 6.8 Nominasjonskomite v/ Bjørn Seo-Larsen

Det velges en Nominasjonskomite på 3 personer som søker etter kvalifiserte eiere som ønsker å giøre en jobb i styret. Spesielt i en tid hvor vi skal gjennomføre vedlikeholdsarbeider for 6-8 millioner i en periode på flere år er det viktig a fa folk med erfaring inn i styret.

**Vedtak:**

Sak trukket uten innvendinger.

## 6.9 Innleie av prosjektleder bygg v/ Bjørn Seo-Larsen

Jeg foreslår at sameiet vedtar a leie inn en profesjonell prosjektleder med kompetanse fra vedlikehold av bygg. Begrunnelsen er at den måten vi tidligere har engasjert samarbeidspartnere på har kostet oss dyrt. Entreprenøren som samtidig har vart prosjektledere og byggeledere har kostet oss dyrt da det ikke har vart mulig å kontrollere utførte arbeider i forhold til det vi har betalt for arbeidene. Vi har manglet kontakter med faste priser, leveranseomfang eller fremdriftsplan. Løsningene og prisene har blitt til underveis uten at vi har hatt nødvendig kontroll.

**Vedtak:**

Sak trukket uten innvendinger.

## 6.10 Ulovlig plasserte containere v/ Bjørn Seo-Larsen

Undertegnede informerte årsmøte 2023 om at bosscontainere star ulovlig plassert på kommunal grunn. Styret valgte å ikke ta denne informasjonen til etterretning. Forslaget fra undertegnede som anbefalte omgående reparasjon av Bossuget ble forkastet og styret/årsmøtet gjennomførte en avstemming som førte til at containeren fremdeles står ulovlig. Undertegnede påpekte at dette var en ulovlig avstemming.

Vedlegg 1. Brev fra Bergen kommune. Som det fremgår av brevet fra kommunen risikerer vi å få pålegg fra Plan og bygningsrådet dersom ikke bossuget blir reparert...

Tilbud utbedring av Bossuget 2020 var kr 500.000
Tilbud utbedring av Bossuget 2022 var kr 1.000.000,-

Dette viser at diverse styrer ikke har hatt kontroll verken med økonomien eller lover.

**Vedtak:**

Sak trukket uten innvendinger.

## 6.11 Fremdriftsplan og budsjettpriser v/ Bjørn Seo-Larsen

Vi må ta innover oss at sameiet har et stort etterslep på vedlikehold. Styrets hovedoppgave er å sørge for nødvendig vedlikehold i sameiet. Dette har sviktet da vi kan vente oss kostnader på 6-8 millioner bare de nærmeste arene. Dette gjør at vi må ha en plan hvor både vedlikeholdsbehov og kostnader er medtatt.

**Vedtak:**

Sak trukket uten innvendinger.

## 6.12 Rengjøring av Heis og Heisehus v/ Bjørn Seo-Larsen

Gulv i heis og trapper/gulv i heisehuset er lite presentable. Mye skitt og boss.

**Vedtak:**

Årsmøte påpeker at vask av fellesareal ikke har vært tilstrekkelig.

# Protokoll for Ss Ulsetlunden

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Per Kristian Nygard (sign.) | 08.06.2024 |
| Sekretær | Emilie Leirvik (sign.) | 27.05.2024 |
| Protokollvitne | Sølvi Jensen (sign.) | 25.05.2024 |

# HUSORDENSREGLER

# HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET ULSETLUNDEN

**ANSVAR - OMFANG**
Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Hver enkelt sameier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle fremleietakere gjøres kjent med reglene og at disse blir overholdt.

**STILLHET OG RO**
Det skal være stille i sameie hverdager mellom kl. 23:00 - 07:00. Dersom noen skal ha selskap som kan være til sjenanse naboens nattero, skal naboer varsles i god tid på forhånd.

**DYREHOLD**
Det er tillatt å holde dyr i sameie. Dyrehold skal imidlertid ikke være til ulempe for andre brukere av eiendommen.

**SNØMÅKING OG RYDDTNG**
Hver sameier plikter å holde orden rundt hus/leilighet. Enhver skal måke utenfor hele lengden av sitt hus. Det skal ikke være hensatt skrot materialer, hageavfall, møbler etc. på eiendommen. Dette gjelder også i garasje anlegget. Handle vogner skal ikke hensettes på eiendommen etter bruk.

**PARKERING**
Kjøring og parkering i tunene er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig tilbringer tjeneste.
Sameiernes biler skal ikke oppta gjesteparkering. Parkeringsplass i garasjeanlegget skal benyttes. Det skal ikke parkeres i nærheten av avkjørsel til garasje anlegg/gjesteparkering.
Dette kan medføre farlige situasjoner ved inn- utkjøring til eiendommen og må unngås.

**GARASJEANLEGG OG HEIS**
Det skal ikke hensettes skrot, materialer, møbler, bilutstyr langs veggene i garasjeanlegget.
Dette hindrer tilkomsten til øvrige beboere og skal unngås. Jfr. vedtekter § 3. Garasjen og heis skal ikke brukes som lekeplass. Ballspill og annen lek vil ikke bli tolerert. Det er viktig at disse bestemmelsene overholdes da garasje og heis representerer en meget stor verdi som alle er ansvarlig for.

**ELEKTRISKE KJØRETØY**
Felles strøm skal ikke benyttes ved lading av el-kjøretøy. Dersom eier har behov for lading må ladestasjon monteres og kobles til egen strømmåler i garasjeanlegget. Alt vedlikehold og alle kostnader påfaller eier.

**BOSS**
Bossrør/nedkast skal kun brukes til restavfall, dette skal pakkes forsvarlig i plastposer. Kast ikke papp, brennende/brennbart materiale, glass, oljeavfall, treverk, metall eller lange /store gjenstander. Sørg for at lukene alltid er lukket slik at vi hindrer lukt. Sett ikke i fra deg boss ved nedkastene. Papir kastes i egne containere for papir som er plassert ved veien. Det henvises for øvrig til BIR´s gienvinningsanlegg i Salhusveien.

**TA VARE PA LEILIGHETEN**
Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad, toalett og vaskerom åpne for å unngå at det oppstår kondensskader eller muggdannelse i leilighetene. Avtrekksventiler må rengjøres med jevne mellomrom. Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.

**BRUK AV TERRASSENE**
Hver sameier skal rengjøre under lemmene på terrassene etter hver høst slik at det ikke oppstår forstoppelse i nedløps rør eller lekkasjer. Likeledes skal takrenner renses årlig. Vær forsiktig så det ikke oppstår brann- Ved grilling på terrassene skal elektrisk grill eller gassgrill benyttes. Kullgrill skal ikke benyttes på terrassene.
For å unngå farlige situasjoner skal blomsterkasser alltid festes på innsiden av rekkverket.

**MELDINGER TIL STYRET**
Meldinger/ henvendelser til sameiets styre leveres skriftlig i styrets postkasse.

**SAMEIERS VEDUKEHOLDSPIIKT. (Vedtekter § 5 )**
Den enkelte sameier plikter å holde bruksenheten forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. For vann- og avløpsledninger regnes sameierens vedlikeholdsplikt fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes den fra og med seksjonens sikrings boks. Døren inn tilden enkelte seksjon og innvendig side av seksjonens vinduer, vedlikeholdes av den enkelte sameier. Renhold av vinduer besørges av den enkelte sameier. Dersom en seksjonseier unnlater å foreta nødvendig vedlikehold, kan styret sørge for vedlikehold for seksjonseiers regning.

Øvrig ytre drift og vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og innganger til trappeoppgangene, går inn under sameiets vedlikeholdsansvar. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold.

**FELLESAREALER OG LEKEPLASSER**
Alt areal som er utenfor boligen er å betrakte som felles areal ihht. Vedtekter. Det arealet
som naturlig faller inn under den respektive bolig, benyttes og vedlikeholdes av den enkelte.
Det skal spesielt rengjøres under blomsterkasser for å unngå lekkasjer.
Annet fellesareal vedlikeholdes av sameiet etter vedlikeholdsplan. Det er naturligvis ikke noe i veien for å gjøre noe selv, da blir utgiftene til vedlikehold lavere og vi for det triveligere rundt oss.

**VARMEPUMPER**
Sameiere som ønsker varmepumpe montert i sin seksjon må søke styret om dette. Styret vil bare godkjenne søknader hvor autorisert firma/person står for installasjon, samt at hensynet til naboer og estetikk ivaretas.

**ANDRE BESTEMMEISER**
- Styret skal godkjenne leietaker ved eventuell utleie. Sameier står ansvarlig for at leietaker følger husordensregler.
- Byggesaker: Er det ønske om å endre fasader, bygge på eller ut, skal dette behandles på sameiet på sameiermøte.

**PLIKTER - MISLIGHOLD**
Vesentlig mislighold av forpliktelsene som sameier, kan gi sameiet rett til å kreve salg av andelen jfr. Vedtekter § 10 og husordensregler.

Vedtatt på sameiermøte 26.04.2016. Ordensreglene kan justeres av styret.

# PLANINFO

BERGEN KOMMUNE

# PLANINFORMASJON

**Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling**

**Plan- og bygningsetaten**

Planinformasjon for gnr/bnr 189/359/0/0
Utlistet 03. juni 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, båndleggingerog restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

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

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

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

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

**Forklaring plantype**

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

**Forklaring planstatus**

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

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **261683842** | Grunneiendom | 0 | Ja | 9 125,0 m² | Sikker | - | Ja |

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

## Reguleringsplaner på grunnen

| PlanID | Plantype | Plannavn | Status | Ikrafttrådt | Saksnr | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **9030002** | 31 | ÅSANE. GNR 189 BNR 10, 24 MFL., ULSET ØST FELT B1 | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 18.12.2001 | 200102870 | 100,0 % |

## Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

| PlanID | Reguleringsformål | Dekningsgrad |
|---|---|---|
| 9030002 | 112 - Konsentrert småhusbebyggelse | 64,0 % |
| 9030002 | 700 - Fellesområder | 11,6 % |
| 9030002 | 720 - Felles gangareal | 11,4 % |
| 9030002 | 750 - Felles lekeareal | 3,6 % |
| 9030002 | 710 - Felles avkjørsel | 3,2 % |
| 9030002 | 760 - Felles gårdsplass | 2,1 % |
| 9030002 | 730 - Felles parkeringsplass | 2,0 % |
| 9030002 | 790 - Annet fellesareal | 1,7 % |
| 9030002 | 100 - Byggeområde | 0,3 % |
| 9030002 | 699 - Annet spesialområde | 0,1 % |

## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

| PlanID | Plantype | Plannavn | Saksnr | Ikrafttrådt |
|---|---|---|---|---|
| 9030003 | 31 | ÅSANE. GNR 189 BNR 10, 24, 357 OG 359, ULSET ØST, MINDRE VESENTLIG ENDRING | 200102870 | 28.01.2002 |

*OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem*

## Kommuneplan

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

## Arealformål i kommuneplanen

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

## Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 65270000 | KpStøySone | H220_3 | Vei støy - gul sone | 6,0 % |

## Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

## Kommunedelplan(er)

| PlanID | Plannavn | Status | Ikrafttrådt | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 9930000 | ÅSANE. KDP ÅSANE SENTRALE DELER | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 18.09.2006 | 100,0 % |

## Arealformål i kommunedelplan

| PlanID | Arealstatus | Arealformål | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|
| 9930000 | 1 - Nåværende | 110 - Boligområder | 100,0 % |

## Kommunedelplaner under arbeid

| PlanID | Plantype | Plannavn | Saksnr | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 66290000 | 21 | ÅSANE. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR ÅSANE SENTRALE DELER | 202220546 | 100,0 % |
| 71740000 | 20 | Kommuneplanens arealdel KPA 2027 | 202417461 | 100,0 % |

## Planer i nærheten av eiendommen

| PlanID | Plantype | Plannavn | Planstatus | Saksnr |
|---|---|---|---|---|
| 9030000 | 30 | ÅSANE. GNR 189, ULSET ØST | 3 | 199703320 |
| 16350000 | 30 | ÅSANE. GNR 188 DEL AV BNR 1, GNR 189 DEL AV BNR 1, 3, 4 MFL., ULSET VEST | 3 | 200009836 |
| 18510000 | 30 | ÅSANE. GNR 189 BNR 325, ULSET NORD, SYKEHJEM | 3 | 200505501 |
| 65630000 | 35 | ÅSANE. GNR 189 BNR 63 MFL., MYRDALSHOVDEN | 3 | 202221828 |
| 16350002 | 31 | ÅSANE. GNR 189 BNR 425, ULSET VEST BARNESKOLE, MINDRE ENDRING | 3 | 201743600 |
| 17520000 | 30 | ÅSANE. GNR 188 BNR 24, IDRETTSOMRÅDET VED ÅSANE SENTER | 3 | 200308268 |
| 18510001 | 31 | ÅSANE. GNR 189 BNR 325 OG 375, ULSET NORD | 3 | 200711440 |
| 18190000 | 35 | ÅSANE. GNR 188 BNR 11 MFL. OG GNR 189 BNR 6 MFL., ÅSANE SENTEROMRÅDE S3 | 3 | 201213355 |
| 71470000 | 35 | ÅSANE. GNR 189 BNR 34, MYRDALSVEGEN | 1 | 202313989 |

| PlanID | Plantype | Plannavn | Planstatus | Saksnr |
|---|---|---|---|---|
| 65300000 | 35 | ÅSANE. GNR 189 BNR 1 MFL., ULSET VEST | 2 | 202220483 |
| - | 35 | Åsane, Gnr. 189, Bnr. 34, Myrdalsvegen 95 | 5 | 202227865 |

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

| Eiendom | Bygningsnr | Endring | Bygningstype | Status | Dato | Saksnr |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **189/356** | 301185424 | - | Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer | Rammetillatelse | 27.03.2023 | 202224435 |
| **189/356** | 9590455 | - | Garasjeuthus anneks til bolig | Bygning godkjent for riving/brenning | 27.03.2023 | 9937196 |

## Andre opplysninger

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

Skrevet ut 03. juni 2025

BERGEN KOMMUNE

# Planinformasjon

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

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

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

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

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

# Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 189/359/0/0
Dato: 03.06.2025 Adresse: Myrdalshovden 30 m.fl.

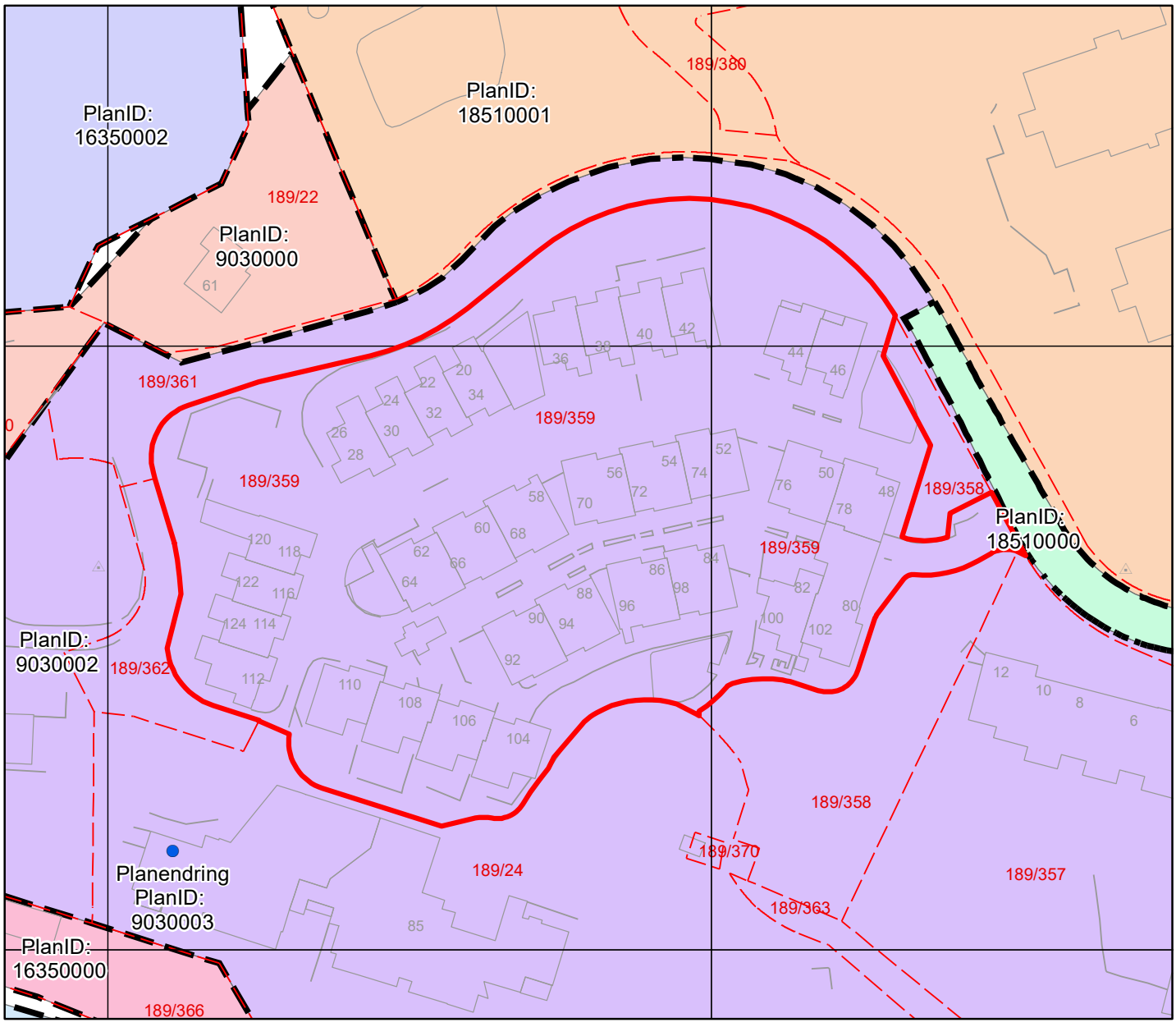
N

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:
9030002

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Eiendomsmarkering



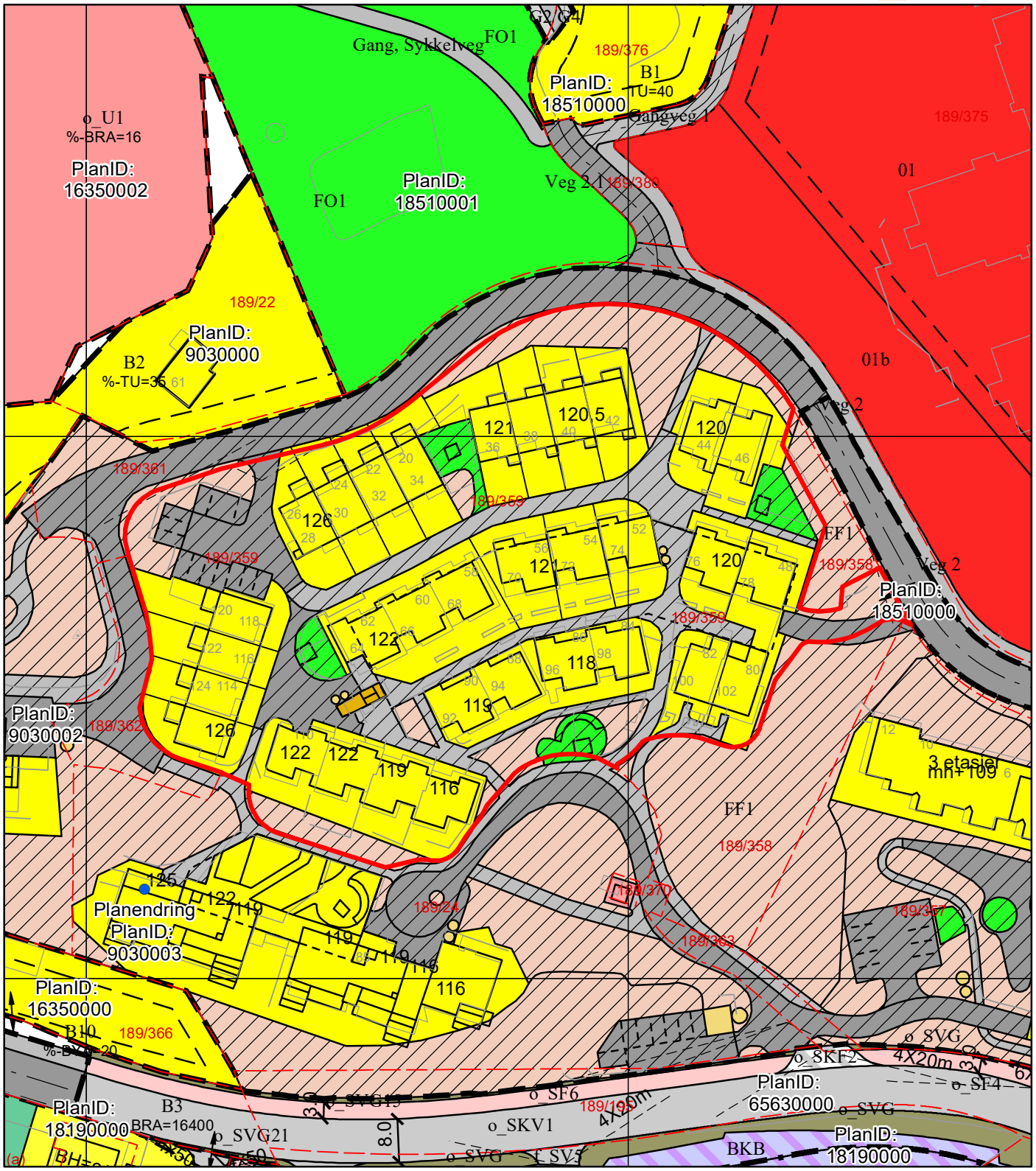
# Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 189/359/0/0
Dato: 03.06.2025 Adresse: Myrdalshovden 30 m.fl.

