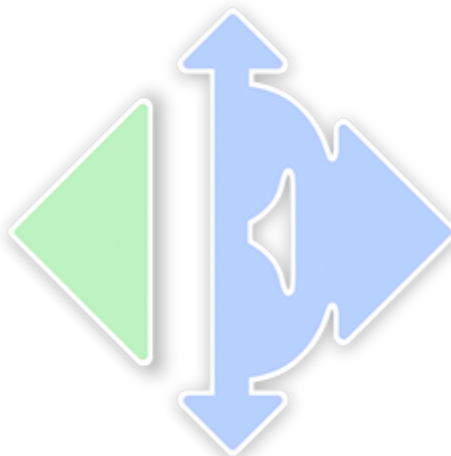


Leilighet
Myrdalshovden 98
5130 Nyborg



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
4	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 26/06/2025

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:189, Bnr: 359
Hjemmelshaver:	Raul Marian Dumitru og Malene Sebak Torkildsen
Seksjonsnummer:	48
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2004
Tomt:	9 126 m ²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Raul Marian Dumitru og Malene Sebak Torkildsen
Befaringsdato:	19.06.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med trapper, murer, plen og diverse beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Etasjeskiller av trebjelkelag. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført som isolert bindingsverk, utvendig er veggene kledd med liggende trekledning. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som pulttakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med papp. Taket er ikke besiktiget.

Grunnmur og drenering:

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

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

Vegger:

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

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

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

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

ANNET:

Informasjon om sameiet:

Styretsleder: Per Kristian Nygard

Kontaktperson: Per Kristian Nygard

Beliggenhet:

Leiligheten ligger sentralt til i et etablert området i Åsane, rett ved Horisont. I nærområdet finner man blant annet Liavannet, næringsområdet på Liamyrene, lekeplasser, ballbane og barnehager, samt kort vei til skole. Gangavstand til treningssenter, Gullgruven, Horisont og Åsane senter med alle fasiliteter og servicetilbud. Kort vei til turstier, turterreng og fritidsmuligheter i området.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 886 723 652

Navn/foretaksnavn: SAMEIET ULSETLUNDEN

Organisasjonsform: Eierseksjoner

Registrert i Enhetsregisteret: 04.05.2004

Stiftelsesdato: 19.09.2003

Takstobjektet:

2-Roms selveierleilighet.

Fast plass i felles garasjeanlegg.

Ved inngangspartiet er det platting på cirka 23m².

Oppvarming: Varmekabler i entré, badet og vaskerommet, vedovn i stuen. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

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

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

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

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

Gulv: Entré og badet har flislagte gulv, vaskerommet har gulvbelegg, resterende rom har laminatgulv.

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

Tak: Malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Montert ny kjøkkeninnredning i 2023.
 - Lagt laminatgulv i 2024.
 - Malt overflater i 2024.
- Montert garderobeskap på soverommet i 2024.

FELLESKOSTNADER:

-

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1. Etasje	82	2	0	23	82	2
SUM BYGNING	82	2	0	23	82	2
SUM BRA	84					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entré(3,2m²), gang(10,5m²), bad(6,7m²), vaskerom(5,7m²), soverom(13,6m²), stue(30m²), kjøkken(8,3m²).

BRA-e:

Bod med utvendig adkomst(2,3m²).

MERKNADER OM AREAL:

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

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

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

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

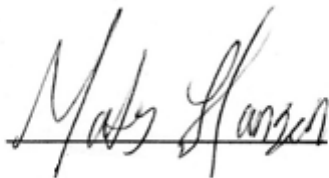
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

26/06/2025



Mats Hansen

1. Våtrom

1.1 Våtrom

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

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

Det er benyttet malte flater på vegg og himlingsflatene på vaskerommet.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet på badet.

Det er benyttet gulvbelegg på vaskerommet.

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

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på våtrommene. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at våtrommene er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom og utgjør dermed en risiko. Våtrommene bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt på badet.

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tiliggende konstruksjoner.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det er gjennomført hulltaking fra kjøkken (utført ved tidligere salg). Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det ble gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier.

Badet inneholder: Toalett, helstøpt servant, skap under servant med profilerte fronter, innfliset badekar.

Vaskerommet inneholder: Opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, varmtvannsbereder, fordelerskap til rørsystemet.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

Badekaret er ugunstig montert, det er liten tilkomst for rengjøring og inspeksjon av sluk på undersiden.

Vær oppmerksom på at våtrommene og dens komponenter har passert 20 år, sett i sammenheng med våtrommets tiltenkte bruk- og bruksområdet betraktes alderen på de ulike bygningsdelene i tilknytning til våtrommet som nær oppbrukt anbefalt levetid. Med bakgrunn i våtroms bruksområdet vil eventuelle skader kunne medføre lekkasjer, fuktskader og skader på tilliggende konstruksjoner, derfor er jevnlig vurdering av oppgraderingsbehov på eldre våtrom viktig. Svekkelser og påbegynte skader er ikke nødvendigvis synlige.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malte flater, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjøl- og frys

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

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

Hulltaking i rom under terreng:

Det ble gjennomført hulltaking fra gangen mot vegg under terreng. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det ble gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmen.

Vinduene er fra byggeår.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Dørene er fra byggeår.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Ved inngangspartiet er det uteområdet på cirka 23m².

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

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

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

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

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for vannforsyningsrørene nærmer seg oppbrukt. Vannforsyningsrørene/fordelerskapet må jevnlig kontrolleres for lekkasjer og kondens. Skader kan plutselig oppstå på eldre vannforsyningsrør og utgjør dermed en risiko.

Merknader:

Varmtvannsberederen er plassert på vaskerommet og er av typen OSO 198 liter.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er påvist at varmtvannsberederen er over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. På tidspunktet varmtvannsberederen ble montert var det ikke krav om fast tilkobling. For utbedring må tilkoblingen skiftes ut.

Det er påvist irring/drypp i toppen av varmtvannsberederen, på bakgrunn av alder og avvik anbefales utskiftning.

Merknader:

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

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

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

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

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

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

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

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

Branntekniske forhold:

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

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

Merknad/vurdering av avvik:

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

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

Tilleggsopplysninger:

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

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

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

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

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Våtrom Overflate vegger og himling**

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

1.1.2 Våtrom Overflate gulv

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på våtrommene. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at våtrommene er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom og utgjør dermed en risiko. Våtrommene bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt på badet.

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.

1.1.3 Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

Badekaret er ugunstig montert, det er liten tilkomst for rengjøring og inspeksjon av sluk på undersiden.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Over halve forventete levetid for vannforsyningsrørene nærmer seg oppbrukt.

Vannforsyningsrørene/fordelerskapet må jevnlig kontrolleres for lekkasjer og kondens. Skader kan plutselig oppstå på eldre vannforsyningsrør og utgjør dermed en risiko.

Takstmannens vurdering ved TG3:**6.2 Varmtvannsbereder**

Det er påvist at varmtvannsberederen er over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. På tidspunktet varmtvannsberederen ble montert var det ikke krav om fast tilkobling. For utbedring må tilkoblingen skiftes ut.

Det er påvist irring/drypp i toppen av varmtvannsberederen, på bakgrunn av alder og avvik anbefales utskiftning. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Bergby eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	84250071
Adresse	Myrdalshovden 98		
Postnr.	5130	Sted	NYBORG
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3 år
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		If Forsikring	Polise/avtalenr SP616019
Selger 1 Fornavn	Raul	Etternavn	Marian Dumitru
Selger 2 Fornavn	Malene	Etternavn	Sebak Torkildsen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Sameiet holder på med oppussing og utskiftning av kledning og vinduer dersom det er nødvendig og det forventes en regning eller økning på felleskostnadene.

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Noen hus i sameiet har problemer med fukt, sameiet holder på med utbedring av dette og kledning skiftes på de som gjelder.