N

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601



# Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

## Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

## Juridisklinje

1203 - Regulert tomtegrense

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1225 - Regulert parkeringsfelt

1259 - Måle- og avstandslinje

## Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

## Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

## Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

## Hensynssoner PBL §12-6

Sikringsone

## Plangrense

Reguleringsplanomriss

## Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

## Reguleringsformål §25 eldre PBL

BYGGEOMRÅDER

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Konsentrert småhusbebyggelse

Blokkbebyggelse

Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

FRIOMRÅDER

Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

Annet spesialområde

FELLESOMRÅDER

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Felles lekeareal for barn

Felles gårdsplass

Annet fellesareal for flere eiendommer

## Arealformål PBL §12-5

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

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1162 - Undervisning

1610 - Lekeplass

1690 - Annet uteoppholdsareal

1810 - Forretning, kontor

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

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2015 - Gang- sykkelveg

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

BERGEN KOMMUNE

# Kommuneplanens arealdel

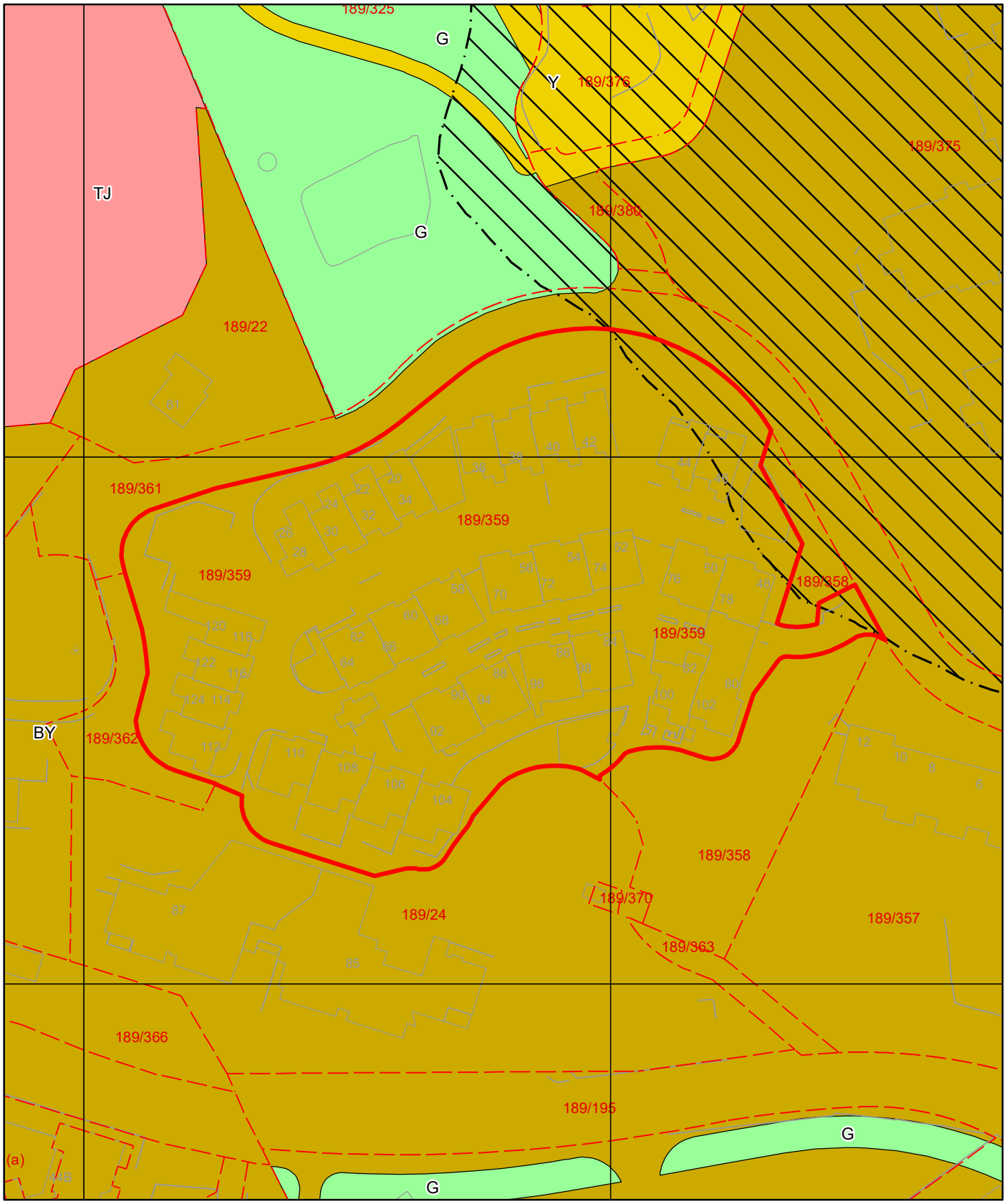
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 03.06.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 189/359/0/0
Adresse: Myrdalshovden 30 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)



# Tegnforklaring for kommuneplan

Arealformålgrense

Støysone gul

**KPA2018 Arealformål**

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Tjenesteyting

Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

# Kommunedelplan

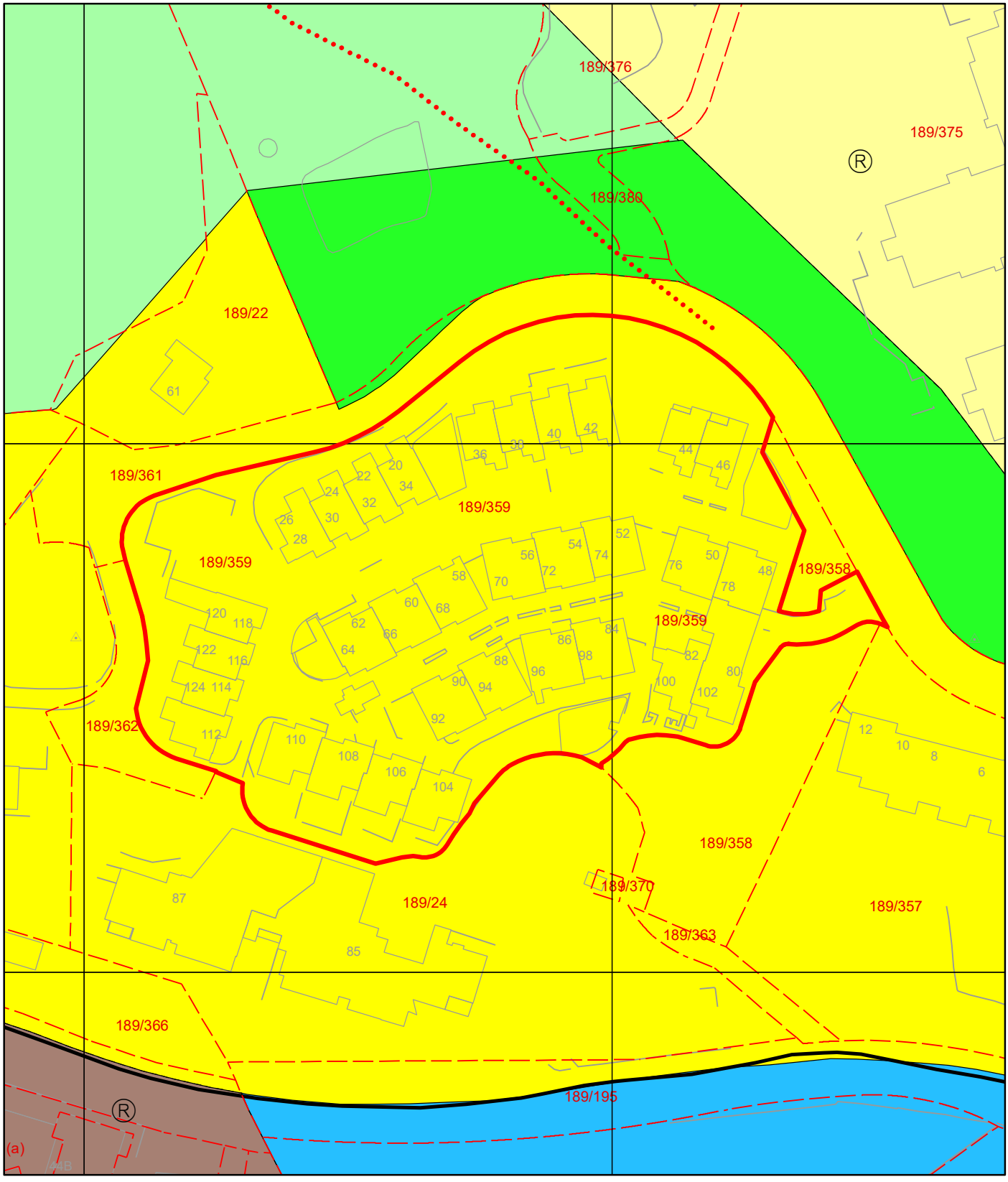
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 03.06.2025

Arealplan-ID: 9930000
Gnr/Bnr/Fnr: 189/359/0/0
Adresse: Myrdalshovden 30 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)



# Tegnforklaring for kommunedelplan


G/S-veg, fremtidig


Samleveg


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense

## KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Boligområde (F)

Senterområde (F)

Erverv (N)

Friområde (N)

Friområde (F)

# KOM. AVG. SKATT - FAKTURASPESIFIKASJON

BERGEN KOMMUNE
KEMNEREN

**Referanse:** 120/3005395/136-25-0019 Myrdalshovden 30
**Ordrenummer:** 8569208

# Fakturaspesifikasjon

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.
Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11
Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

| | |
|---|---|
| **Eiendomsnummer** | 00189-0359-0000-010 |
| **Eiendommens adresse** | Myrdalshovden 30 |
| **Eier** | Ida Ingebrigtsen Konglevoll , Myrdalshovden 30 , 5130 NYBORG N |

| Tekst | Grunnlag | Sats | Årsbeløp | Terminbeløp |
|---|---|---|---|---|
| Eiendomsskatt bolig | 866811KR | 0.0026 | 2 253,00 | 563,25 |
| Abonnementsgebyr vann | 5335m2 | 7.71 | 452,46 | 112,80 |
| Abonnementsgebyr vann | 1540m2 | 7.71 | 130,61 | 32,56 |
| Stipulert mengde vann | 8938.90m3 | 11.44 | 1 124,87 | 280,44 |
| Abonnementsgebyr avløp | 5335m2 | 10.62 | 623,23 | 155,38 |
| Abonnementsgebyr avløp | 1540m2 | 10.62 | 179,90 | 44,85 |
| Stipulert mengde avløp | 8938.90m3 | 15.64 | 1 537,85 | 383,40 |
| Komm.påslag-etterdrift deponier | 1 pr.enhet | 105.00 | 105,00 | 26,25 |
| Papircontainer hver 14.dag | 2 container | 9769.64 | 355,26 | 88,81 |
| Restavfall bossug ordinær | 1 enhet | 3588.90 | 3 588,90 | 897,23 |
| Total eksl. mva | | | 10 351,08 | 2 584,97 |

** Ikke merverdiavgift på eiensdomskatt*

**Andre tilgjengelige rapporter:** Oppsummering, Betalingshistorikk, Renter og Gebyrer.

# SEKSJONERING

Kartverket

PRIVATMEGLEREN VIKEBØ & JØRGENSEN AS
OLAV KYRRES GATE 22
5014 BERGEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Myrdalshovden 116 (Nicolai Sundbye)
Vår referanse: 3683634/25798570
Bestilling: C3 2025-02-21 (5) 77

Dato
21.02.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 30318 | 106 | 19.9.2003 | SEKSJONERING |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 4601 BERGEN | 189 | 359 | 0 | 0 |

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Saksnr. 2003 06134

RETURNERES TIL:

Stoltz Aktiv AS
Postboks 23 Kristianborg
5822 BERGEN

**Begjæring om:**

☒ **Oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Reseksjonering**

**1. EIENDOMMEN**

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gnr | Bnr | Festenr | Snr |
|---|---|---|---|---|---|
| 1201 | Bergen | 189 | 359 | | |

TINGLYST
19 SEPT. 2003
Dagbokn.: 30318
BERGEN BYFOGDEMBETE

**2. HJEMMELSHAVER(E)**

| Fødselsnr/Org nr (11/9 siffer) | Navn | Ideell andel |
|---|---|---|
| 980353508 | Stoltz Røthing AS | 1/1 |

Doknr: 30318 Tinglyst: 19.09.2003 Emb. 106
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**3. BEGJÆRING**

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 23.mai 1997 nr. 31) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

| S.-nr | For-mål | Brøk (teller) | Til-leggs-areal | S.-nr | For-mål | Brøk (teller) | Til-leggs-areal | S.-nr | For-mål | Brøk (teller) | Til-leggs-areal | S.-nr | For-mål | Brøk (teller) | Til-leggs-areal | S.-nr | For-mål | Brøk (teller) | Til-leggs-areal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | B | 11 | | 13 | B | 23 | | 25 | B | 23 | | 37 | B | 23 | | 49 | B | 23 | |
| 2 | B | 11 | | 14 | B | 23 | | 26 | B | 23 | | 38 | B | 23 | | 50 | B | 23 | |
| 3 | B | 11 | | 15 | B | 23 | | 27 | B | 13 | | 39 | B | 13 | | 51 | B | 11 | |
| 4 | B | 11 | | 16 | B | 23 | | 28 | B | 13 | | 40 | B | 13 | | 52 | B | 11 | |
| 5 | B | 22 | | 17 | B | 22 | | 29 | B | 13 | | 41 | B | 23 | | 53 | B | 23 | |
| 6 | B | 22 | | 18 | B | 22 | | 30 | B | 23 | | 42 | B | 23 | | 54 | B | 23 | |
| 7 | B | 22 | | 19 | B | 22 | | 31 | B | 23 | | 43 | B | 15 | | 55 | | | |
| 8 | B | 22 | | 20 | B | 22 | | 32 | B | 23 | | 44 | B | 15 | | 56 | | | |
| 9 | B | 11 | | 21 | B | 22 | | 33 | B | 13 | | 45 | B | 23 | | 57 | | | |
| 10 | B | 11 | | 22 | B | 22 | | 34 | B | 13 | | 46 | B | 23 | | 58 | | | |
| 11 | B | 11 | | 23 | B | 23 | | 35 | B | 13 | | 47 | B | 15 | | 59 | | | |
| 12 | B | 11 | | 24 | B | 23 | | 36 | B | 23 | | 48 | B | 15 | | 60 | | | |

Sum tellere: 1.000 =nevner: 1.000

**4. SUPPLERENDE TEKST**

I feltet inntas rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

| DATO | PARTENES UNDERSKRIFTER | | SIDE 1 AV 3 |
|---|---|---|---|
| 10.06.03 | | STOLTZ RØTHING AS | BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING |

**5. EGENERKLÆRING**

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28)

**Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).**

**6. TEGNINGER M.V.**

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

**a)** Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

**b)** Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydlig angitt (§ 7, annet ledd).

**c)** Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)

**d)** Vedtekter (§28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)

**e)** Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

**7. UNDERSKRIFTER**

| Sted, dato | Hjemmelshaver (§ 7og 12) / Styret (§ 13) | Ektefelle/registrert partner (ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres) |
|---|---|---|
| Bergen<br>10.06.03 | STOLTZ RØTHING A S | |

| DATO | PARTENES UNDERSKRIFTER | SIDE 2 AV 3 |
|---|---|---|
| 10.06.03 | STOLTZ RØTHING A S | BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING |

**8. STYRETS SAMTYKKE M V VED RESEKSJONERING**

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

| Dato, Sted | Underskrift |
|---|---|
| | |

**9. KOMMUNENS TILLATELSE TIL SEKSJONERING/RESEKSJONERING**

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt
Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

**Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:**

| Gnr | Bnr | Fnr | Snr | |
|---|---|---|---|---|
| 189 | 355 | | | Bergen **kommune** |

| Dato | Stempel og underskrift |
|---|---|
| 18/9-03 | BERGEN KOMMUNE [illegible] |

| DATO | PARTENES UNDERSKRIFTER | | SIDE 3 AV 3 |
|---|---|---|---|
| 10.06.03 | | STOLTZ RØTHING AS | BEGJÆRING OM OPPDELING I SEKSJONER/ RESEKSJONERING |

EiendomsMegler 1

Byskriveren i Bergen
Tinghuset

Bergen, den 18.september 2003

**Ad. samtykke til tinglysing**

Vi samtykker herved i tinglysing av seksjoneringsbegjæring på gnr.:189, bnr.:359 i Bergen.

Med vennlig hilsen
For EiendomsMegler 1 Vest AS
Avd. oppgjør

Wibeche Lund Hansen

**Bergen - Sentrum**
N. Korskirkealmenning 1
Postboks 7999
5020 Bergen
Telefon 55 21 77 00
Telefaks 55 21 77 14

**Åsane**
Åsane Senter 38
Postboks 113, Ulset
5873 Bergen
Telefon 55 19 74 50
Telefaks 5519 74 51

**Fana**
Sandslihaugen 1
5254 Sandsli
Telefon 55 11 47 20
Telefaks 55 11 47 21

**Stord**
Borggt. 8, Leirvik
Postboks 404
5403 Stord
Telefon 53 45 68 80
Telefaks 53 45 68 85

**Sotra**
Sartor Senter
5353 Straume
Telefon 56 32 34 80
Telefaks 56 32 34 81

www.eiendomsmegler1.no • Foretaksreg. NO 940 434 254 • EiendomsMegler1 Vest as

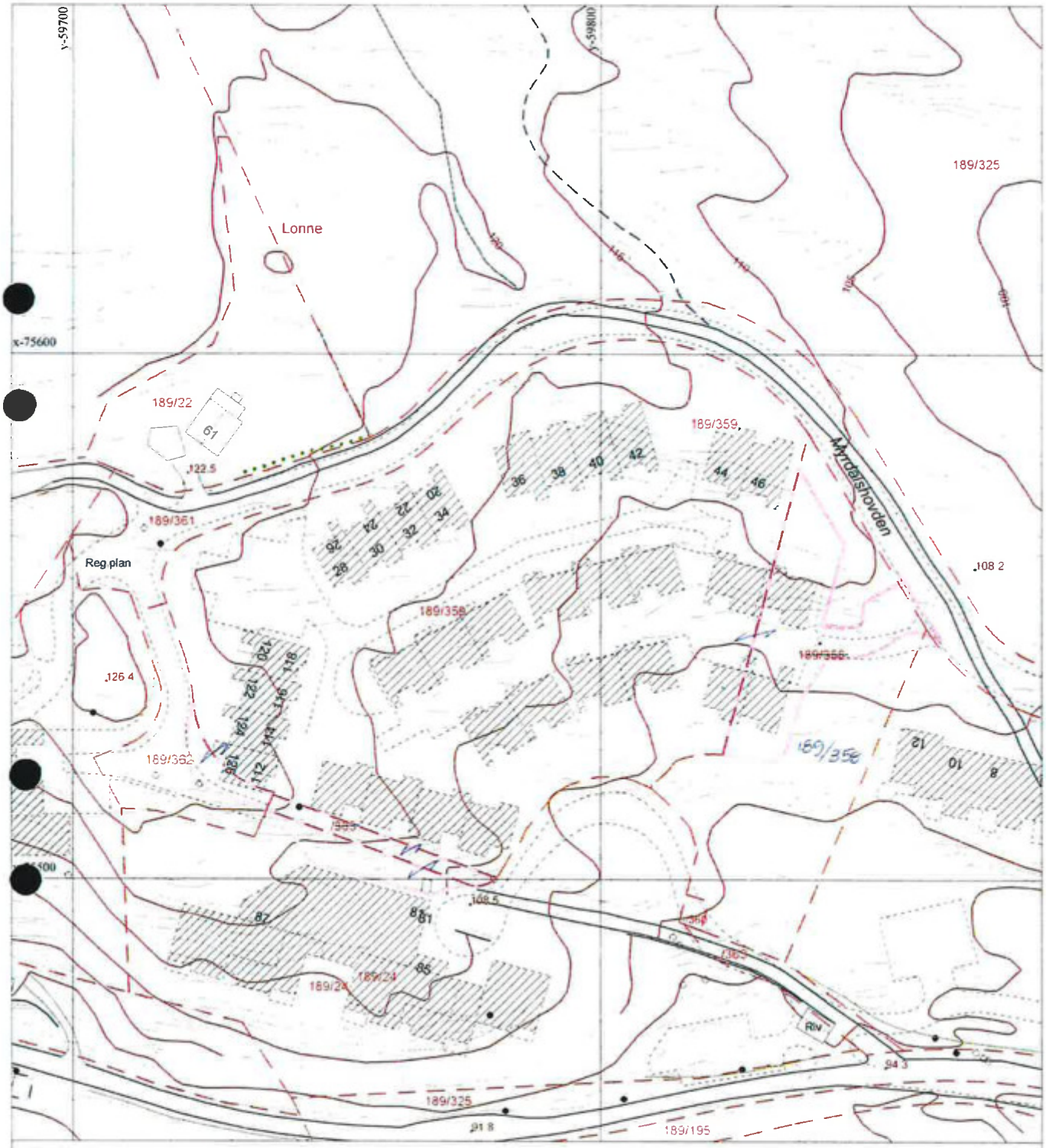
BERGEN KOMMUNE

# SITUASJONSKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Oppmålingsavdelingen
Målestokk 1:1000
Dato: 18.09.2003

Adresse: MYRDALSHOVDEN 20
Gnr/Bnr/Fnr: 189/359/0
GABareal: 7987 m²
Kartareal: 7985 m²

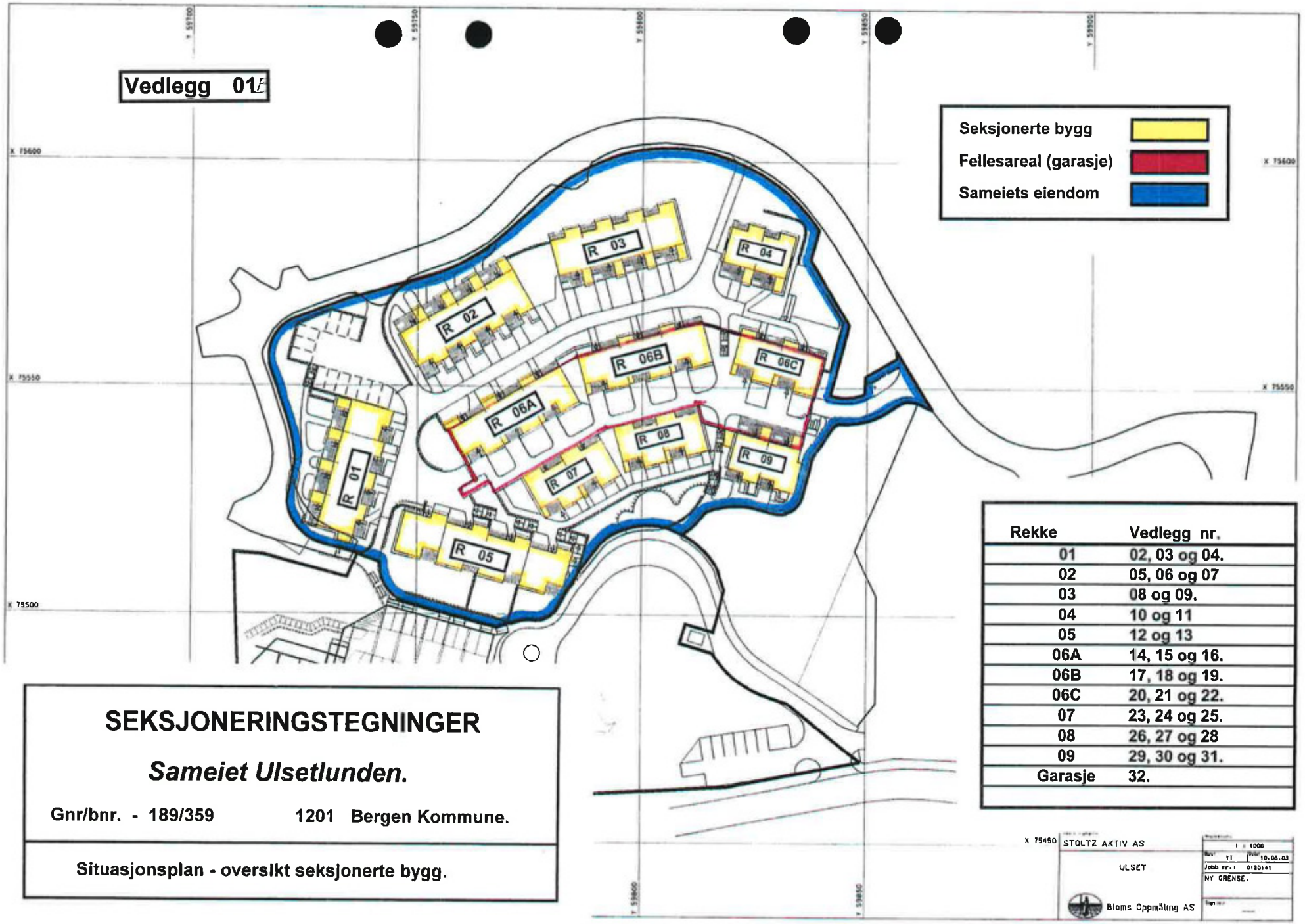
N




Vedlegg 1A

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/30318/106
Uthentet 2025-02-21 10:15

Vedlegg 01F




| Rekke | Vedlegg nr. |
|---|---|
| 01 | 02, 03 og 04. |
| 02 | 05, 06 og 07 |
| 03 | 08 og 09. |
| 04 | 10 og 11 |
| 05 | 12 og 13 |
| 06A | 14, 15 og 16. |
| 06B | 17, 18 og 19. |
| 06C | 20, 21 og 22. |
| 07 | 23, 24 og 25. |
| 08 | 26, 27 og 28 |
| 09 | 29, 30 og 31. |
| Garasje | 32. |

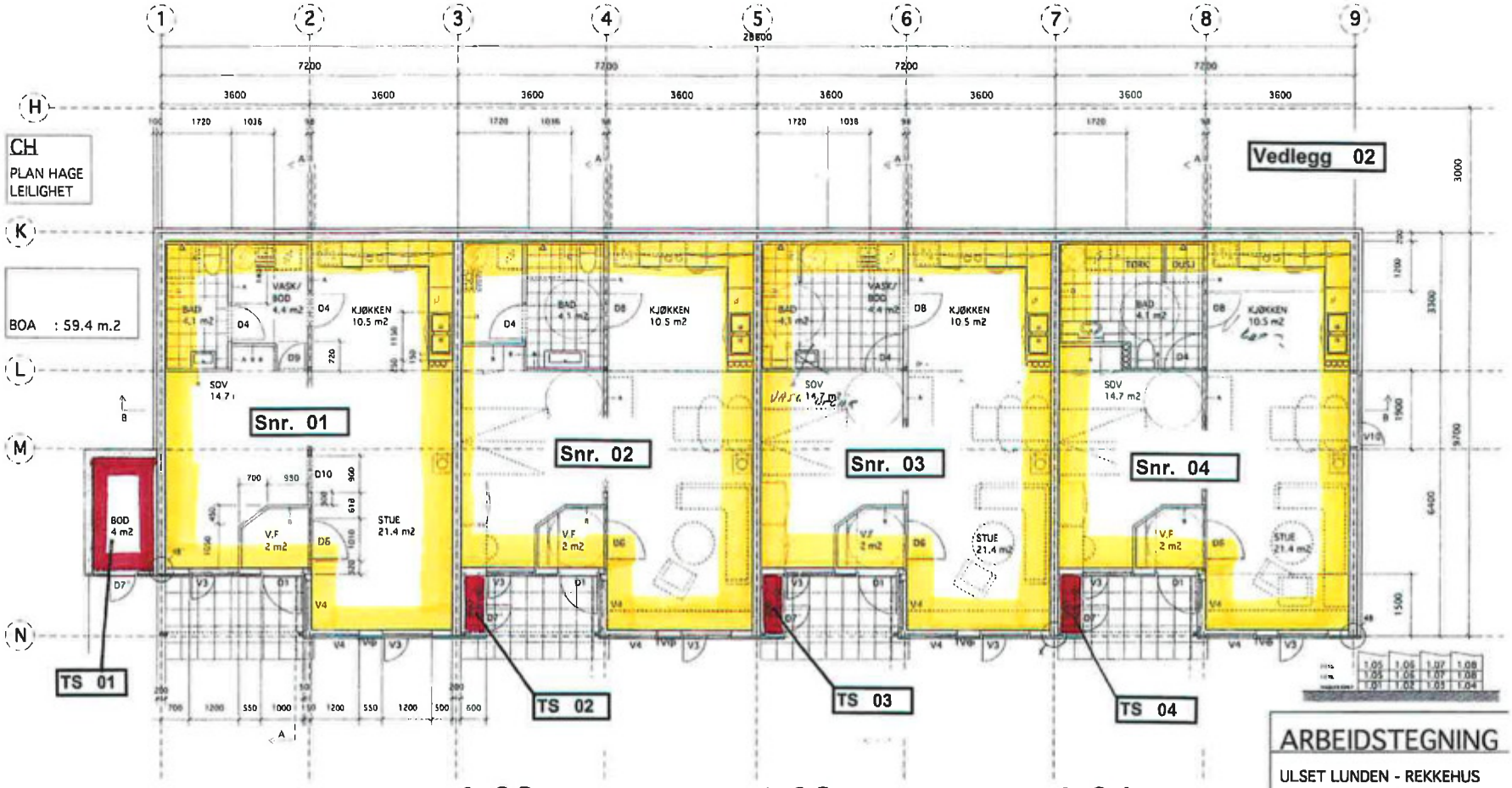
# SEKSJONERINGSTEGNINGER

## *Sameiet Ulsetlunden.*

Gnr/bnr. - 189/359 1201 Bergen Kommune.

Situasjonsplan - oversikt seksjonerte bygg.

Side 11 av 41
Attestert kopi av dok.nr. 2003/30318/106
Uthentet 2025-02-21 10:15
Kartverket




ARBEIDSTEGNING

ULSET LUNDEN - REKKEHUS
PROSJEKT.NR. 00-301

TILTAKSHAVER: STOLTZ AKTIV A/S

Boligseksjon
Tilleggsdel bolig
Fellesareal

**SEKSJONERINGSTEGNINGER**

***Sameiet Ulsetlunden.***

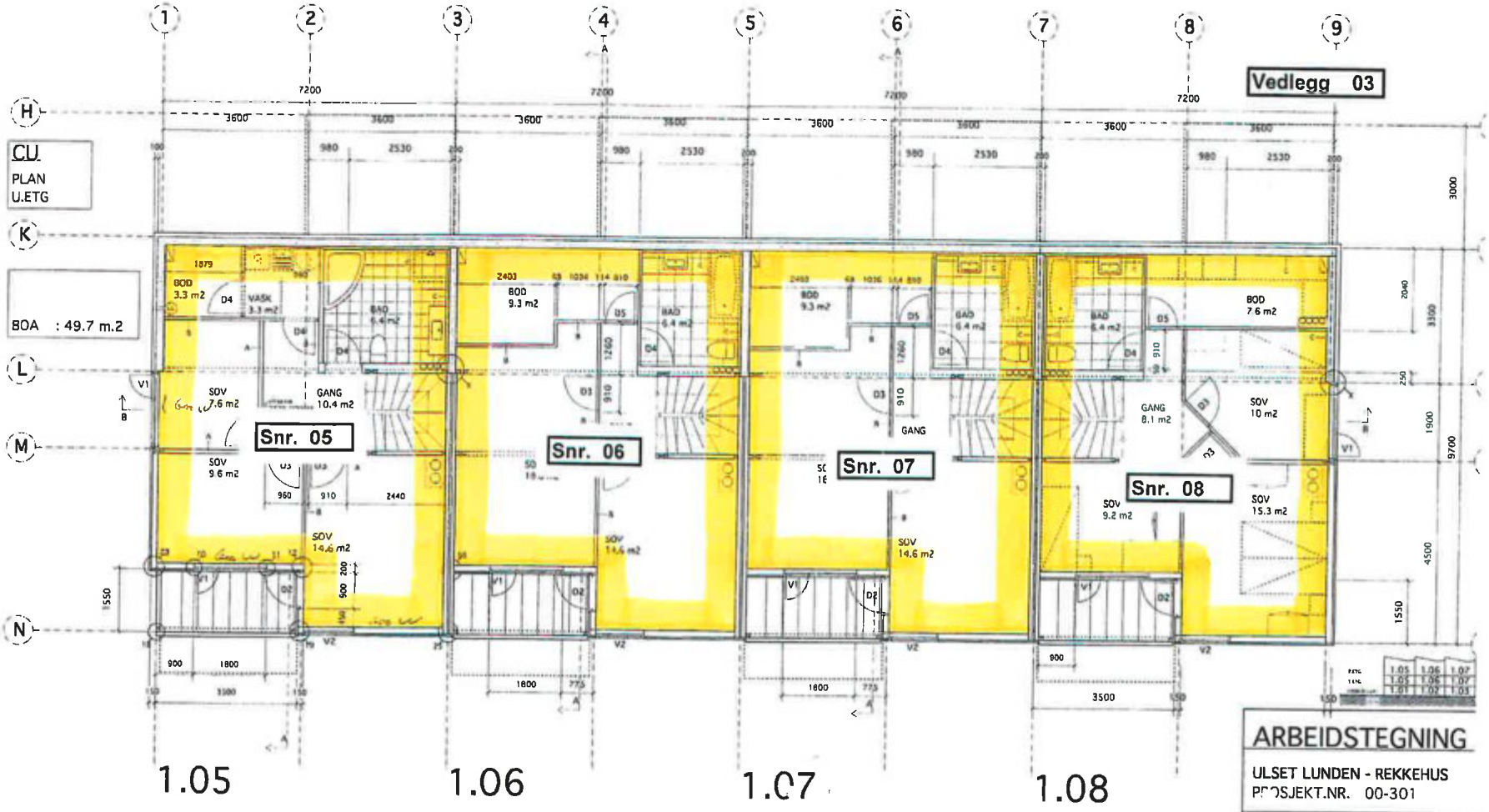
**Gnr/bnr. - 189/359** **1201 Bergen Kommune.**

**Rekke** 01 **Etasje.** U

Side 12 av 41

Attestert kopi av dok.nr. 2003/30318/106
Uthentet 2025-02-21 10:15

Kartverket




ARBEIDSTEGNING

ULSET LUNDEN - REKKEHUS

PROSJEKT.NR. 00-301

TILTAKSHAVER: STOLTZ AKTIV A/

| | |
|---|---|
| Boligseksjon | |
| Tilleggsdel bolig | |
| Fellesareal | |

# SEKSJONERINGSTEGNINGER

## *Sameiet Ulsetlunden.*

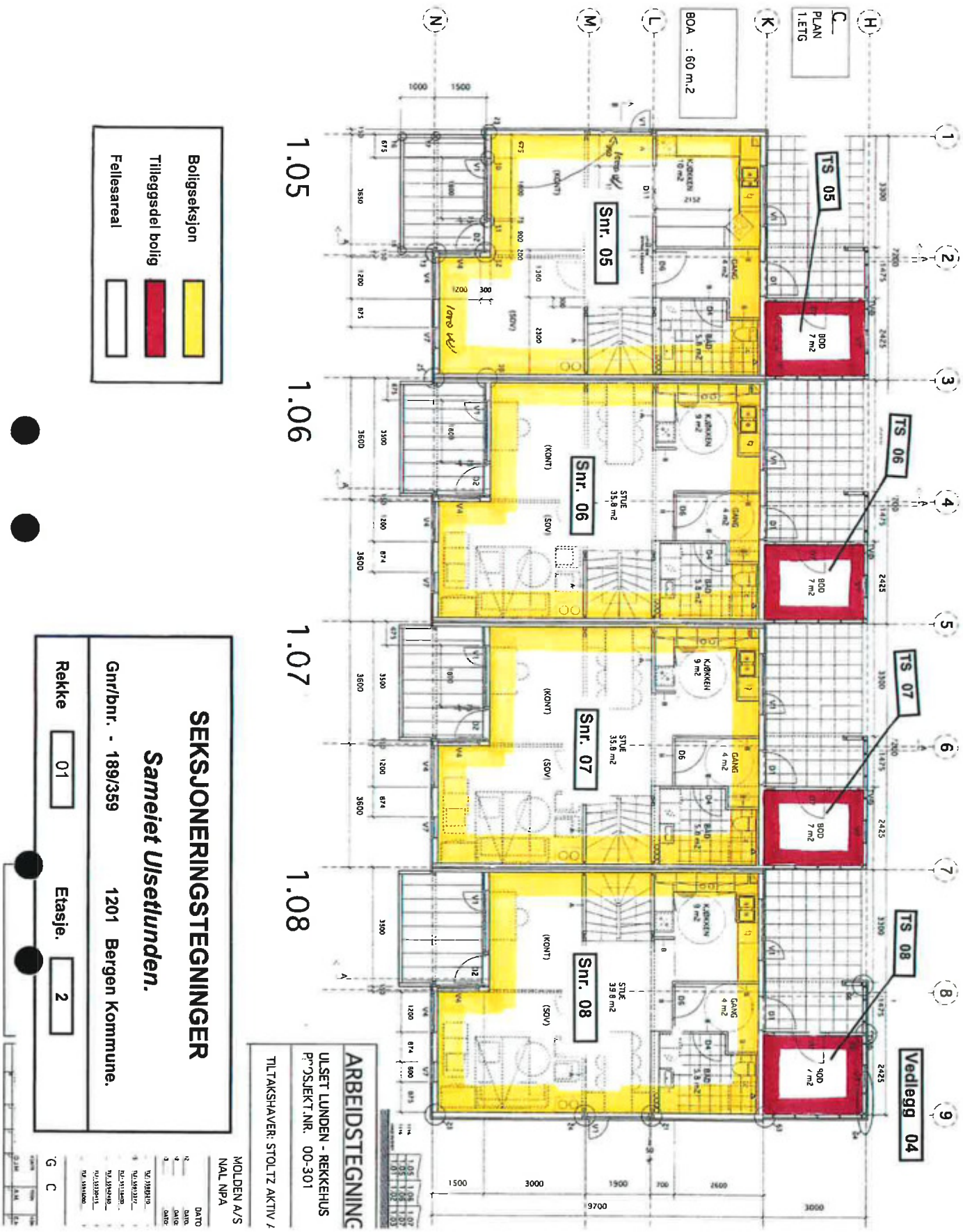
**Gnr/bnr. - 189/359** **1201 Bergen Kommune.**

**Rekke** 01 **Etasje.** 1

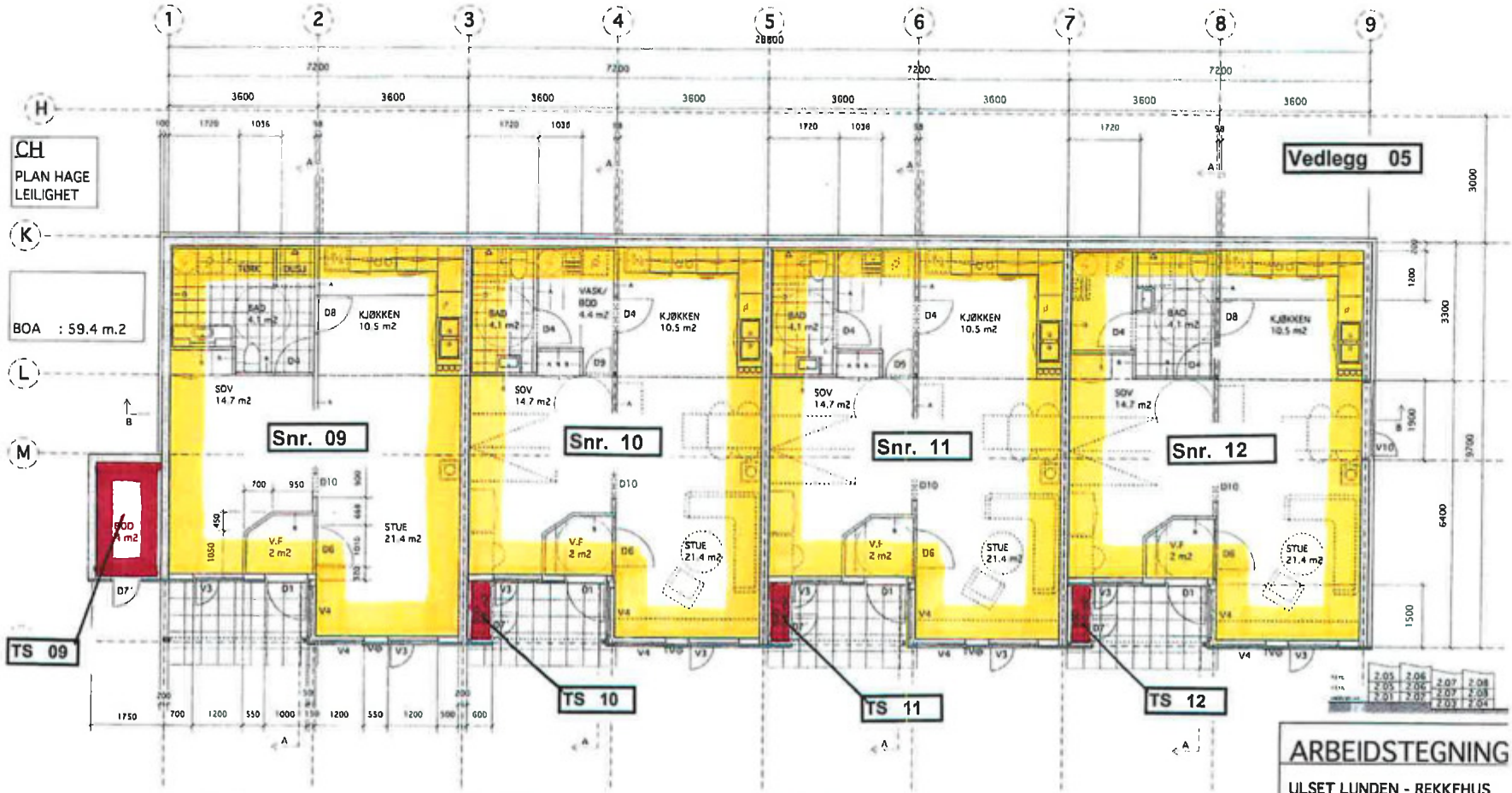
MOLDEN A/S
MNAL NPA

DATO RE
02 DATO: 31.
02 DATO: 03.
03 DATO: 24.