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Sameiet har planer om å utbedre dette

TILLEGGSKOMMENTAR

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

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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

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

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	--

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
-------------------------------------	--

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

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

☐	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--

Myrdalshovden 98

Nabolaget Ulset - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Ulset	4 min
Linje 35	0.3 km
Jernbanestasjonen i Bergen	15 min
Linje F4, L4, R40	12.8 km
Bergen Flesland	29 min

Skoler

Storåsen skole (1-3 kl.)	17 min
77 elever	1.4 km
Rolland skole (1-7 kl.)	17 min
323 elever, 25 klasser	1.4 km
Kyrkjekrinsen skole (1-10 kl.)	19 min
419 elever, 31 klasser	1.7 km
Ulsetskogen skole (1-7 kl.)	21 min
273 elever, 21 klasser	1.8 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.)	18 min
287 elever, 20 klasser	1.1 km
Åsane videregående skole	10 min
1100 elever	0.8 km
Tertnes videregående skole	5 min
370 elever	2.6 km

Ladepunkt for el-bil

Myrdalsvegen 22	3 min
Horisont	6 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

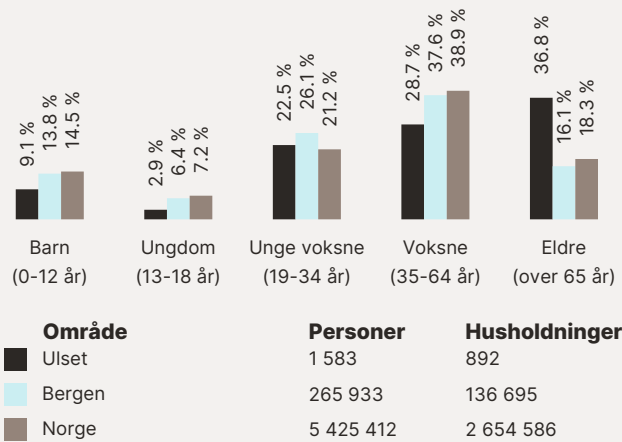


Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100



Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Barnehager

Kidsa Myrdal (1-5 år)	9 min
199 barn	0.7 km
Kidsa Midtbygda (1-5 år)	11 min
68 barn	0.9 km
Selegrend barnehage (1-5 år)	13 min
20 barn	1.2 km

Dagligvare

Coop Obs Horisont	5 min
Post i butikk	0.4 km
Rema 1000 Åsane Senter	9 min

Primære transportmidler

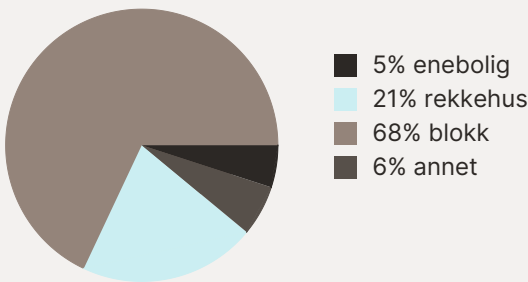
-  1. Egen bil
-  2. Buss

-  Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100
-  Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100
-  Matvareutvalg
Stort mangfold 82/100

Sport

-  Åsane idrettspark
Fotball, friidrett
8 min  0.6 km
-  Vestlandshallen - fotballhall
Fotball
9 min  0.7 km
-  SATS Horisont
5 min 
-  Family Sports Club Åsane
18 min 

Boligmasse



«Det er stille og rolig, og lett tilgang til natur og butikker. Kort vei til sentrum,og fint for dyr»

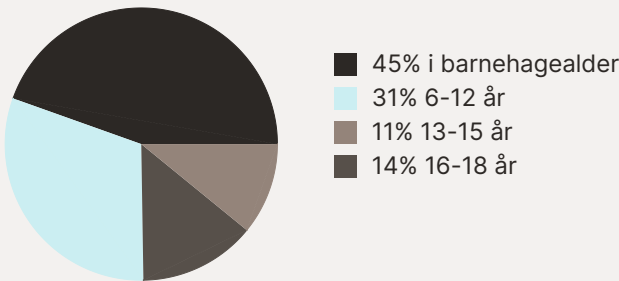
Sitat fra en lokalkjent



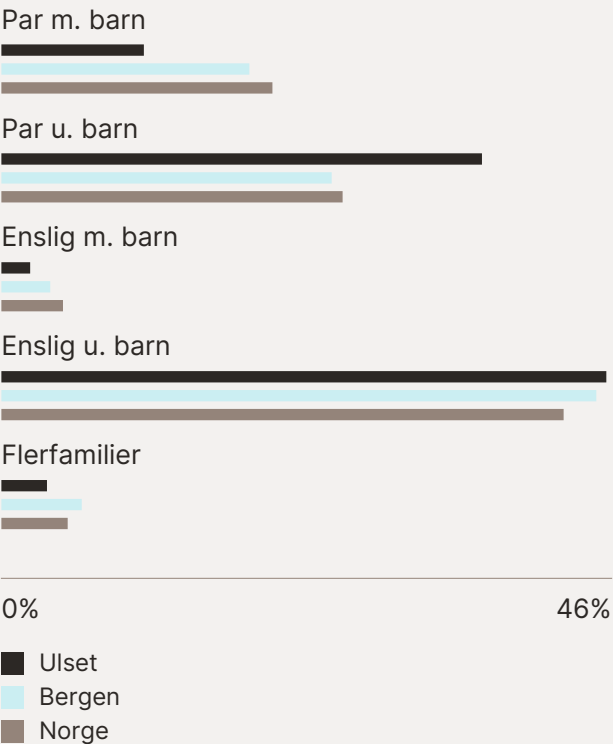
Varer/Tjenester

-  Horisont
5 min 
-  Apotek 1 Horisont
6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

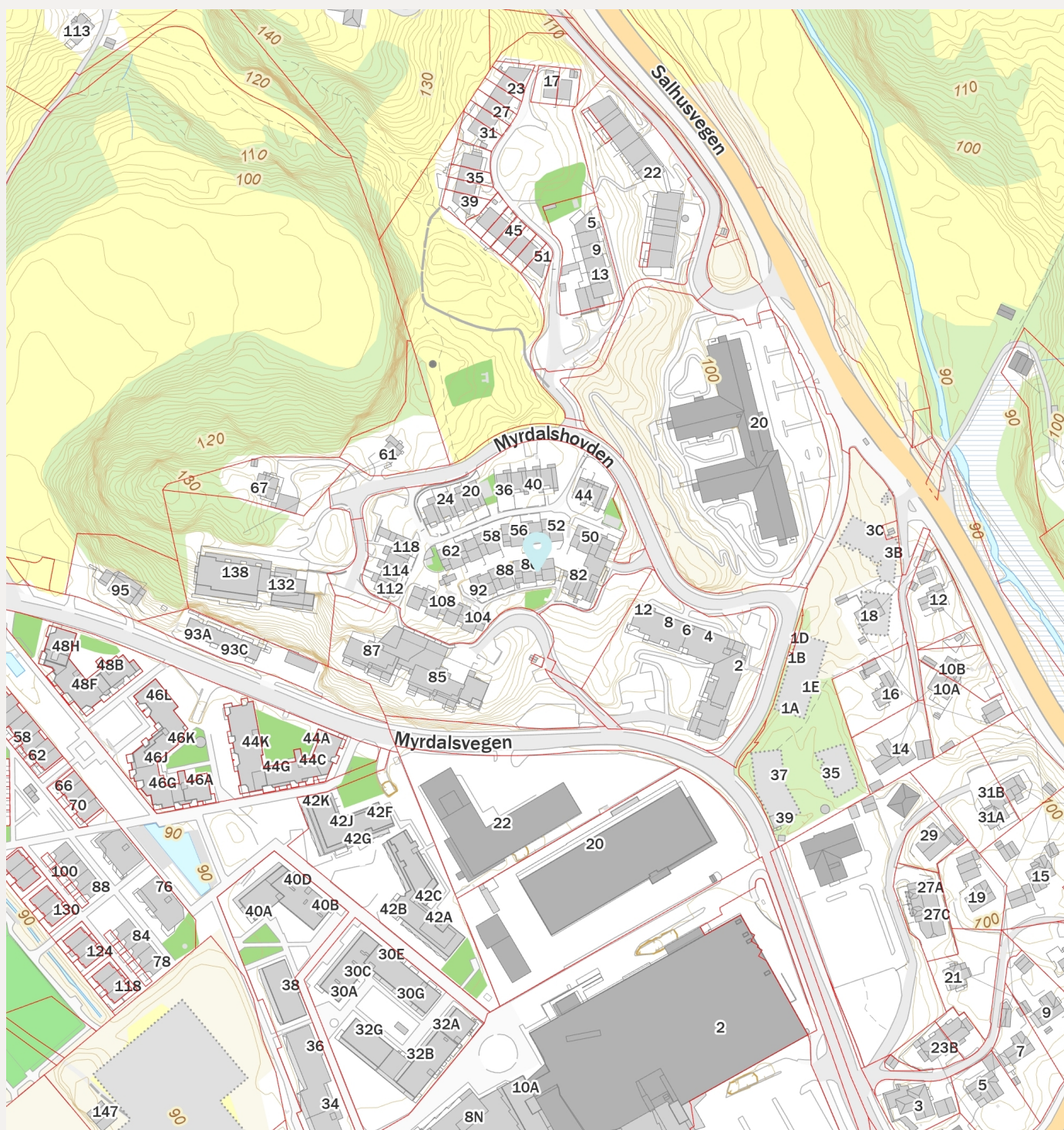
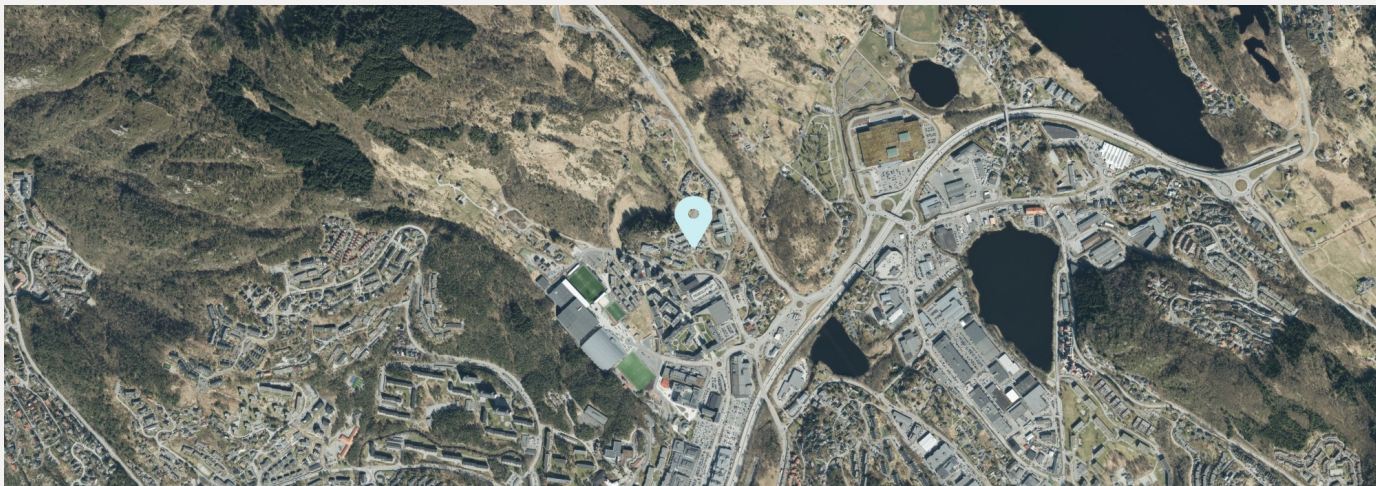


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%





BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 189/359/0/0

Utlistet 16. 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, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261683842	Grunneiendom	0	Ja	9 125,0 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
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., MYRDALSHOV DEN	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	Igangsettingstillatelse	09.04.2025	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 16. juni 2025



Planinformasjon

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

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

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

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

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

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

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

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

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



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 16.06.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 189/359/0/0

Adresse: Myrdalshovden 98 m.fl.



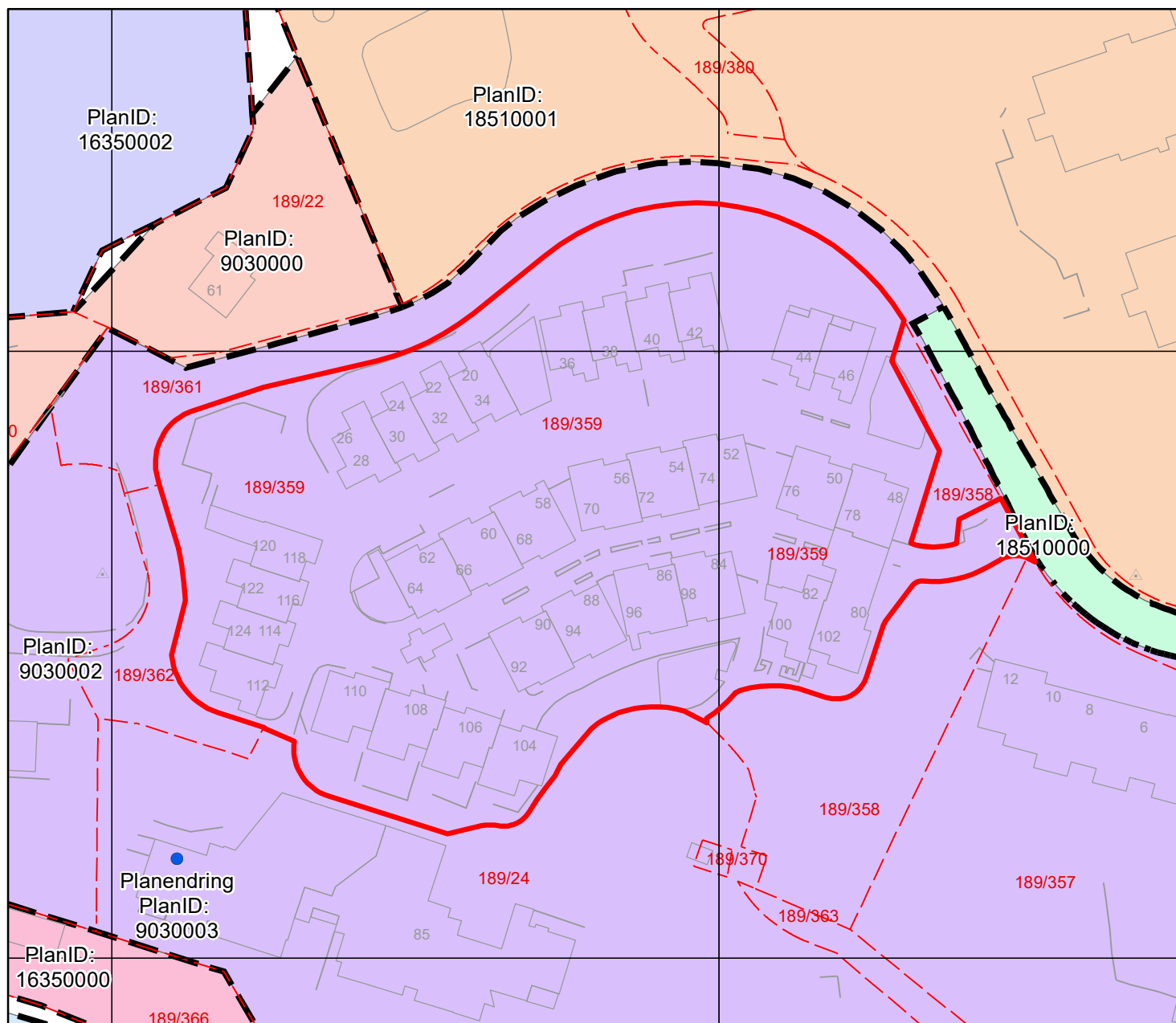
Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

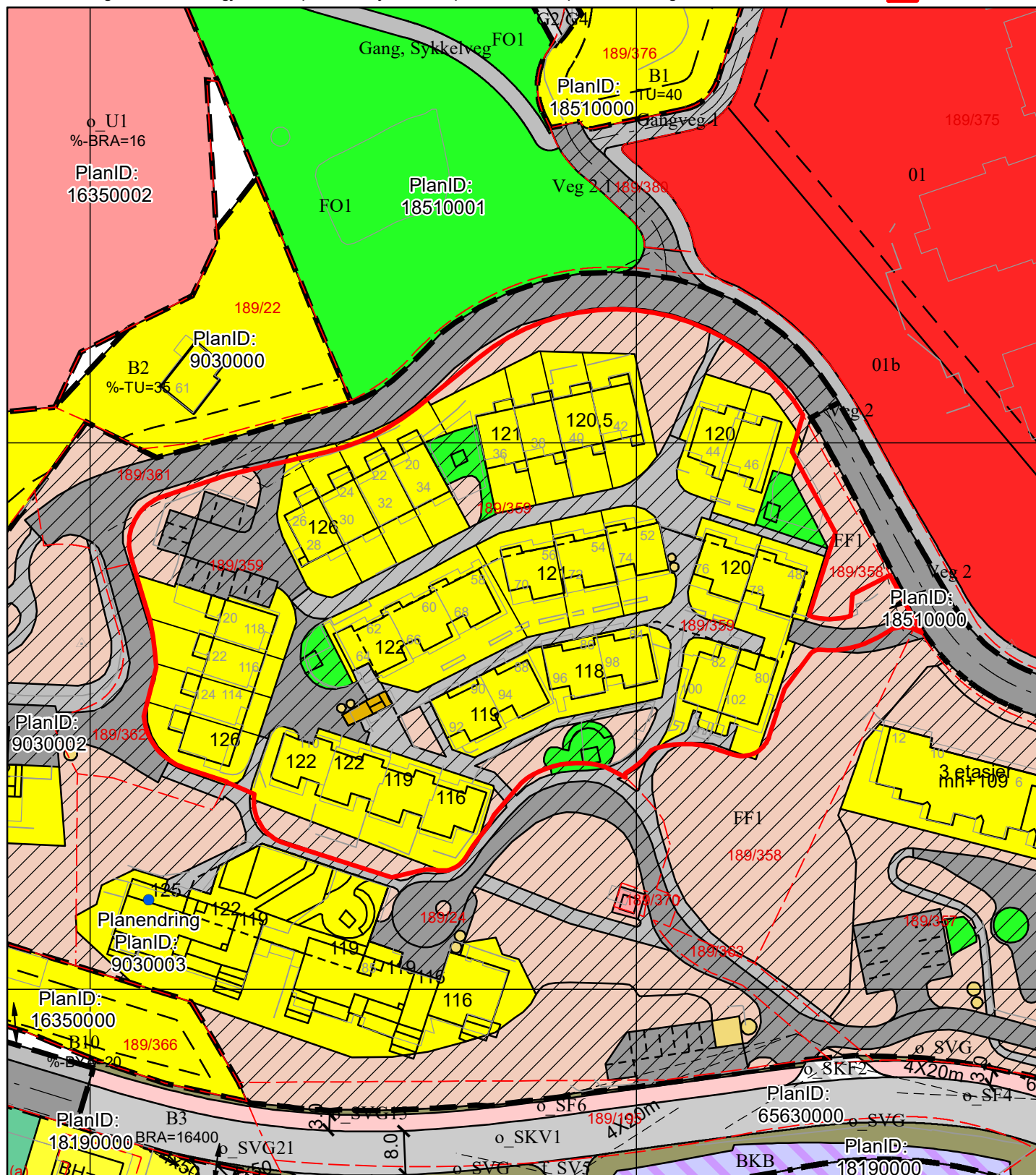
Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