TG CU


Boligseksjon
Tilleggsdel bolig
Fellesareal
1.05
1.06
1.07
1.08
Snr. 05
Snr. 06
Snr. 07
Snr. 08
TS 05
TS 06
TS 07
TS 08
Vedlegg 04
BOA : 60 m.2
PLAN 1.ETG
SEKSJONERINGSTEGNINGER
Sameiet Ulsetlunden.
Gnr/bnr. - 189/359
1201 Bergen Kommune.
Rekke 01
Etasje. 2
ARBEIDSTEGNING
ULSET LUNDEN - REKKEHUS
PROSJEKT.NR. 00-301
TILTAKSHAVER: STOLTZ AKTIV
MOLDEN A/S
NAL NPA

Attestert kopi av dok.nr. 2003/30318/106
Uthentet 2025-02-21 10:15
Kartverket




Boligseksjon
Tilleggsdel bolig
Fellesareal

# SEKSJONERINGSTEGNINGER

***Sameiet Ulsetlunden.***

**Gnr/bnr. - 189/359** **1201 Bergen Kommune.**

**Rekke** 02 **Etasje.** U

ARBEIDSTEGNING

ULSET LUNDEN - REKKEHUS
PROSJEKT.NR. 00-301

TILTAKSHAVER: STOLTZ AKTIV A

*NNA OG JOSTEIN MOLDEN A/S
VILARKITEKTER MNAL NPA

AN HUS 2: HAGELEILIGHET

Attestert kopi av dok.nr. 2003/30318/106
Uthentet 2025-02-21 10:15
Kartverket




Boligseksjon

Tilleggsdel bolig

Fellesareal

# SEKSJONERINGSTEGNINGER

## *Sameiet Ulsetlunden.*

**Gnr/bnr. - 189/359** **1201 Bergen Kommune.**

**Rekke** 02 **Etasje.** 1

ARBEIDSTEGNING

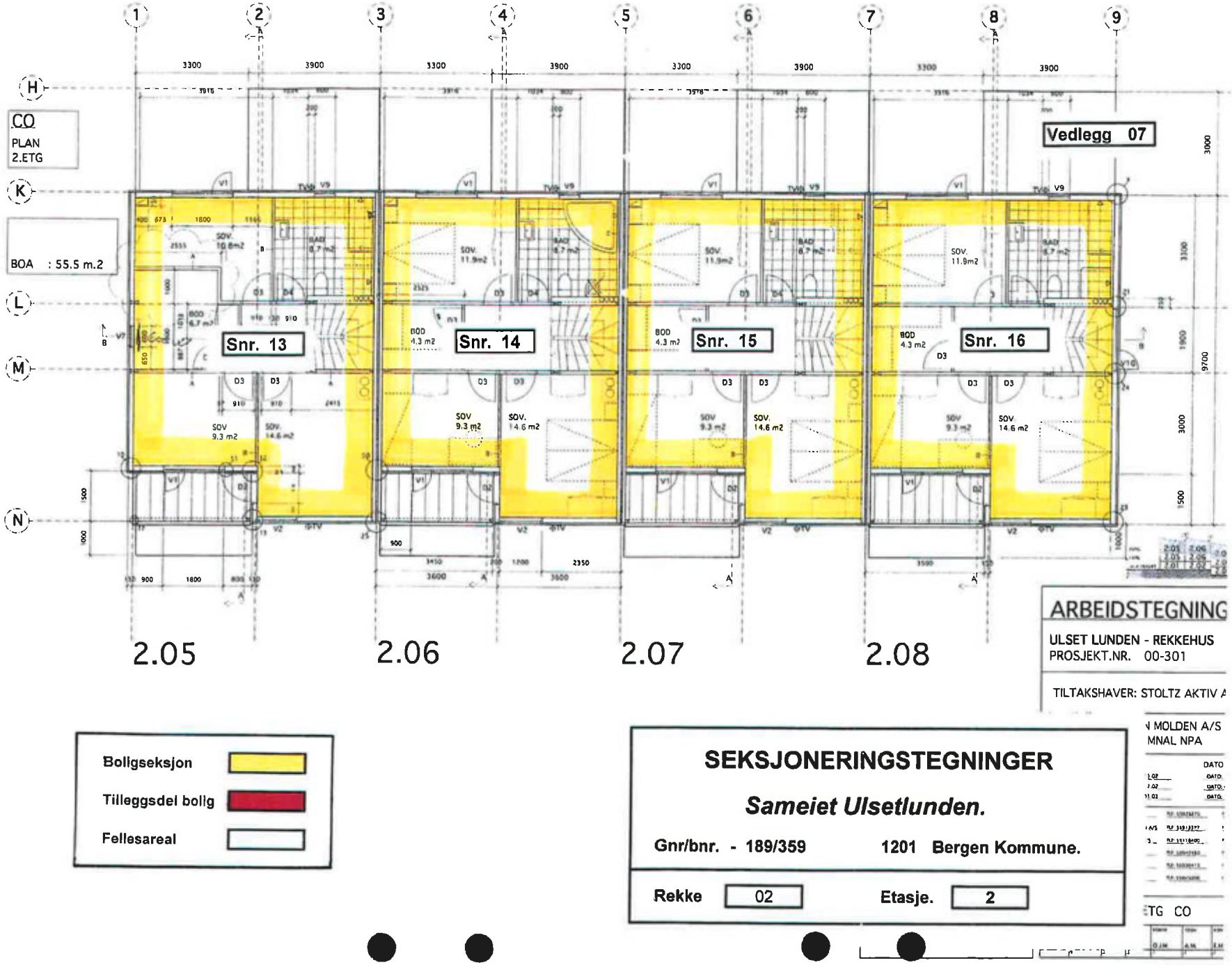
ULSET LUNDEN - REKKEHUS
PROSJEKT.NR. 00-301

TILTAKSHAVER: STOLTZ AKTIV

STEIN MOLDEN A/S
TER MNAL NPA

1.ETG C

Attestert kopi av dok.nr. 2003/30318/106
Uthentet 2025-02-21 10:15
Kartverket

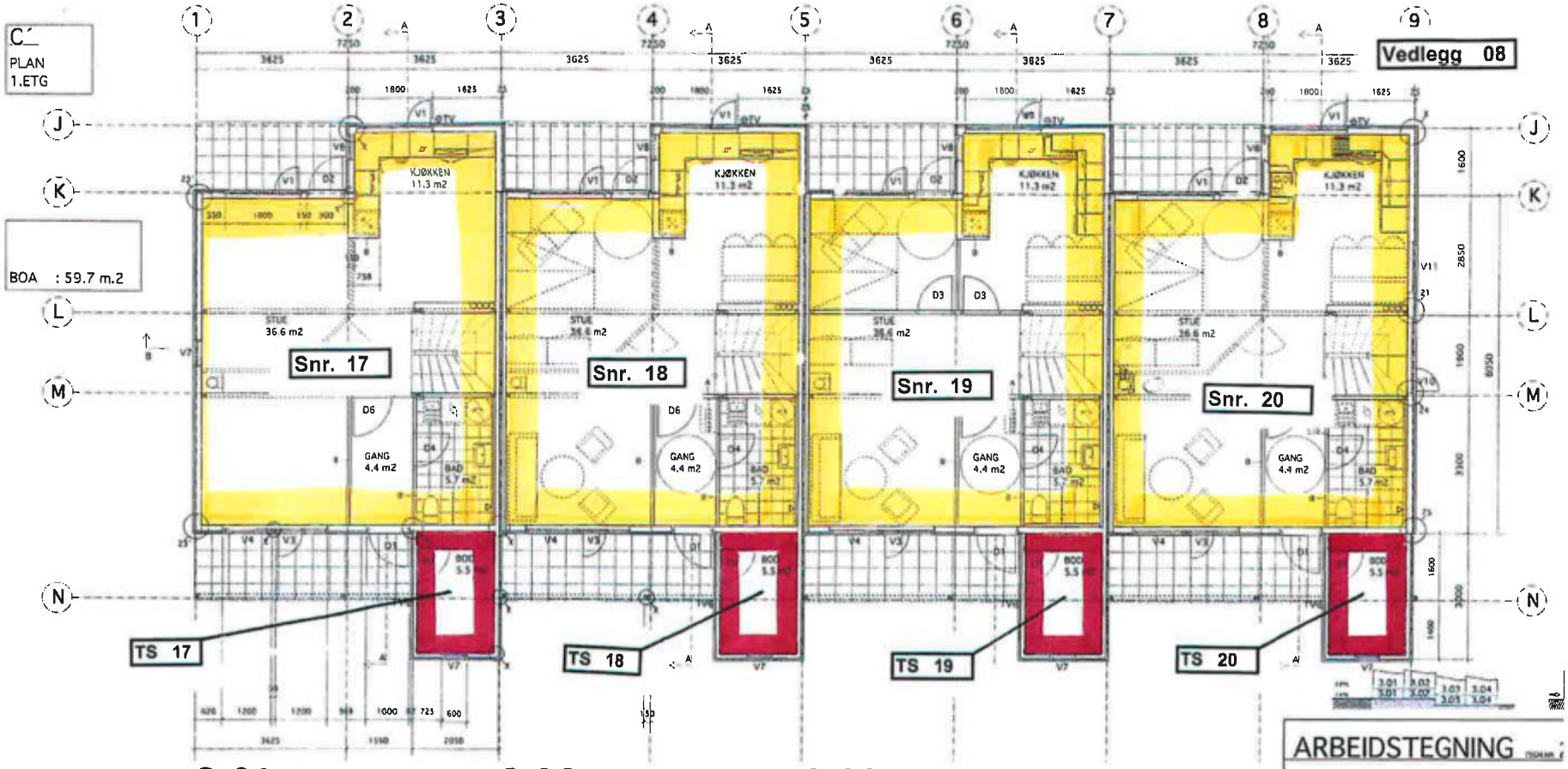


Attestert kopi av dok.nr. 2003/30318/106
Uthentet 2025-02-21 10:15
Kartverket

Vedlegg 08

C
PLAN
1.ETG

BOA : 59.7 m.2




ARBEIDSTEGNING

ULSET LUNDEN - REKKEHUS
PROSJEKT.NR. 00-301 HUS

TILTAKSHAVER: STOLTZ AKTIV A/S

Boligseksjon
Tilleggsdel bolig
Fellesareal

**SEKSJONERINGSTEGNINGER**

***Sameiet Ulsetlunden.***

**Gnr/bnr. - 189/359** **1201 Bergen Kommune.**

**Rekke** 03 **Etasje.** 1

ETG C

Side 18 av 41

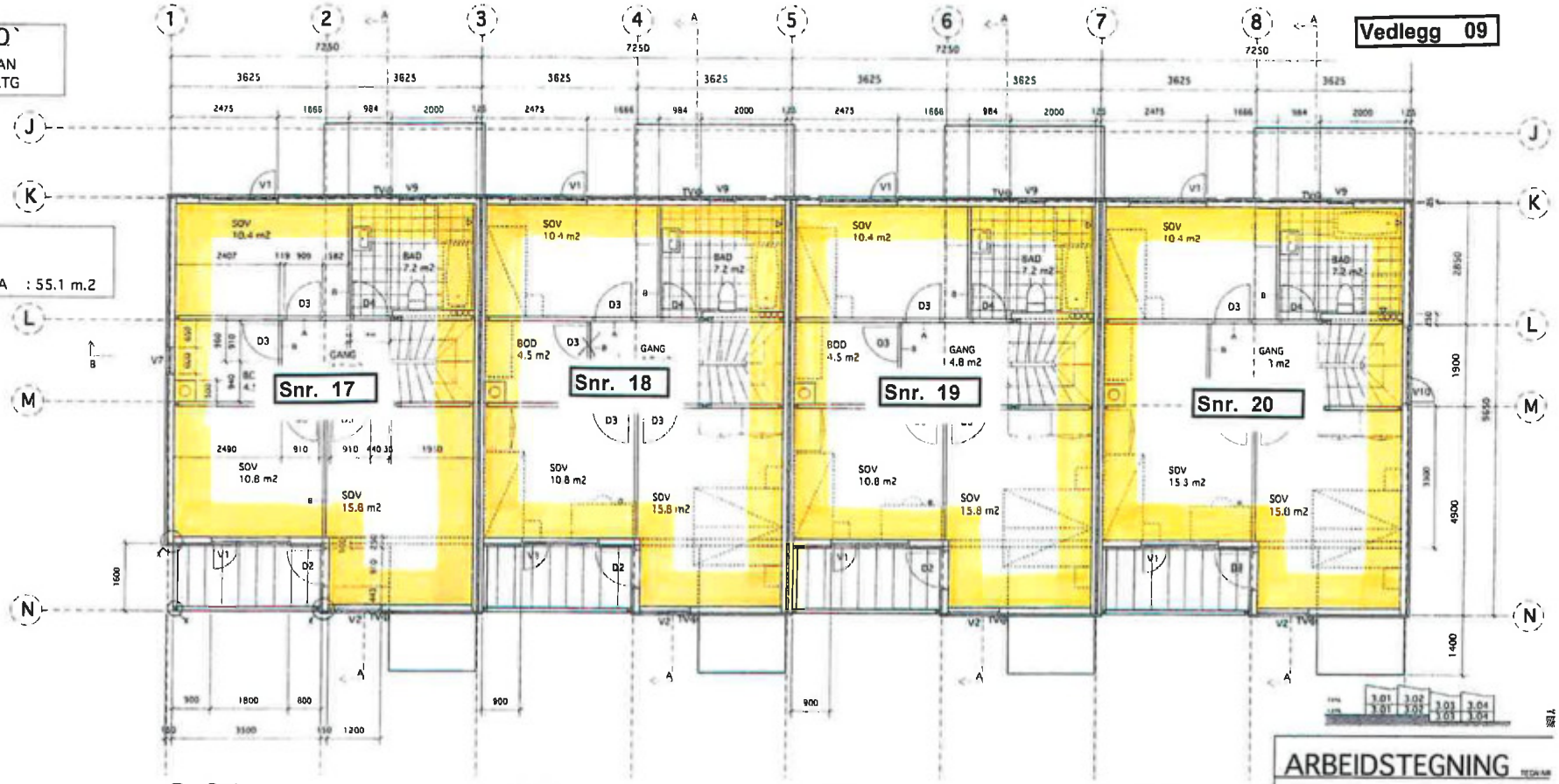
Attestert kopi av dok.nr. 2003/30318/106
Uthentet 2025-02-21 10:15

Kartverket

Vedlegg 09

CO
PLAN
2.ETG

BOA : 55.1 m.2




Boligseksjon
Tilleggsdel bolig
Fellesareal

# SEKSJONERINGSTEGNINGER

## *Sameiet Ulsetlunden.*

**Gnr/bnr. - 189/359** **1201 Bergen Kommune.**

**Rekke** 03 **Etasje.** 2

ARBEIDSTEGNING

ULSET LUNDEN - REKKEHUS
PROSJEKT.NR. 00-301 H

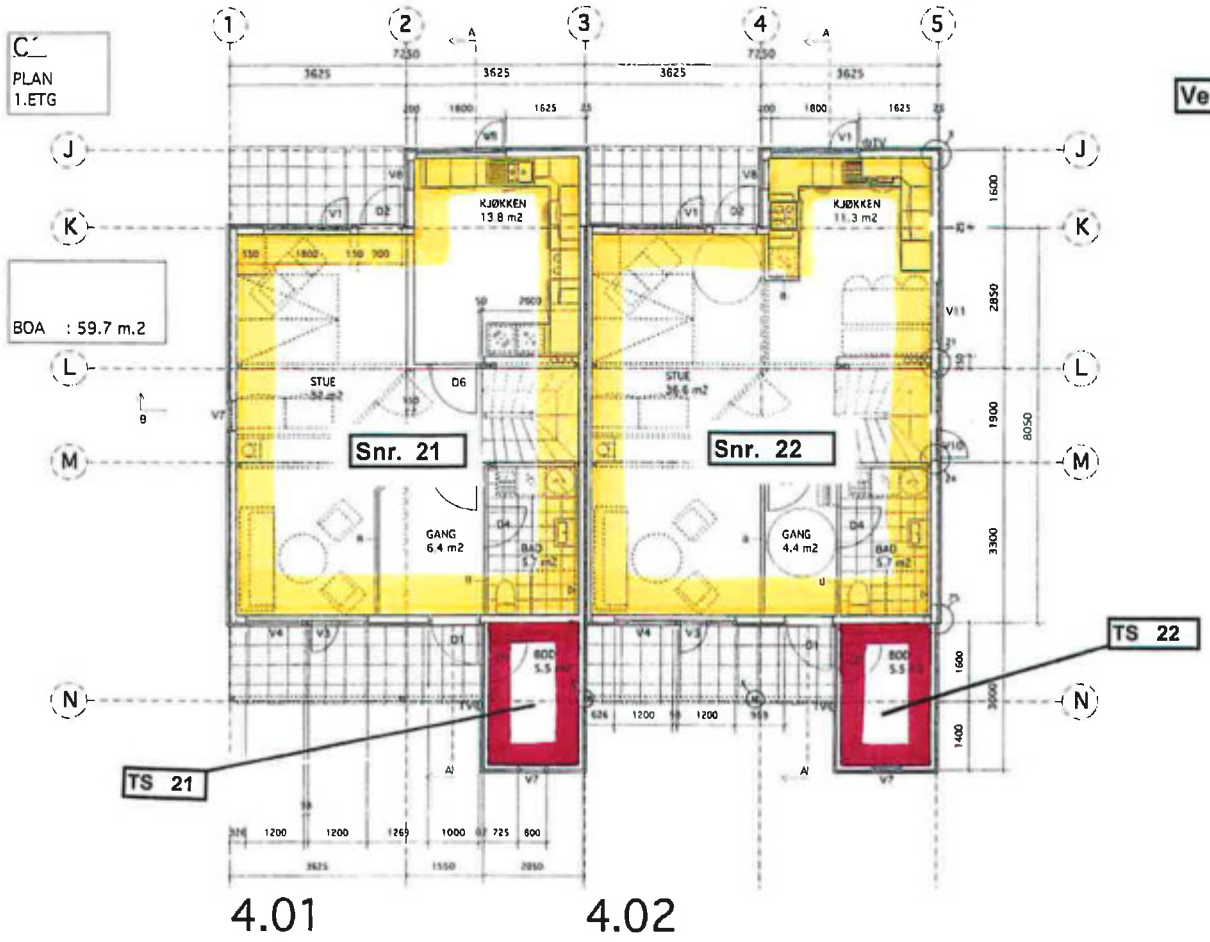
TILTAKSHAVER: STOLTZ AKTIV A/S

TEIN MOLDEN A/S
ER MNAL NPA

DATO REVISJ

2.ETG CO

Side 19 av 41
Attestert kopi av dok.nr. 2003/30318/106
Uthentet 2025-02-21 10:15
Kartverket