9030002

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

 Eiendomsmarkering





Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

● Planendring

Punktmarkeringer

↔ 1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

↗ 1203 - Regulert tomtengrense

↘ 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 - Kjørevei

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: 16.06.2025

Arealplan-ID: 65270000

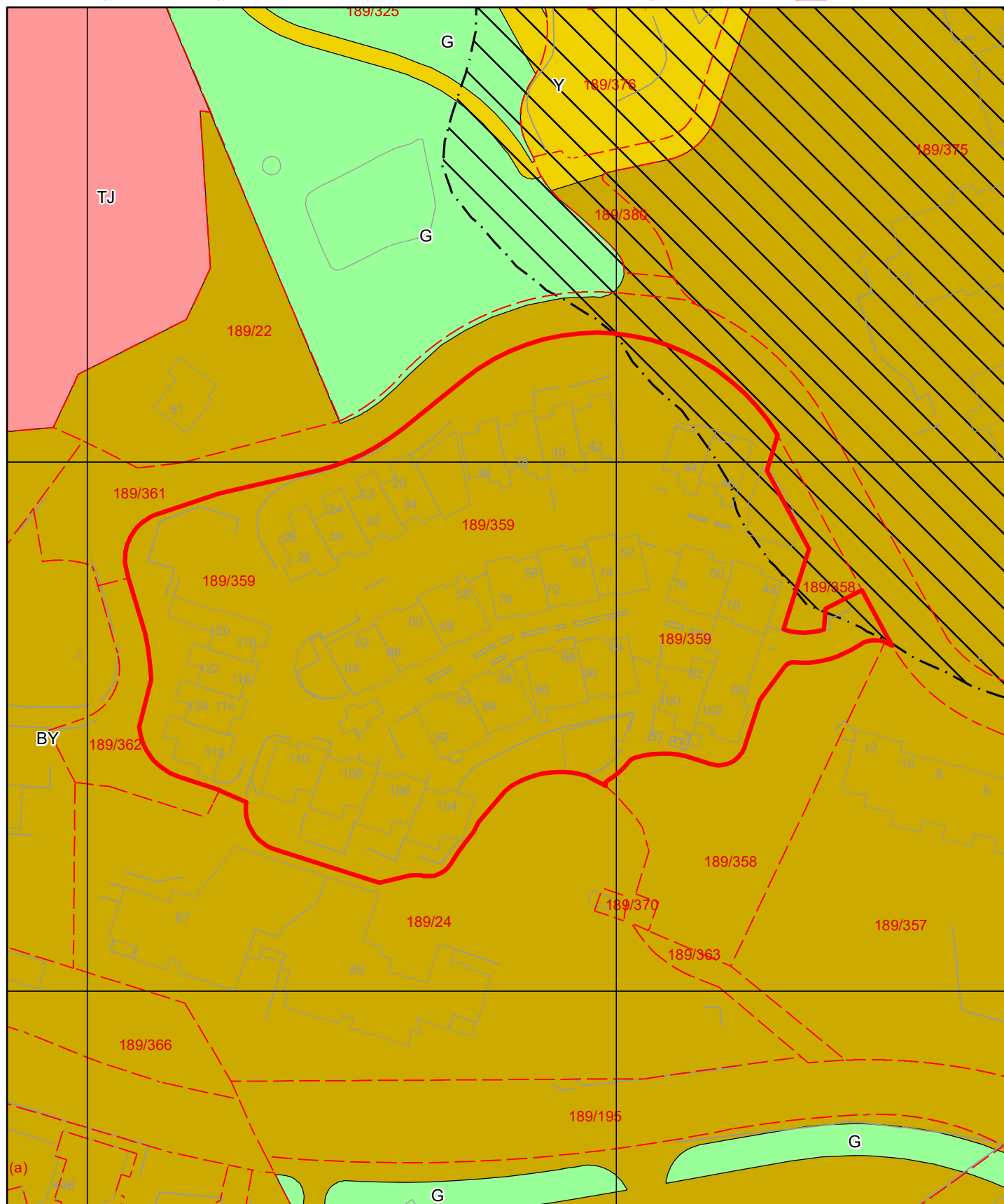
Gnr/Bnr/Fnr: 189/359/0/0

Adresse: Myrdalshovden 98 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

 Arealformålgrense

 Støysone gul

 Byfortettingssone

 Ytre fortettingssone

 Tjenesteyting

 Grønnstruktur

KPA2018 Arealformål



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Arealplan-ID: 9930000

Målestokk: 1:1000

Gnr/Bnr/Fnr: 189/359/0/0

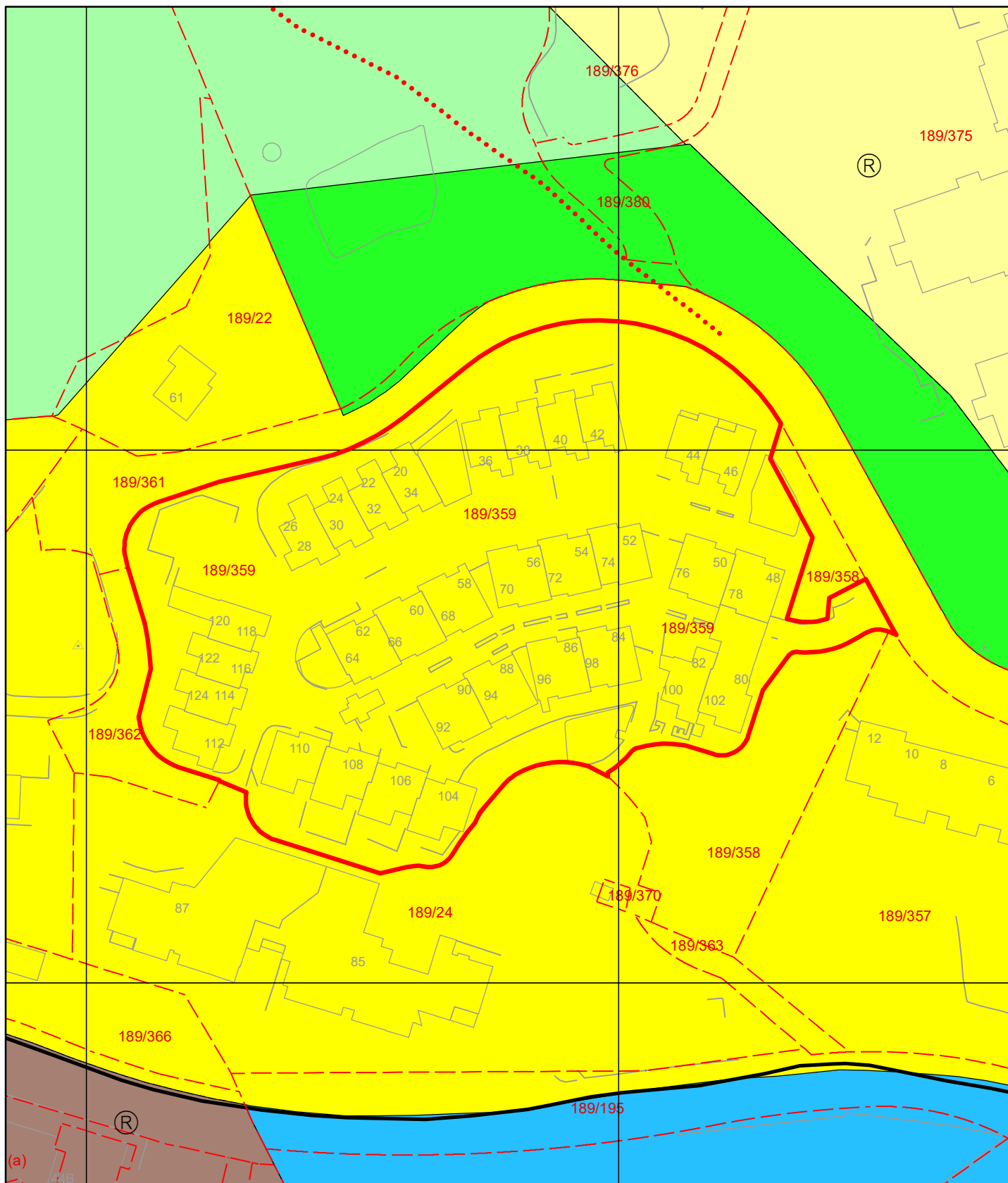
Dato: 16.06.2025

Adresse: Myrdalshovden 98 m.fl.