Vedlegg 10

| |
|---|
| Boligseksjon |
| Tilleggsdel bolig |
| Fellesareal |

# SEKSJONERINGSTEGNINGER

## *Sameiet Ulsetlunden.*

**Gnr/bnr. - 189/359** **1201 Bergen Kommune.**

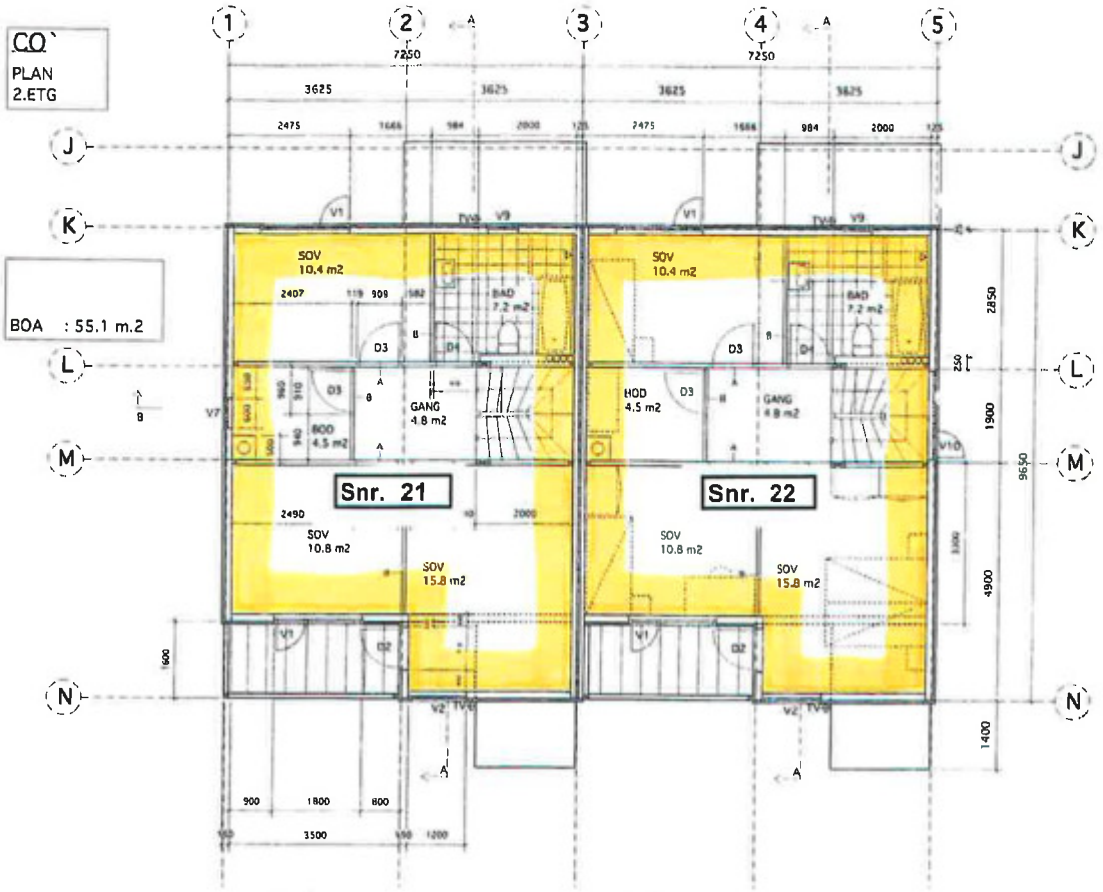
**Rekke** 04 **Etasje.** 1

Attestert kopi av dok.nr. 2003/30318/106
Uthentet 2025-02-21 10:15
Kartverket

CO
PLAN
2.ETG

BOA : 55.1 m.2

Vedlegg 11




4.01 4.02

| |
|---|
| Boligseksjon |
| Tilleggsdel bolig |
| Fellesareal |

# SEKSJONERINGSTEGNINGER

## *Sameiet Ulsetlunden.*

**Gnr/bnr. - 189/359** **1201 Bergen Kommune.**

**Rekke** 04 **Etasje.** 2

C / C 600
C / C 300

C: 6[illegible] x 13 ) = 81 MM C / C 300
D: 2[illegible] x 13 ) = 41 MM C / C 300

Attestert kopi av dok.nr. 2003/30318/106
Uthentet 2025-02-21 10:15
Kartverket

Vedlegg 12

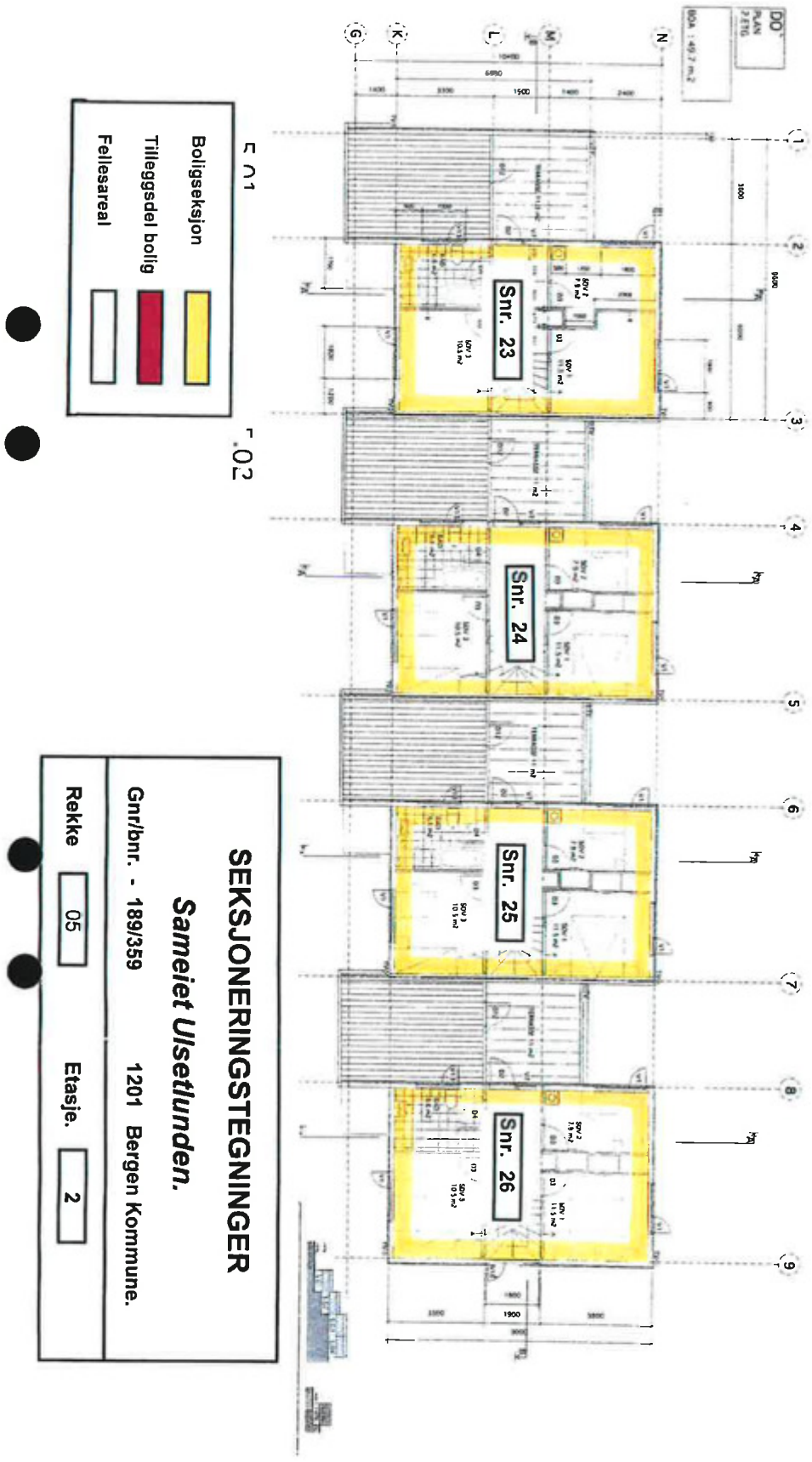



# SEKSJONERINGSTEGNINGER

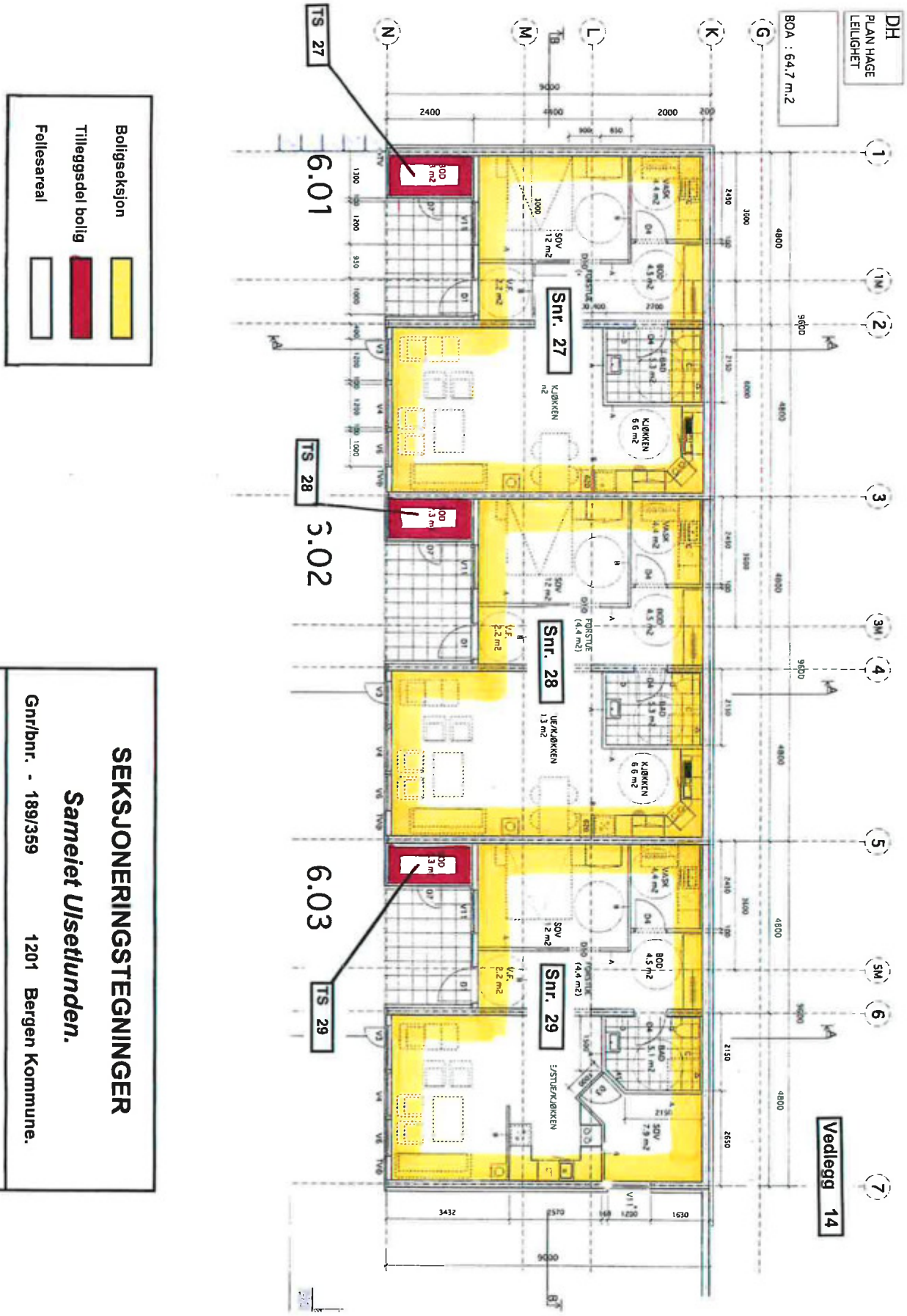
## *Sameiet Ulsetlunden.*

**Gnr/bnr. - 189/359** **1201 Bergen Kommune.**

**Rekke** 05 **Etasje.** 1


Boligseksjon
Tilleggsdel bolig
Fellesareal
Snr. 23
Snr. 24
Snr. 25
Snr. 26
SEKSJONERINGSTEGNINGER
Sameiet Ulsetlunden.
Gnr/bnr. - 189/359
1201 Bergen Kommune.
Rekke
05
Etasje.
2

Vedlegg 13



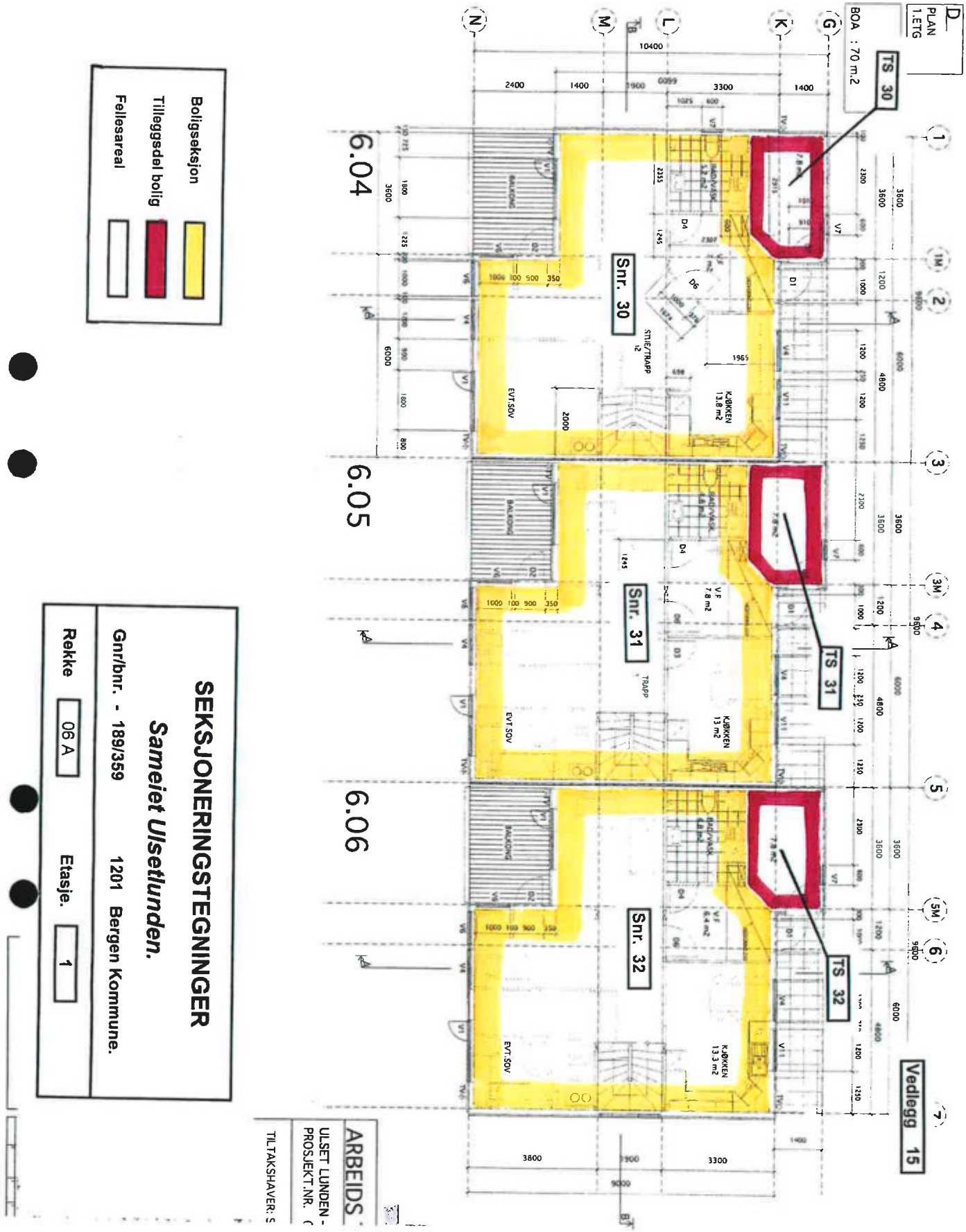

**SEKSJONERINGSTEGNINGER**

***Sameiet Ulsetlunden.***

**Gnr/bnr. - 189/359** **1201 Bergen Kommune.**

| Rekke | 06 A | Etasje. | U |
|---|---|---|---|

D: 28 + ( 1 X 13 ) = 41 MM C / C 300




**SEKSJONERINGSTEGNINGER**

***Sameiet Ulsetlunden.***

**Gnr/bnr. - 189/359** **1201 Bergen Kommune.**

**Rekke** 06 A **Etasje.** 1

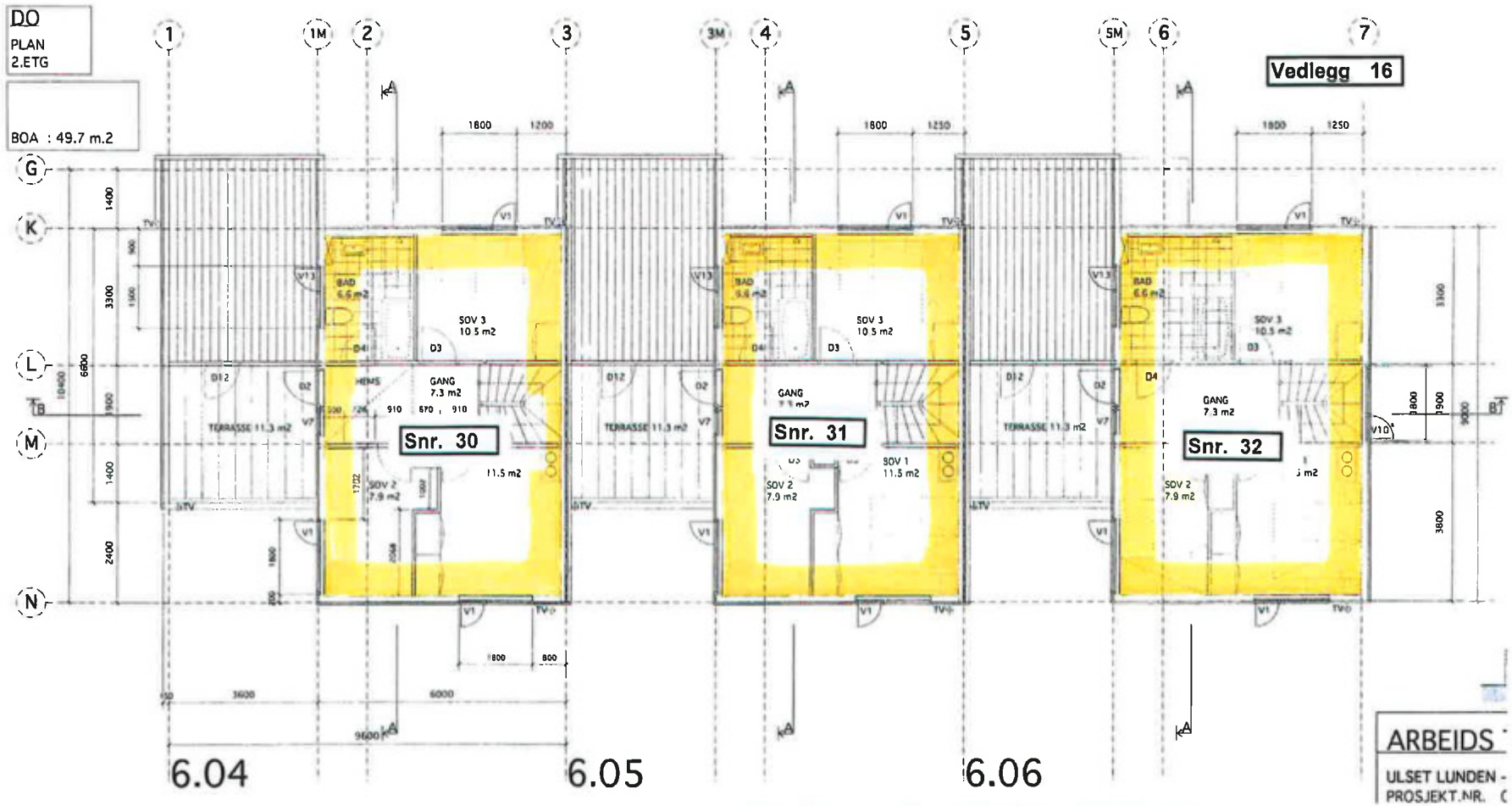
ARBEIDS

ULSET LUNDEN -

PROSJEKT.NR.