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)

Slik gjør du budrunden tryggere



Eiendomsmegler får bekreftet din
finansiering uten å se maksimalbeløpet!

Dette kan gjøres uavhengig av bankenes
åpningstid og tilgjengelighet for bankrådgiver.



Du som budgiver
legger inn ditt
finansieringsbevis



Din bankrådgiver mottar
epost og bekrefter
finansieringsbeviset



Eiendomsmegler får
bekreftet finansiering på
innlagte bud på sekunder

Finansbevis.no er en tjeneste som er uavhengig av både
eiendomsmeglerforetak og bank. Vi leverer tjenesten for
å sikre eiendomsmeglers og budgivers integritet.

Dette gjør det trygt for deg som budgiver og sikrer deg
trygg og sikker håndtering av ditt finansieringsbevis.

Legg inn ditt finansieringsbevis [her](https://finansbevis.no)



<https://finansbevis.no>

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00030109	23.06.2025	ca131e24-21d0-44c4-a a5c-2760d0aa45f3

Om dokumentet

Ident
2003/30318/106

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Saknr. 200306134

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
Dagboknr. 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

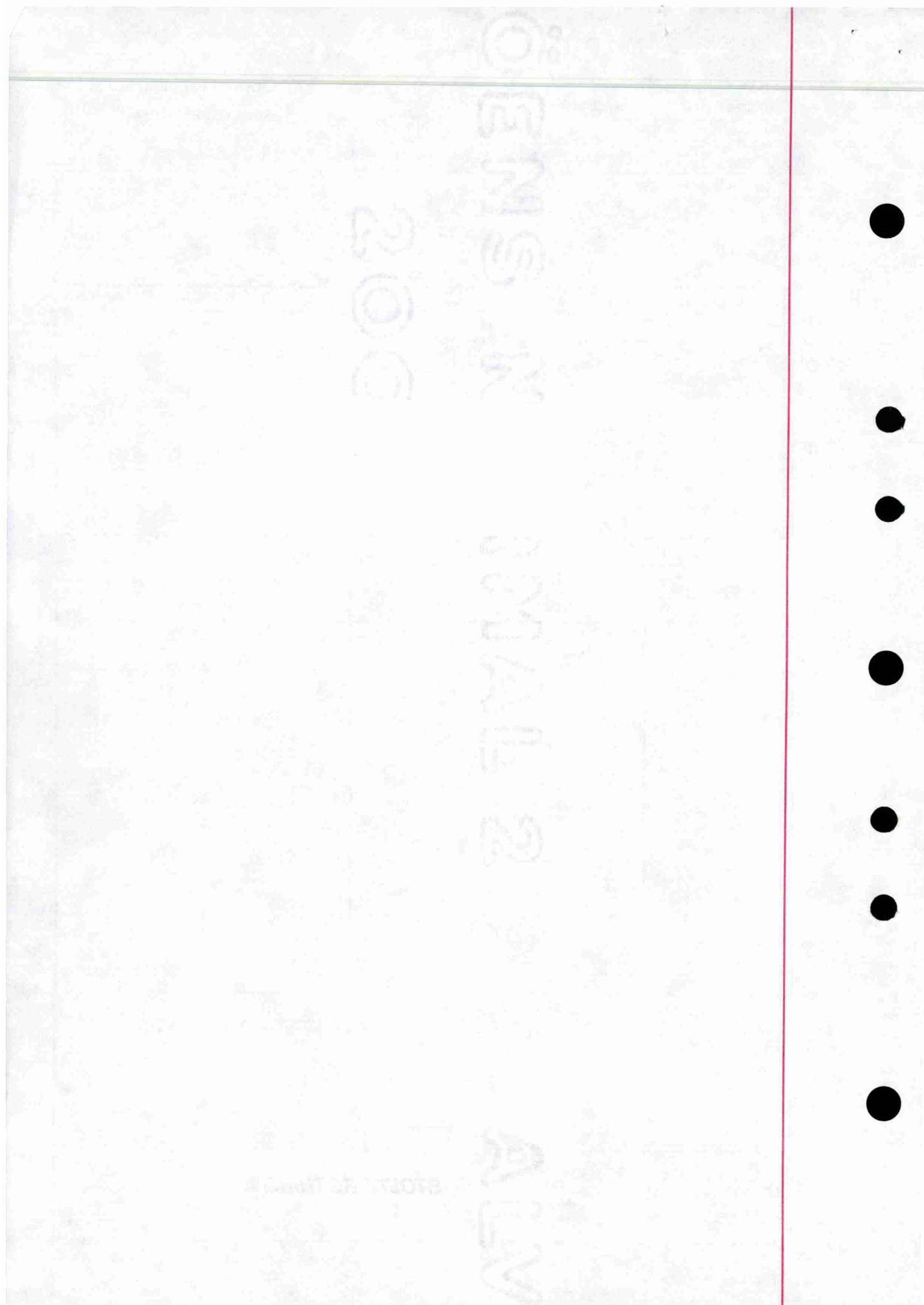
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 23.mai 1997 nr. 31) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
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) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
 eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
 eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ 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) ☒ 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) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har
 egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ 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) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

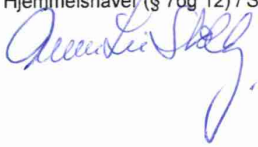
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

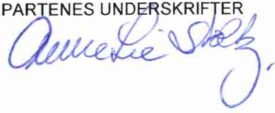
6. TEGNINGER M.V.

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 bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig 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 Bergen 10.06.03	Hjemmelshaver (§ 7 og 12) / Styret (§ 13)  STOLTZ RØTHING AS	Ektefelle/registrert partner (ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
--	--	---

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

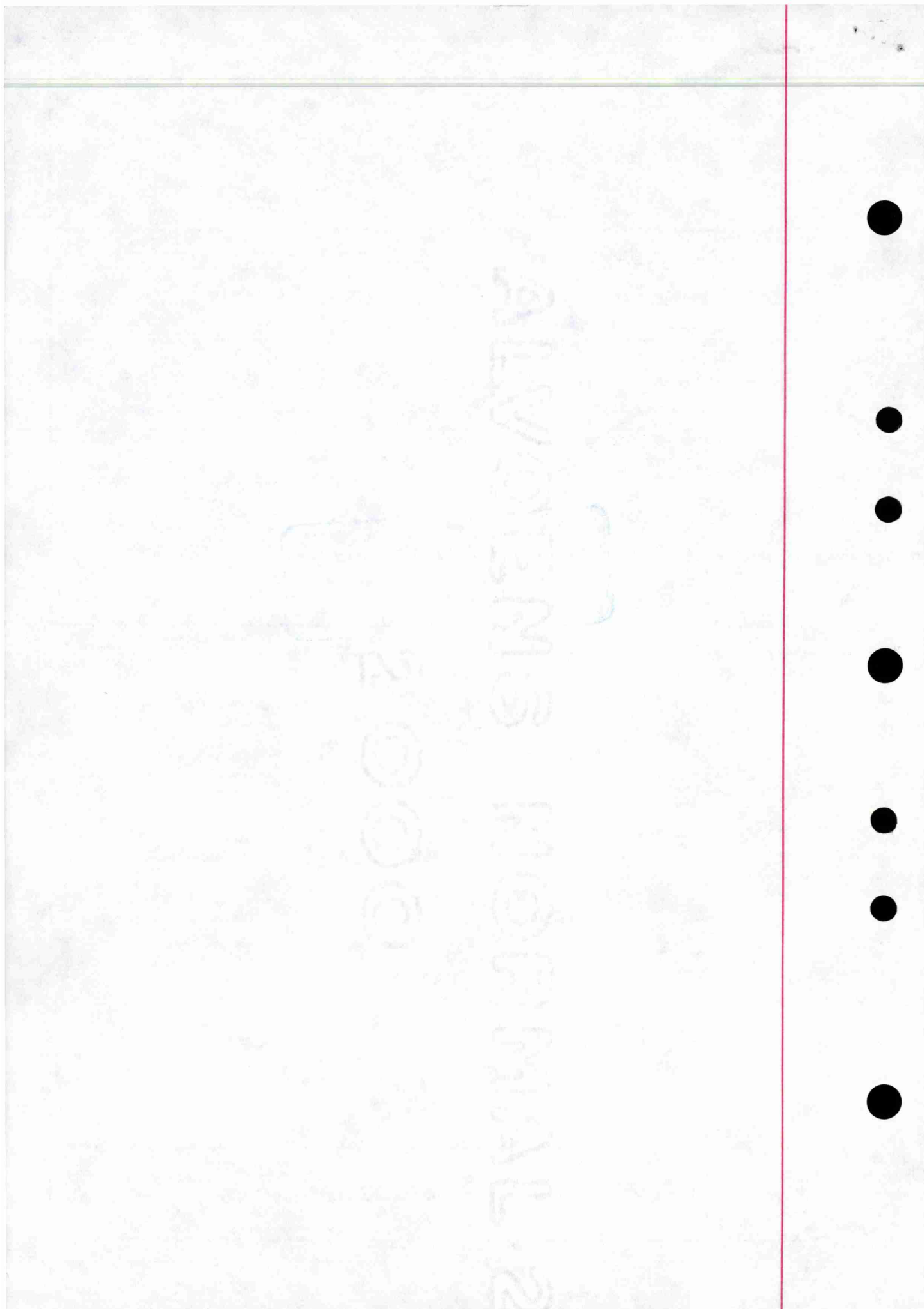
8. STYRETS SAMTYKKE M V VED RESEKSJONERING

☐ 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	359		
Dato			Stempel og underskrift
18/9-23			BERGEN KOMMUNE Miljø, byutvikling og opplysnings tjenester Oppmålingsavdelingen <i>Bergen</i> <i>Andreas Lund</i>

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 3 AV 3
10.06.03	<i>Andreas Lund</i> STOLTZ RØTHING AS	BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING



EiendomsMegler 1

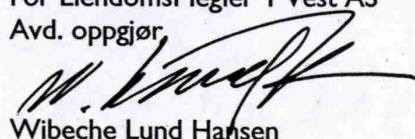
Byskriveren i Bergen
Tinghuset

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

Wibeche Lund Hansen
EiendomsMegler 1 Vest AS

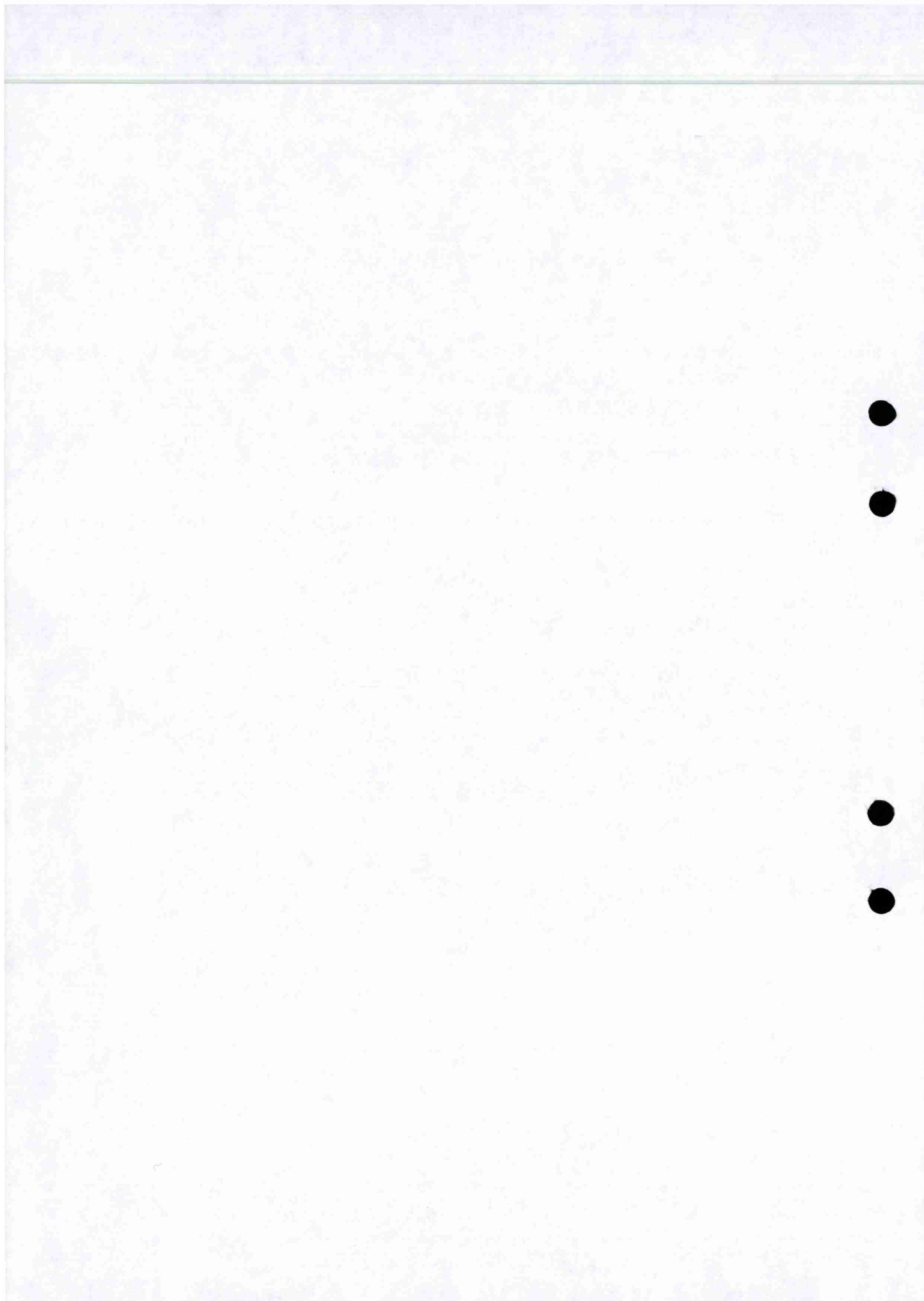
Bergen - Sentrum
N. Korskirkealmenning 1
Postboks 7999
5020 Bergen
Telefon 55 21 77 00
Telefaks 55 21 77 14