TILTAKSHAVER: S

Side 25 av 41
Attestert kopi av dok.nr. 2003/30318/106
Uthentet 2025-02-21 10:15
Kartverket




Boligseksjon

Tilleggsdel bolig

Fellesareal

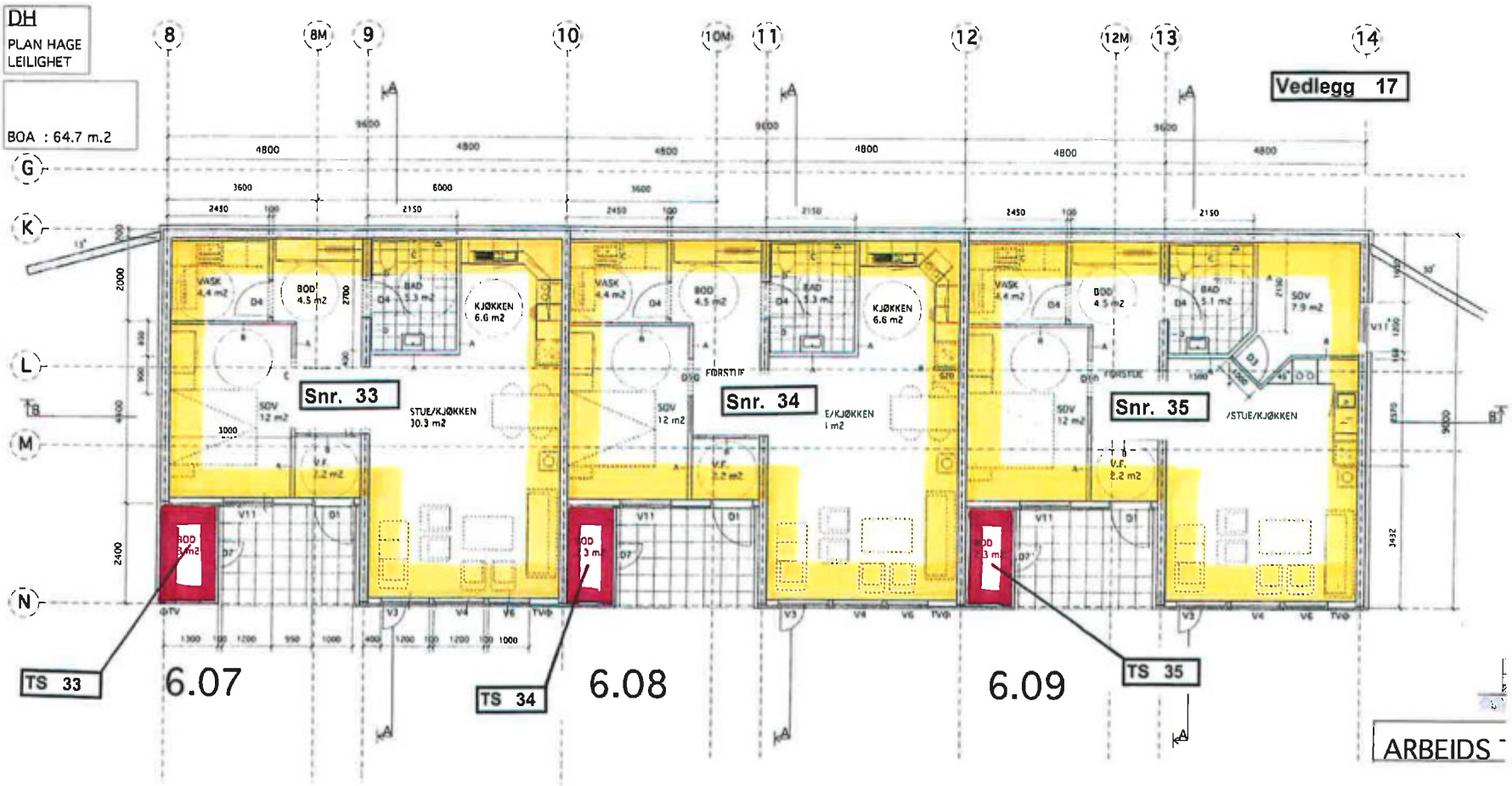
# SEKSJONERINGSTEGNINGER

## *Sameiet Ulsetlunden.*

**Gnr/bnr. - 189/359** **1201 Bergen Kommune.**

**Rekke** 06 A **Etasje.** 2

Attestert kopi av dok.nr. 2003/30318/106
Uthentet 2025-02-21 10:15
Kartverket




| | |
|---|---|
| Boligseksjon | |
| Tilleggsdel bolig | |
| Fellesareal | |

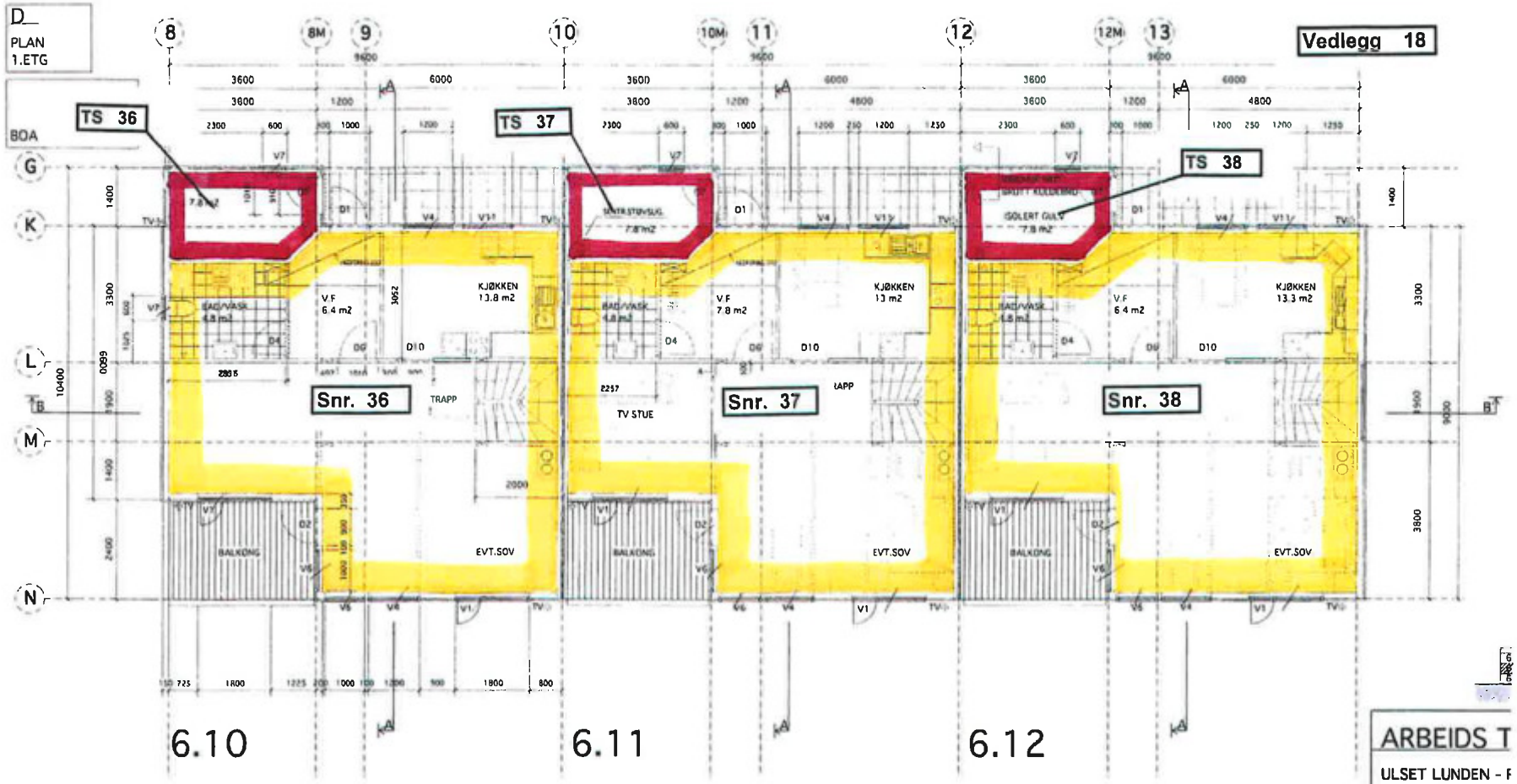
# SEKSJONERINGSTEGNINGER

## *Sameiet Ulsetlunden.*

Gnr/bnr. - 189/359 1201 Bergen Kommune.

Rekke 06 B Etasje. U

Side 27 av 41
Attestert kopi av dok.nr. 2003/30318/106
Uthentet 2025-02-21 10:15
Kartverket




ARBEIDS T
ULSET LUNDEN - F
PROSJEKT.NR. 0C
TILTAKSHAVER: ST
ANNA OG JOSTEIN

Boligseksjon
Tilleggsdel bolig
Fellesareal

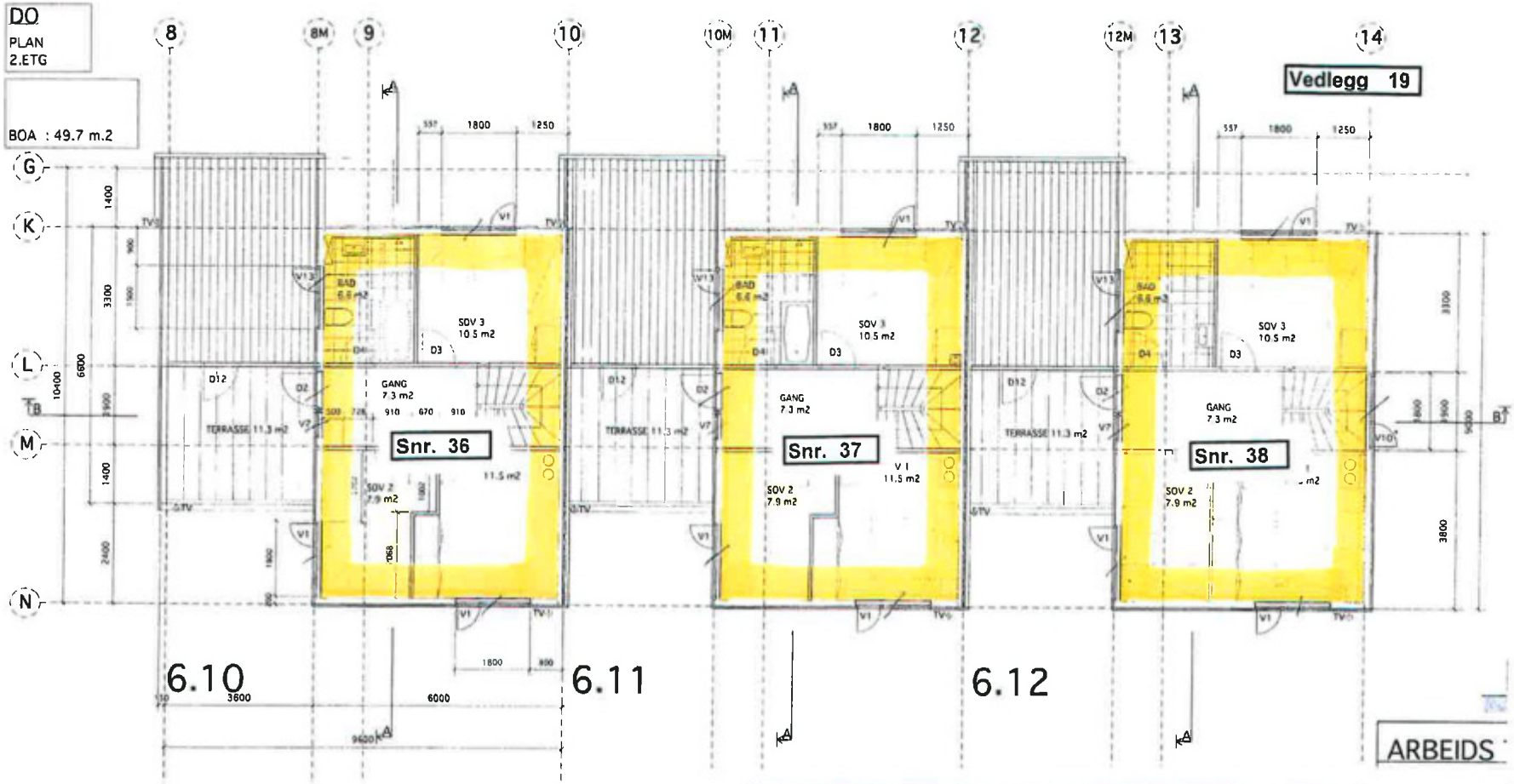
# SEKSJONERINGSTEGNINGER

## *Sameiet Ulsetlunden.*

Gnr/bnr. - 189/359 1201 Bergen Kommune.

Rekke 06 B Etasje. 1

Attestert kopi av dok.nr. 2003/30318/106
Uthentet 2025-02-21 10:15
Kartverket




Boligseksjon

Tilleggsdel bolig

Fellesareal

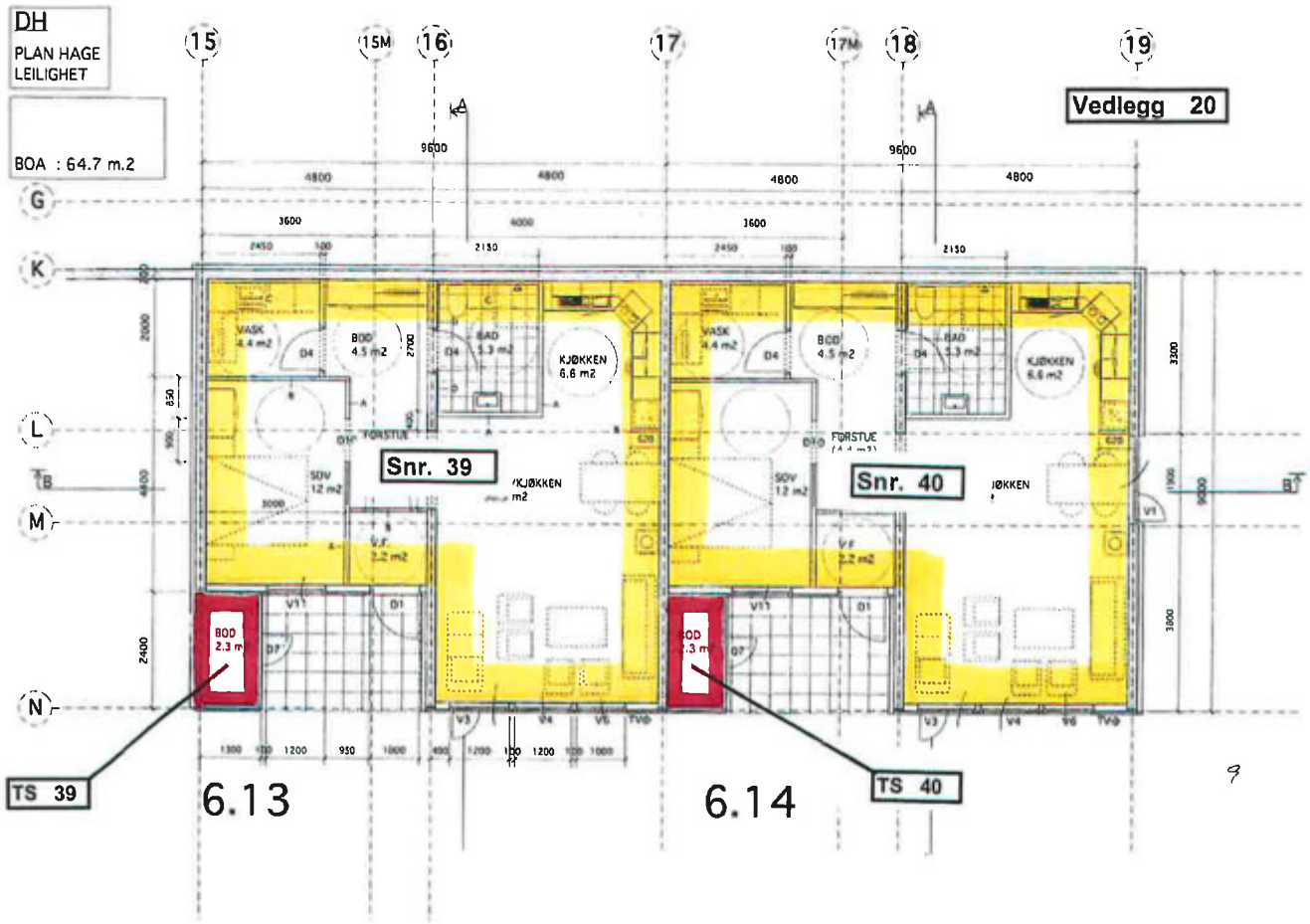
# SEKSJONERINGSTEGNINGER

## *Sameiet Ulsetlunden.*

Gnr/bnr. - 189/359 1201 Bergen Kommune.

Rekke 06 B Etasje. 2

Attestert kopi av dok.nr. 2003/30318/106
Uthentet 2025-02-21 10:15
Kartverket



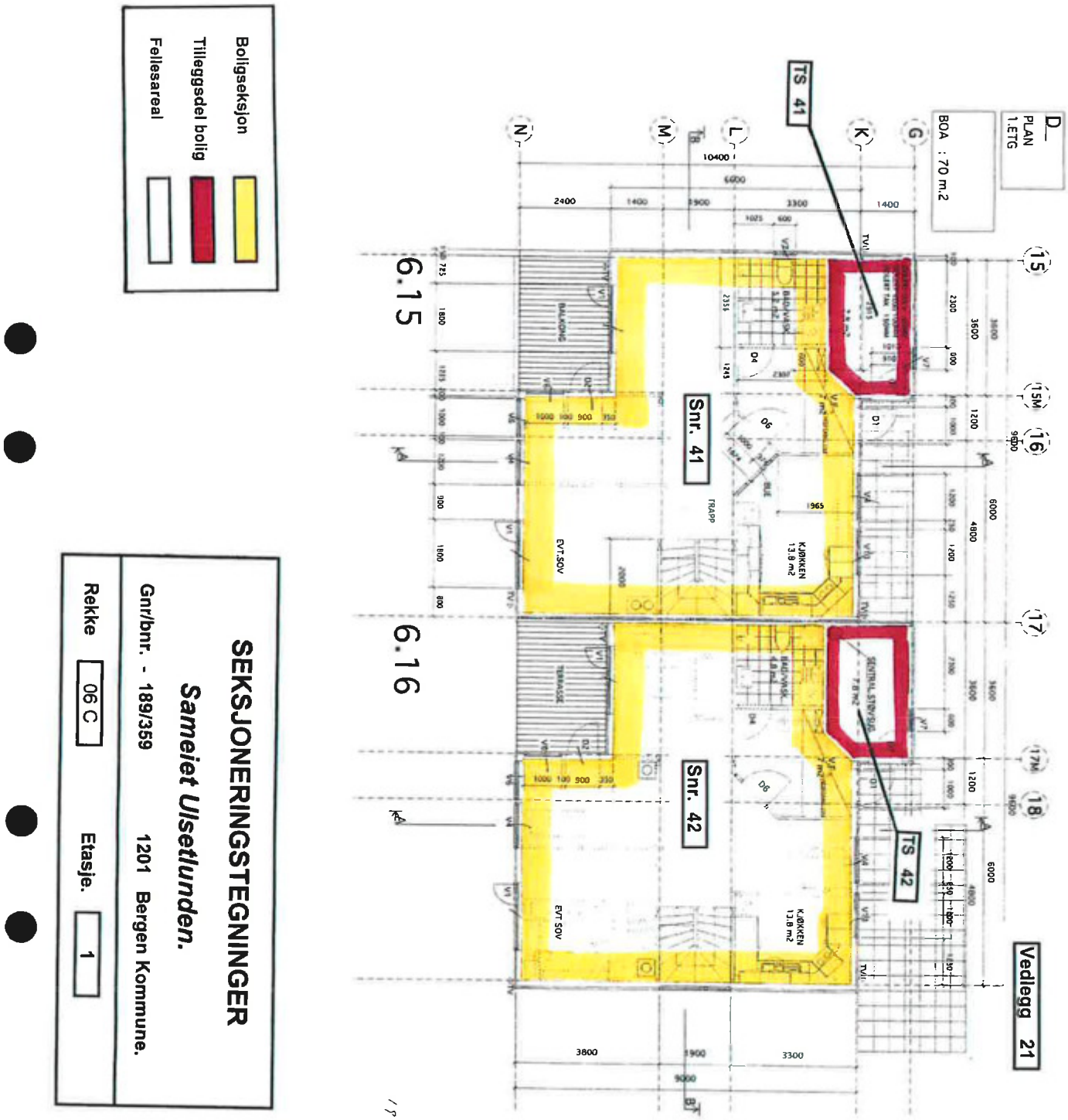

| | |
|---|---|
| Boligseksjon | |
| Tilleggsdel bolig | |
| Fellesareal | |

# SEKSJONERINGSTEGNINGER

## *Sameiet Ulsetlunden.*

Gnr/bnr. - 189/359 1201 Bergen Kommune.