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



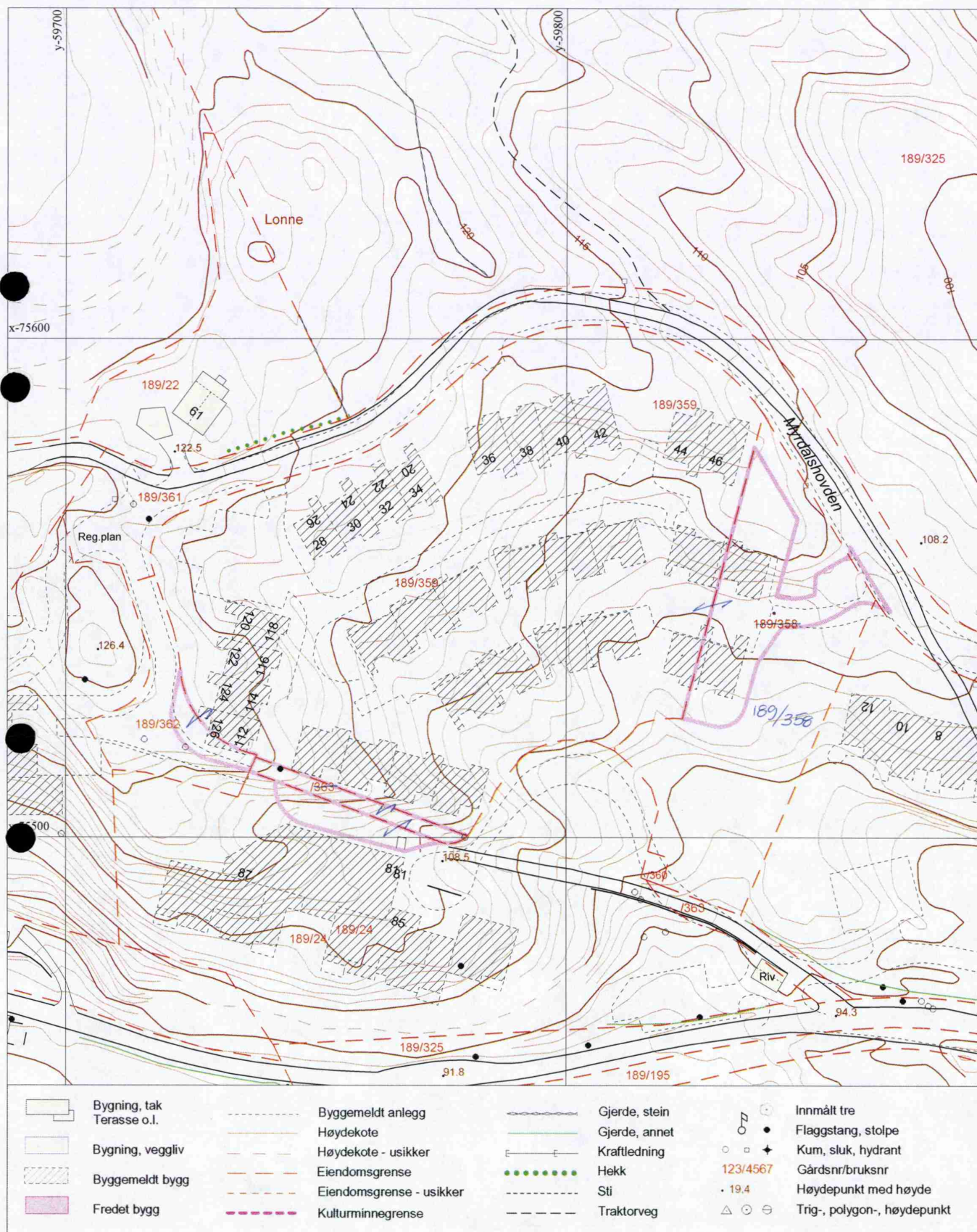


BERGEN KOMMUNE

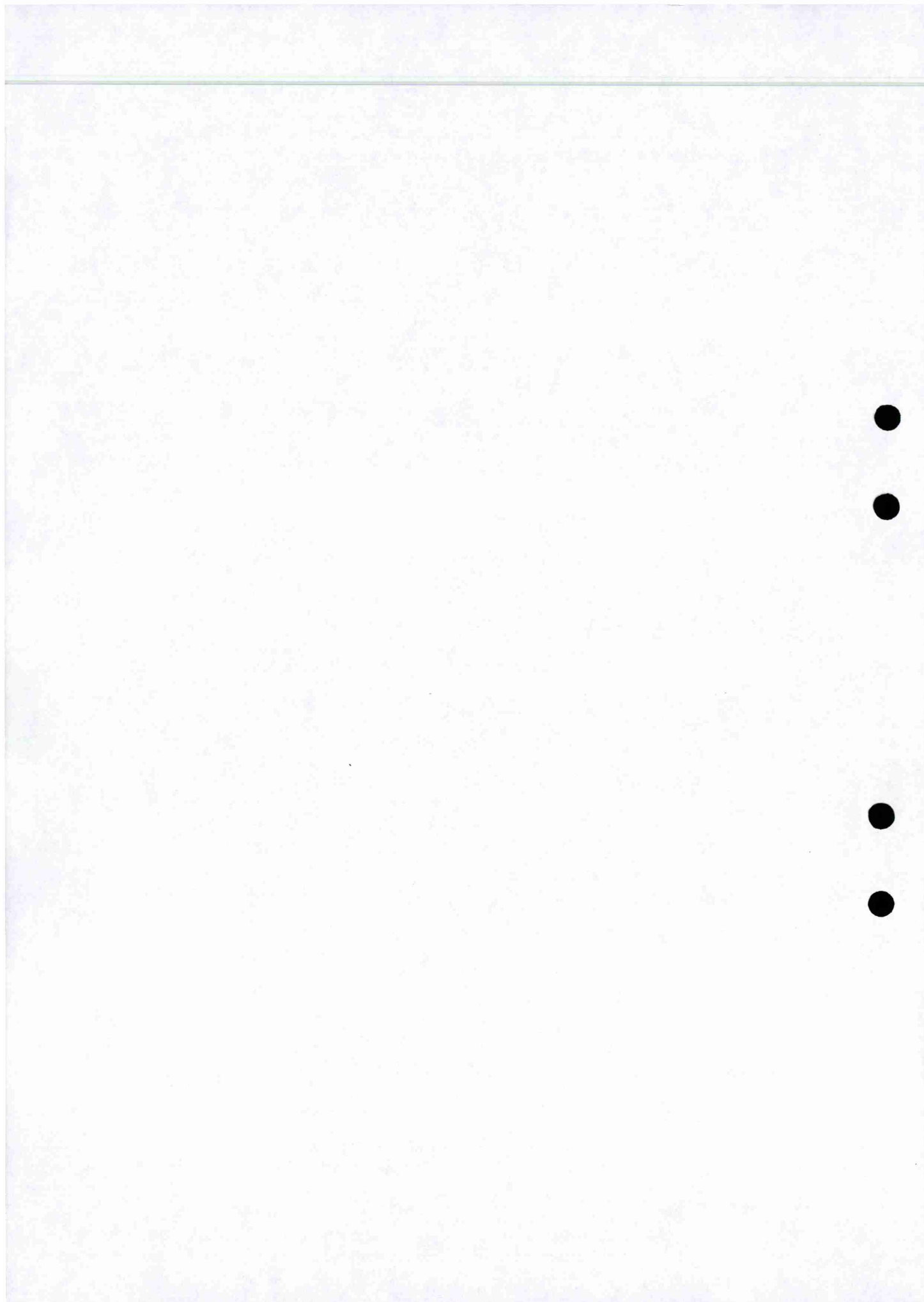
SITUASJONSKART

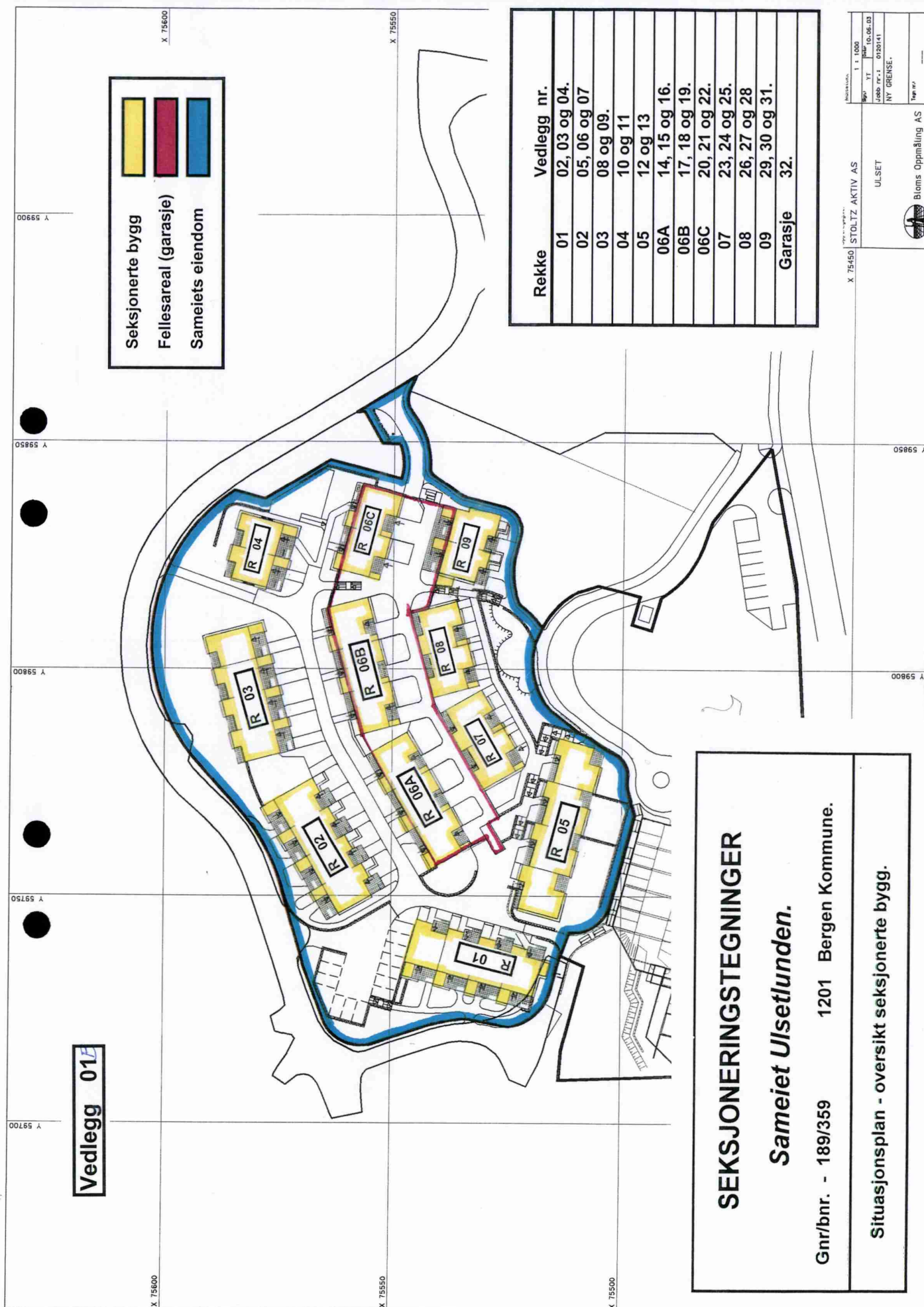
Byrådsavdeling for byutvikling
Oppmålingsavdelingen
Målestokk 1:1000
Dato: 18.09.2003