Rekke 06 C Etasje. U




# SEKSJONERINGSTEGNINGER

***Sameiet Ulsetlunden.***

**Gnr/bnr. - 189/359** **1201 Bergen Kommune.**

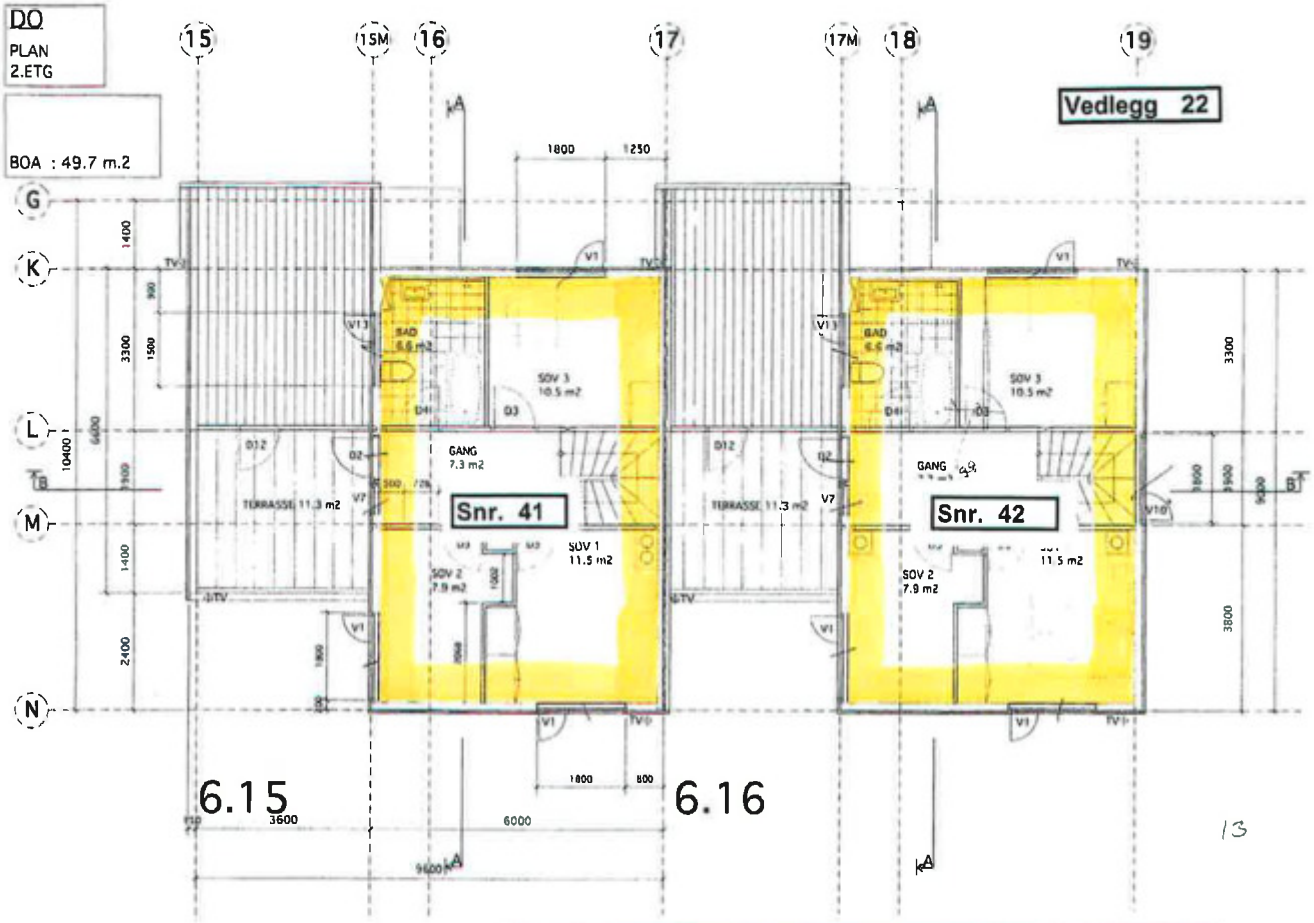
**Rekke** 06 C **Etasje.** 1

Side 31 av 41
Attestert kopi av dok.nr. 2003/30318/106
Uthentet 2025-02-21 10:15
Kartverket

DO
PLAN
2.ETG

BOA : 49.7 m.2

Vedlegg 22




| Boligseksjon | |
|---|---|
| Tilleggsdel bolig | |
| Fellesareal | |

## SEKSJONERINGSTEGNINGER

***Sameiet Ulsetlunden.***

**Gnr/bnr. - 189/359** **1201 Bergen Kommune.**

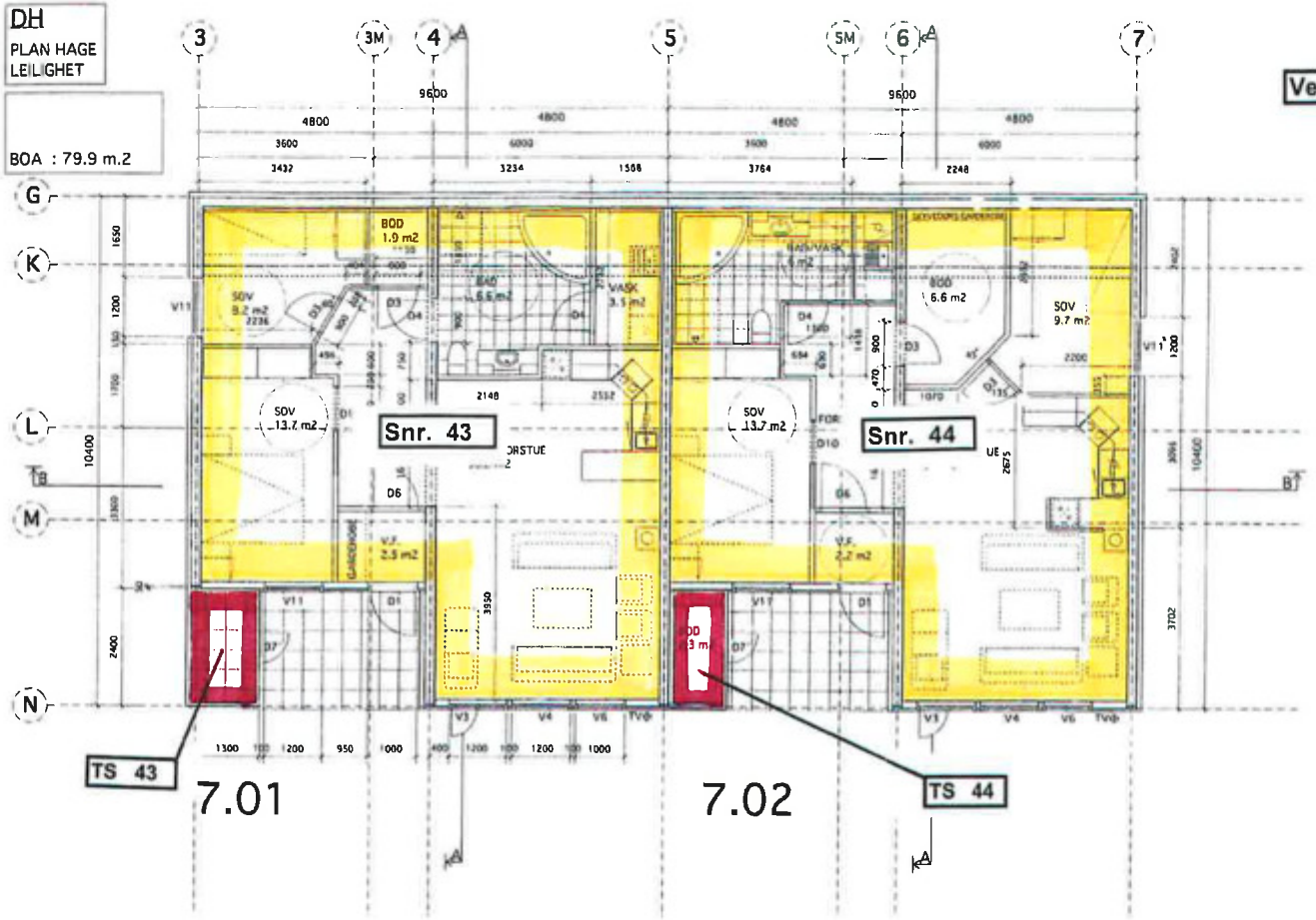
| Rekke | 06 C | Etasje. | 2 |
|---|---|---|---|

Attestert kopi av dok.nr. 2003/30318/106
Uthentet 2025-02-21 10:15
Kartverket

DH
PLAN HAGE LEILIGHET

BOA : 79.9 m.2

Vedlegg 23




| | |
|---|---|
| Boligseksjon | |
| Tilleggsdel bolig | |
| Fellesareal | |

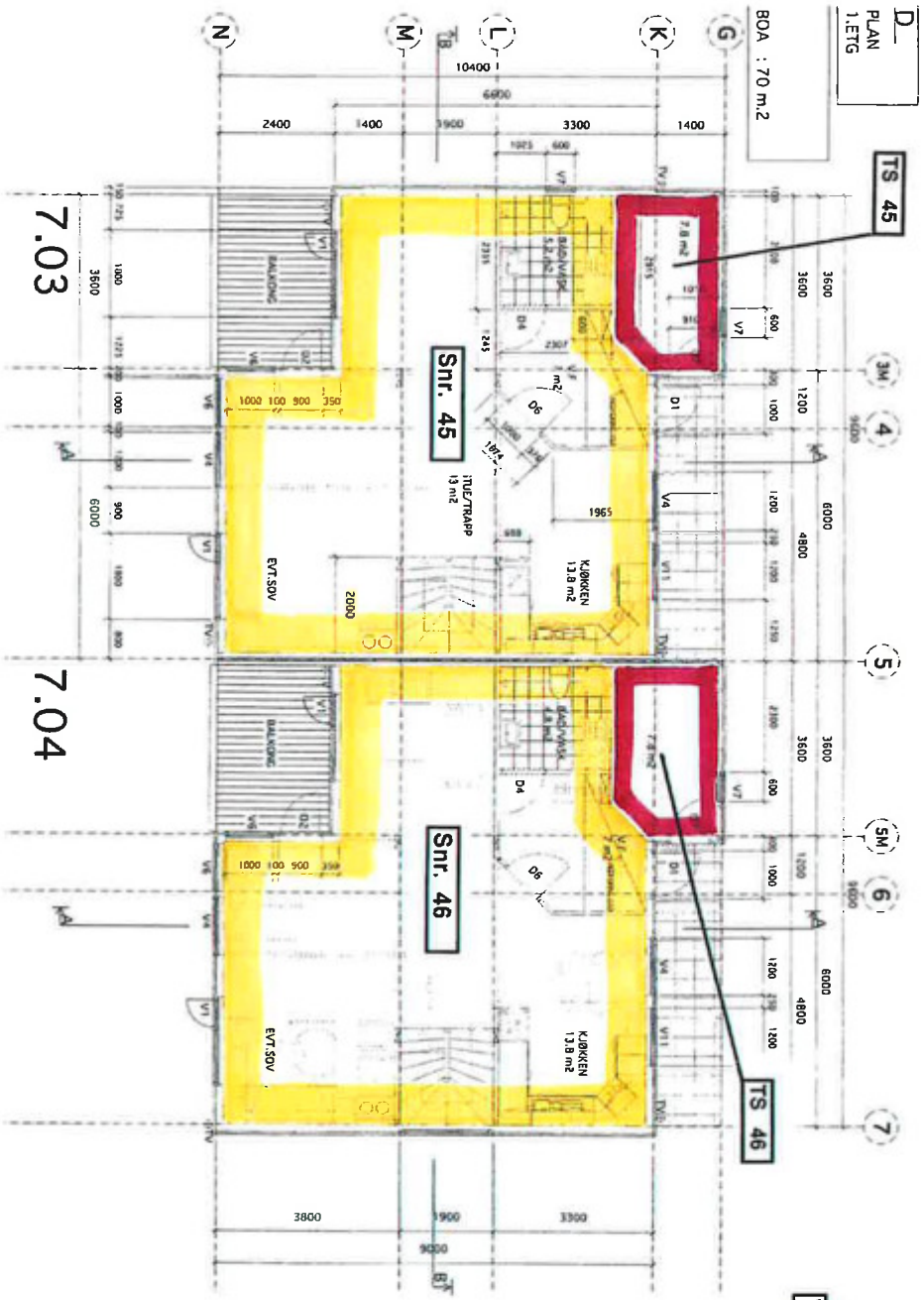
## SEKSJONERINGSTEGNINGER

***Sameiet Ulsetlunden.***

**Gnr/bnr. - 189/359** **1201 Bergen Kommune.**

**Rekke** 07 **Etasje.** U



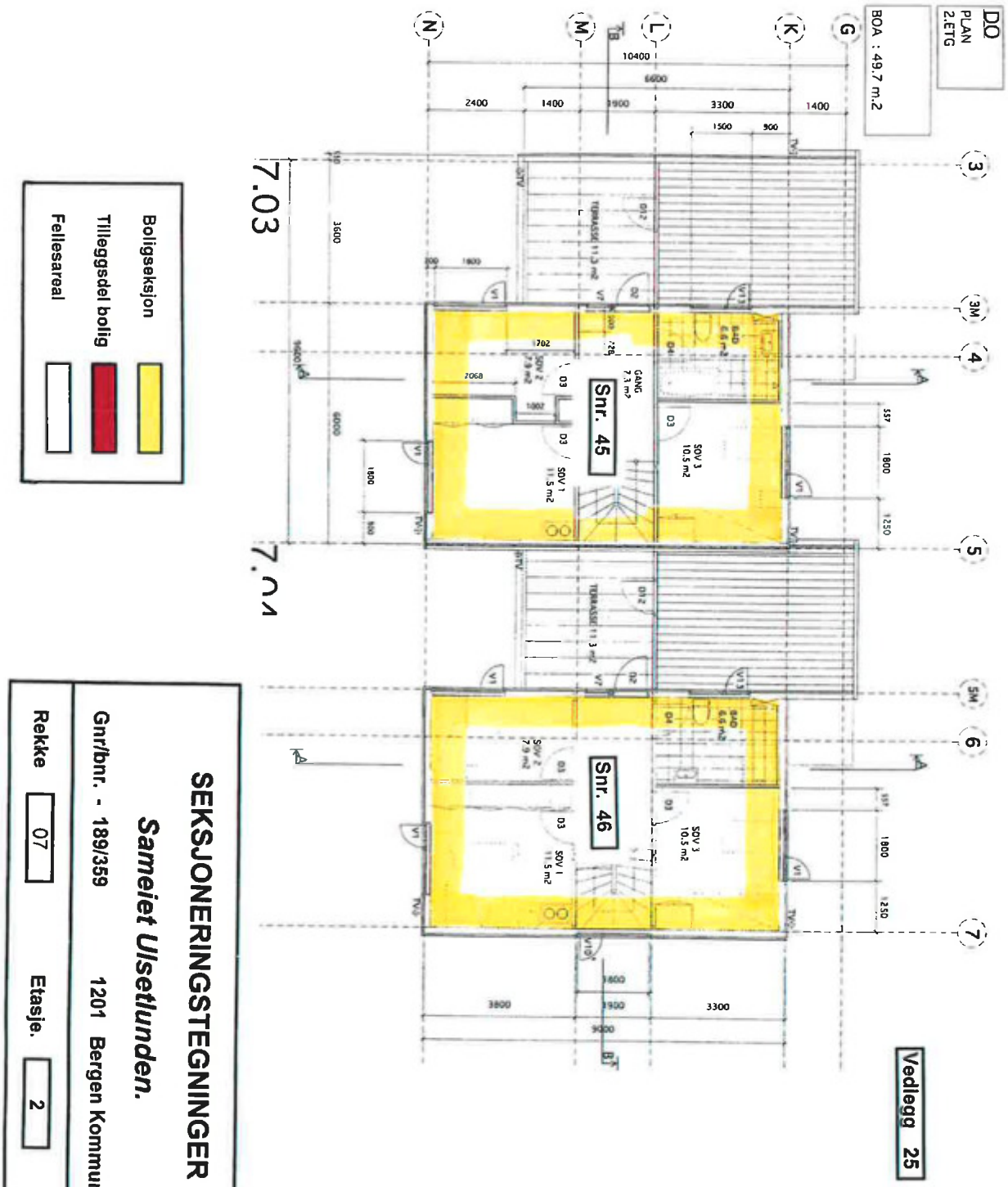

Vedlegg 24

# SEKSJONERINGSTEGNINGER

## *Sameiet Ulsetlunden.*

Gnr/bnr. - 189/359 1201 Bergen Kommune.

| Rekke | Etasje. |
|---|---|
| 07 | 1 |


D0
PLAN
2.ETG
BOA : 49.7 m.2
Snr. 45
Snr. 46
GANG
7.1 m2
SOV 1
11.5 m2
SOV 2
7.9 m2
SOV 3
10.5 m2
BAD
6.6 m2
TERRASSE 11.3 m2
7.03
7.04
Boligseksjon
Tilleggsdel bolig
Fellesareal
SEKSJONERINGSTEGNINGER
Sameiet Ulsetlunden.
Gnr/bnr. - 189/359
1201 Bergen Kommune.
Rekke 07
Etasje. 2
Vedlegg 25




Bolligseksjon
Tilleggsdel bolig
Fellesareal

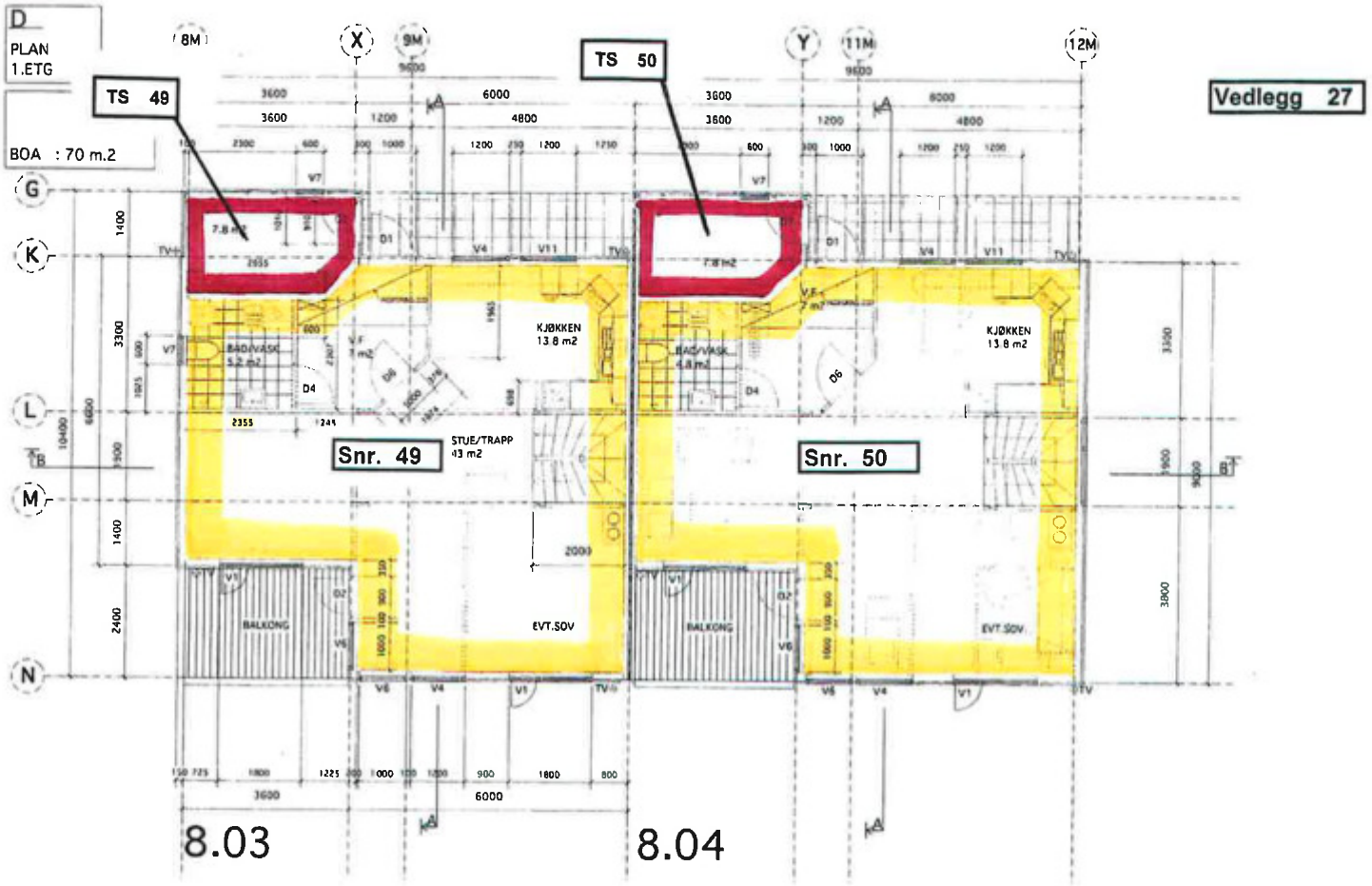
**SEKSJONERINGSTEGNINGER**

***Sameiet Ulsetlunden.***

Gnr/bnr. - 189/359 1201 Bergen Kommune.

Rekke 08 Etasje. U

Side 36 av 41
Attestert kopi av dok.nr. 2003/30318/106
Uthentet 2025-02-21 10:15
Kartverket




Boligseksjon

Tilleggsdel bolig

Fellesareal

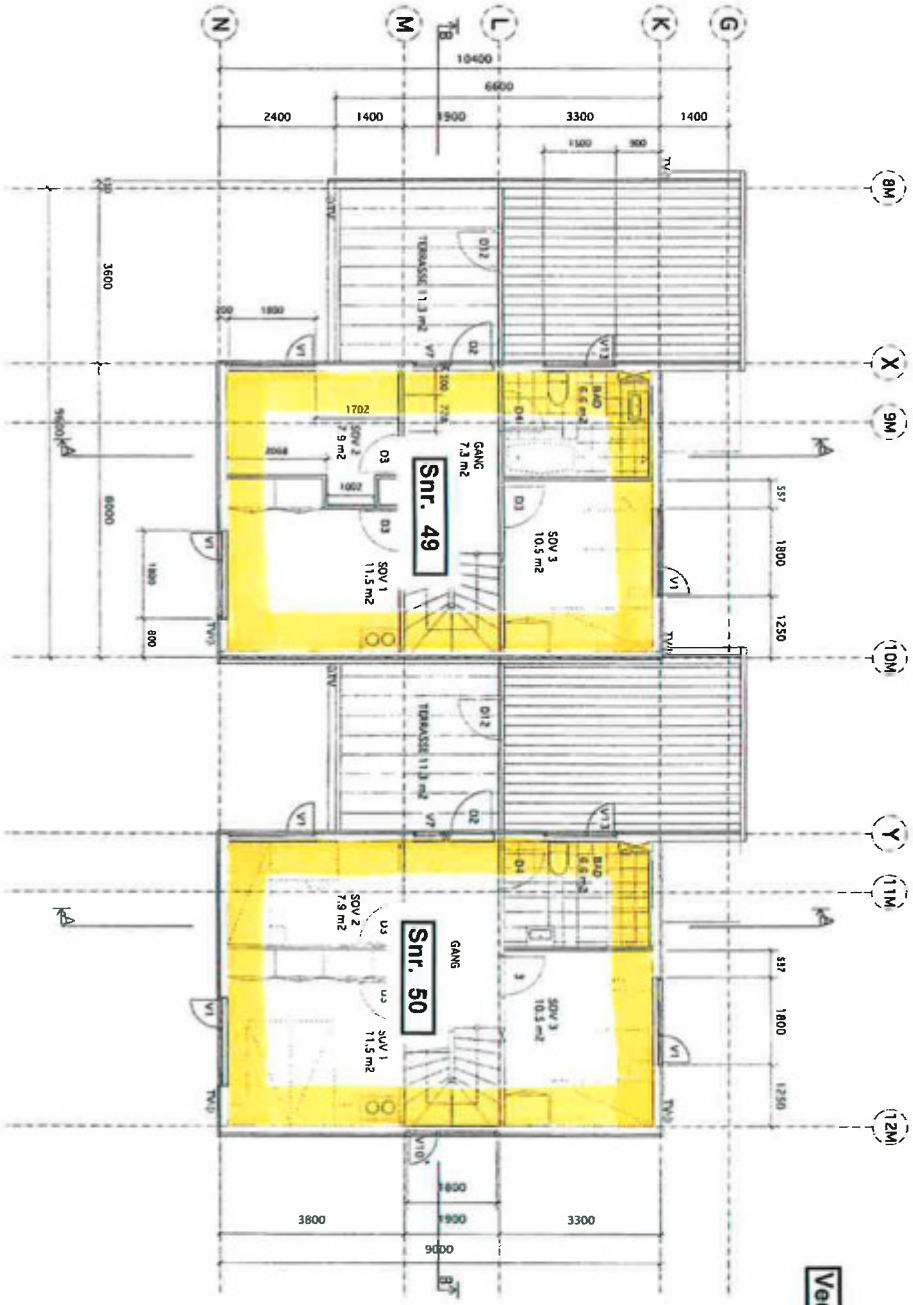
## SEKSJONERINGSTEGNINGER

***Sameiet Ulsetlunden.***

Gnr/bnr. - 189/359 1201 Bergen Kommune.

Rekke 08 Etasje. 1

Boligseksjon
Tilleggsdel bolig
Fellesareal



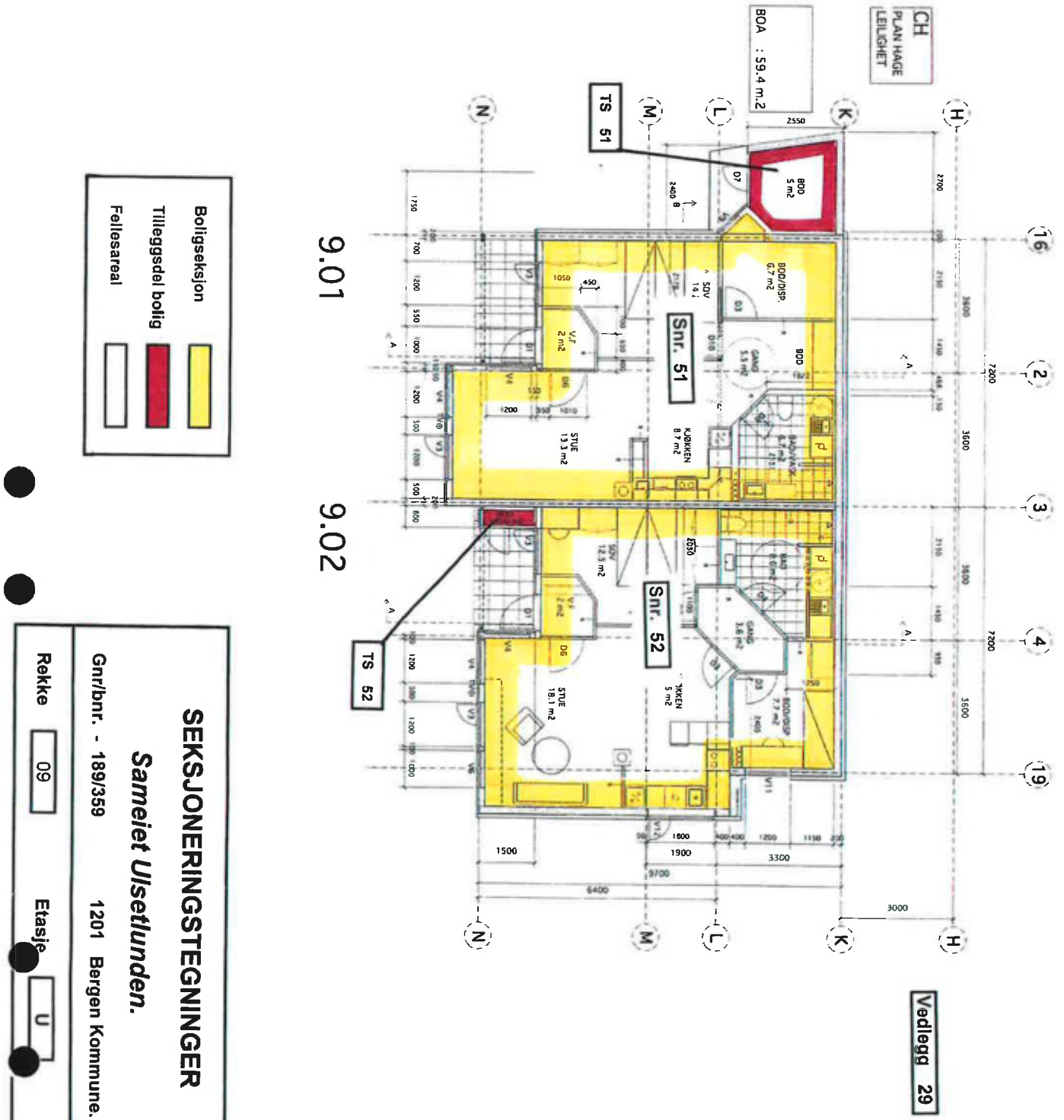

Vedlegg 28

# SEKSJONERINGSTEGNINGER

## *Sameiet Ulsetlunden.*

Gnr/bnr. - 189/359 1201 Bergen Kommune.

Rekke 08 Etasje. 2

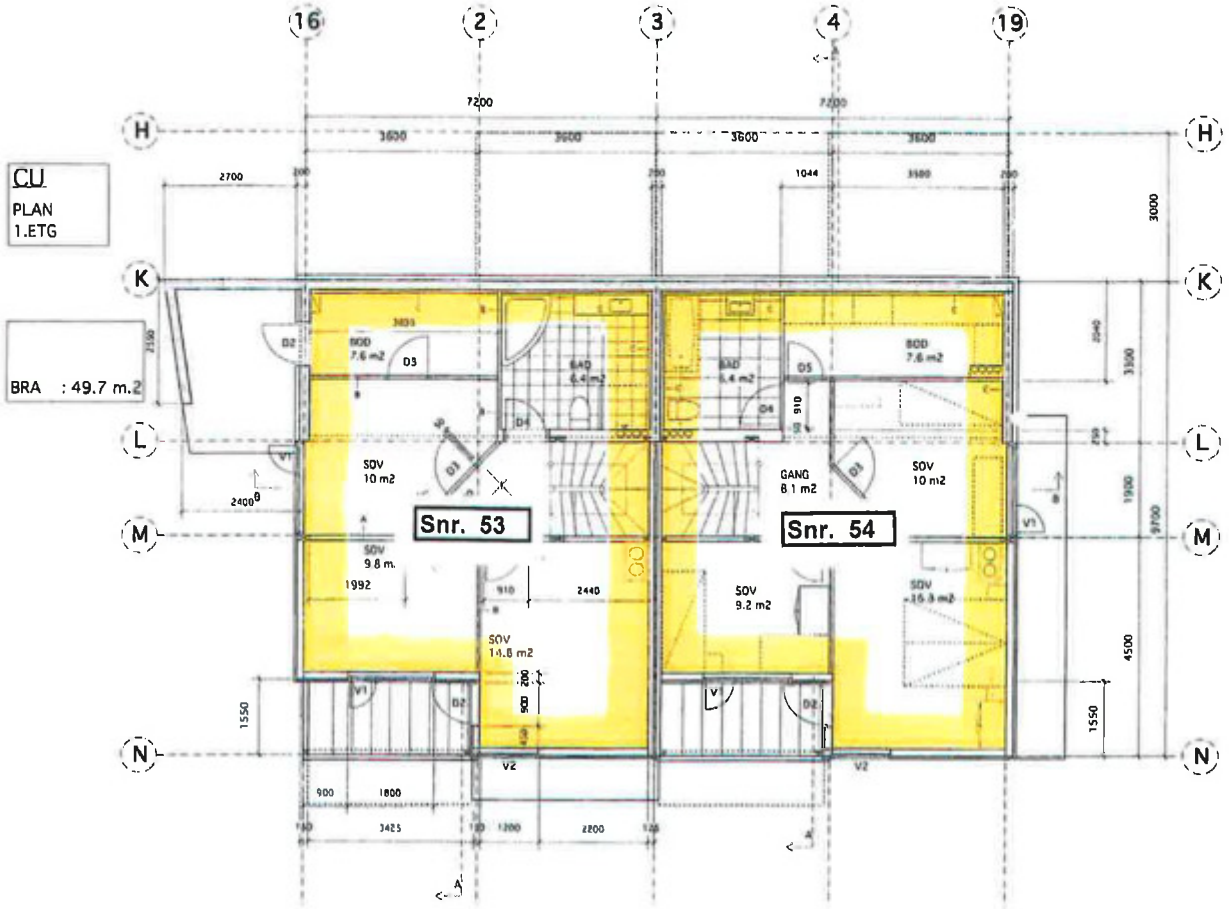

CH
PLAN HAGE LEILIGHET
BOA : 59.4 m2
TS 51
TS 52
Snr. 51
Snr. 52
9.01
9.02
BOD 5 m2
BOD/DISP. 6.7 m2
GANG 5.5 m2
STUE 13.3 m2
KJØKKEN 8.7 m2
BAD/VASK 4.7 m2
V.f 2 m2
SOV 14.1 m2
SOV 12.5 m2
GANG 3.6 m2
STUE 18.1 m2
KJØKKEN 5 m2
BOD/DISP. 7.7 m2
Boligseksjon
Tilleggsdel bolig
Fellesareal
SEKSJONERINGSTEGNINGER
Sameiet Ulsetlunden.
Gnr/bnr. - 189/359
1201 Bergen Kommune.
Rekke 09
Etasje U
Vedlegg 29

Attestert kopi av dok.nr. 2003/30318/106
Uthentet 2025-02-21 10:15
Kartverket

Vedlegg 30

CU
PLAN
1.ETG

BRA : 49.7 m.2




9.03 9.04

| | |
|---|---|
| Boligseksjon | |
| Tilleggsdel bolig | |
| Fellesareal | |

# SEKSJONERINGSTEGNINGER

## *Sameiet Ulsetlunden.*

Gnr/bnr. - 189/359 1201 Bergen Kommune.

Rekke 09 Etasje. 1

Attestert kopi av dok.nr. 2003/30318/106
Uthentet 2025-02-21 10:15
Kartverket




Vedlegg 31

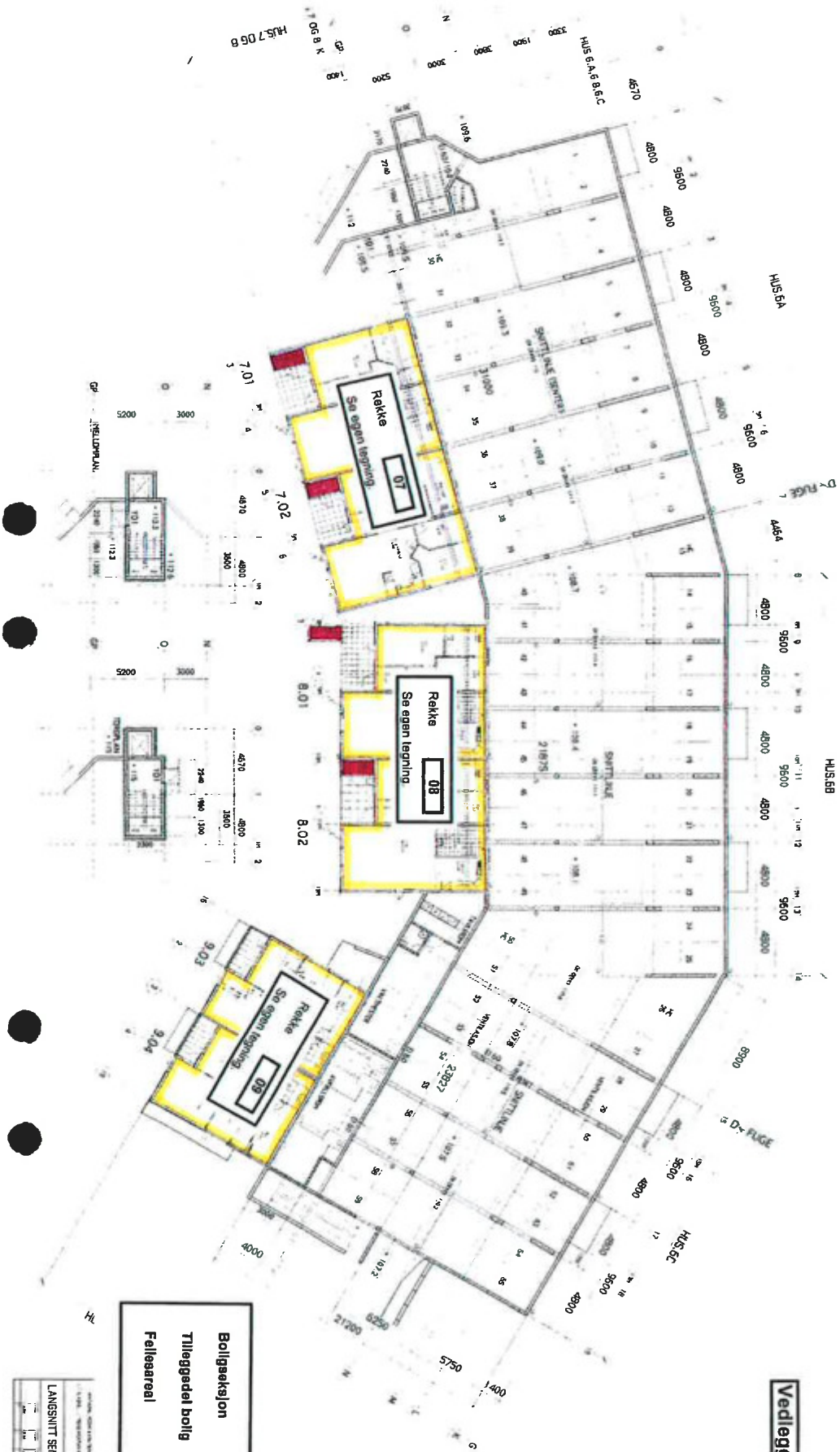
Boligseksjon
Tilleggsdel bolig
Fellesareal

# SEKSJONERINGSTEGNINGER

## *Sameiet Ulsetlunden.*

Gnr/bnr. - 189/359 1201 Bergen Kommune.

Rekke 09 Etasje. 2




**SEKSJONERINGSTEGNINGER**

***Sameiet Ulsetlunden.***

**Gnr/bnr. - 189/359** **1201 Bergen Kommune.**

**Fellesarealer : Garasje - tekniske rom - kommunikasjon - mm.**

**Vedlegg 32**

# LØSØRE OG TILBEHØR

**OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN**
**Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.**

## Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

**1.** HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2.** HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

**3.** VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4.** TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5.** BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6.** GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7.** KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8.** MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9.** AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10.** SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11.** LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12.** INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13.** UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14.** POSTKASSE medfølger.

**15.** UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16.** FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17.** SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18.** GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19.** BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20.** BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21.** SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22.** GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# BUD OG BUDGIVNING




GI BUD MED BANKID

**På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.**

IDENTIFISER MED BANKID

**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**

REGISTRERING AV BUD

**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**

ELEKTRONISK SIGNERING

**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**

BUDRUNDEN

**Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.**

# BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

**Adresse**:
Myrdalshovden 30
Gnr. 189 Bnr. 359 Snr. 10 i Bergen kommune

**Oppdragsnummer:**
136-25-0019


**Meglerforetak:** Vikebø & Jørgensen Åsane AS

**Saksbehandler:** Øyvind Olsen Rydland

**Telefon / Mobil:** 55 55 97 97 / 41 64 81 21

**E-post:** oyvind.rydland@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** ----------

**Beløp med bokstaver** **Kr** ----------

*+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven*

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den** ---------- **Kl.** ----------

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger*

Eventuelle forbehold: ----------

----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Låneinstitusjon: | ---------- | Referanse og tlf nr: | ---------- |
| Lånt kapital: | ---------- | Kr | ---------- |
| Egenkapital: | ---------- | Kr | ---------- |
| **Totalt:** | ---------- | **Kr** | ---------- |

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

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

*Kopi av legitimasjon*

*Kopi av legitimasjon*

***Forbrukerinformasjon om budgivning***

***Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.***

*Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.*

*Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.*

*Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.*

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

# Notater

# Notater