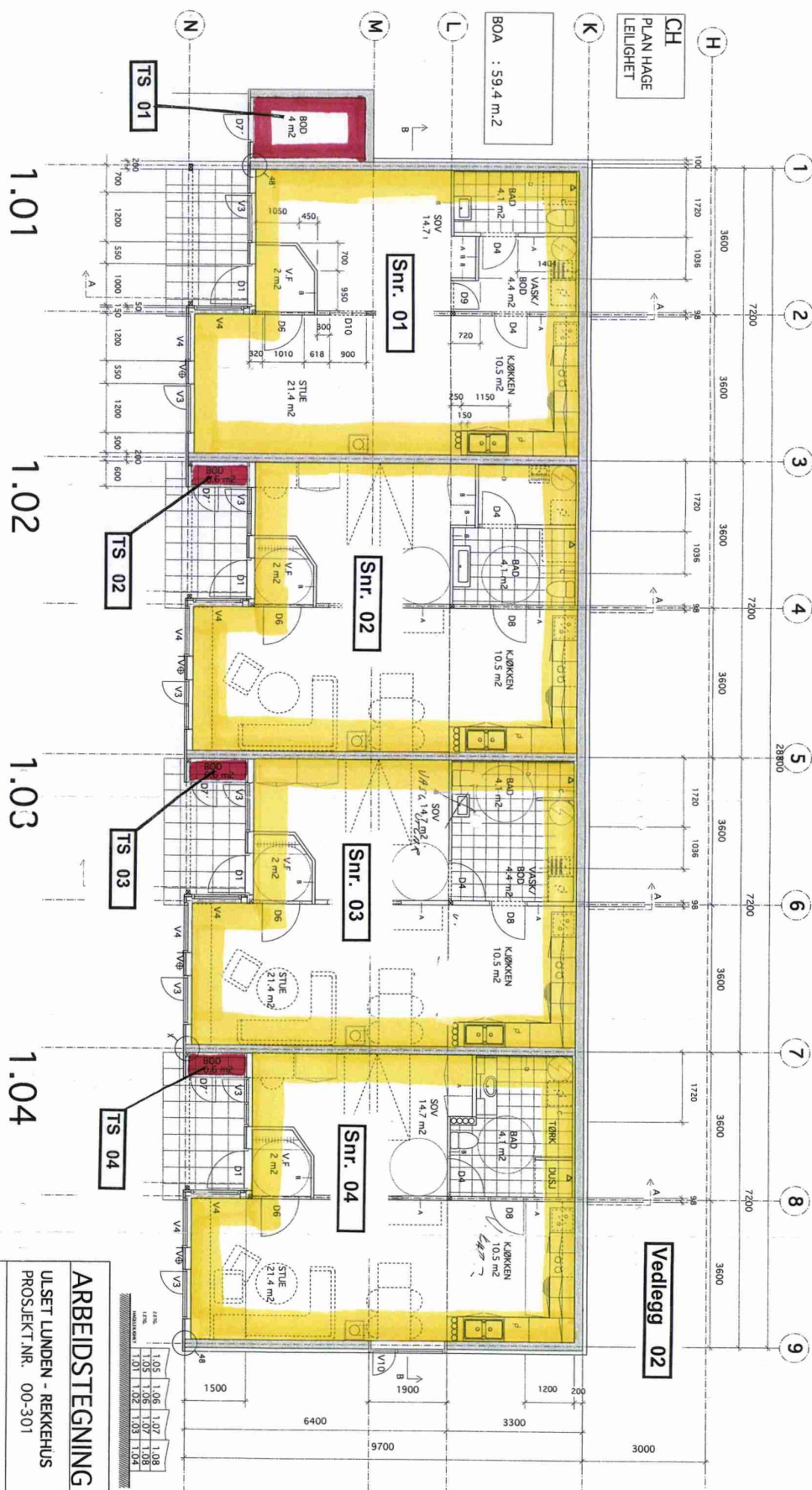
Adresse: MYRDALSHOVDEN 20
Gnr/Bnr/Fnr: 189/359/0
GABareal: 7987 m²
Kartareal: 7985 m²



Vedlegg 1 A







Boligseksjon
Tilleggsdel bolig
Fellesareal

SEKSJONERINGSTEKNINGER

Sameiet Usetunden.

Gnr/bnr. - 189/359

1201 Bergen Kommune.

Rekke

01

Etasje.

U

ARBEIDSTEGNING

ULSET LUNDEN - REKKEHUS
PROSJEKT.NR. 00-301

TILTAKSHAVER: STOLTZ AKTIV A/S

LDEN A/S
AL NPA

DATE REV
DATE: 25.03.2014

DATE: 18.01

DATE:

NO	FAR 51
17	FAR 51

NO	FAK 51
1	FAK 51

5 FACE 51

BEILIGHET

λ_i	TIME	KI
-------------	------	----

AM.	PM.
-----	-----

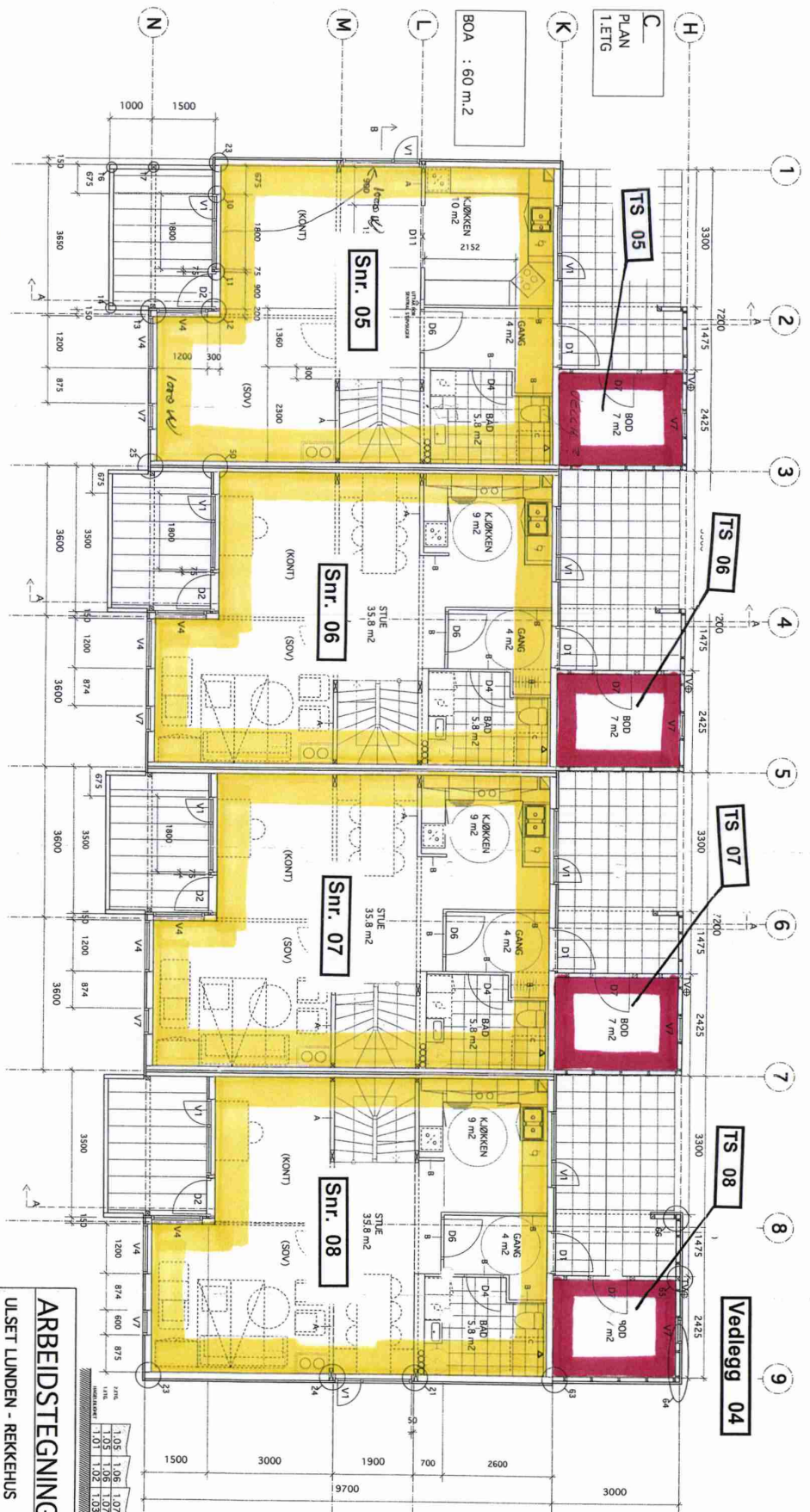
Boligseksjon	
Tilleggsdel bolig	
Fellesareal	

1.05

1.06

1.07

1.08



SEKSJONERINGSTEGNINGER

Sameiet Uisetunden.

Gnr/bnr. - 189/359

1201 Bergen Kommune.

Rekke

01

Etasje.

2

ARBEIDSTEGNING

USET LUNDEN - REKKEHUS
PROSJEKT NR. 00-301

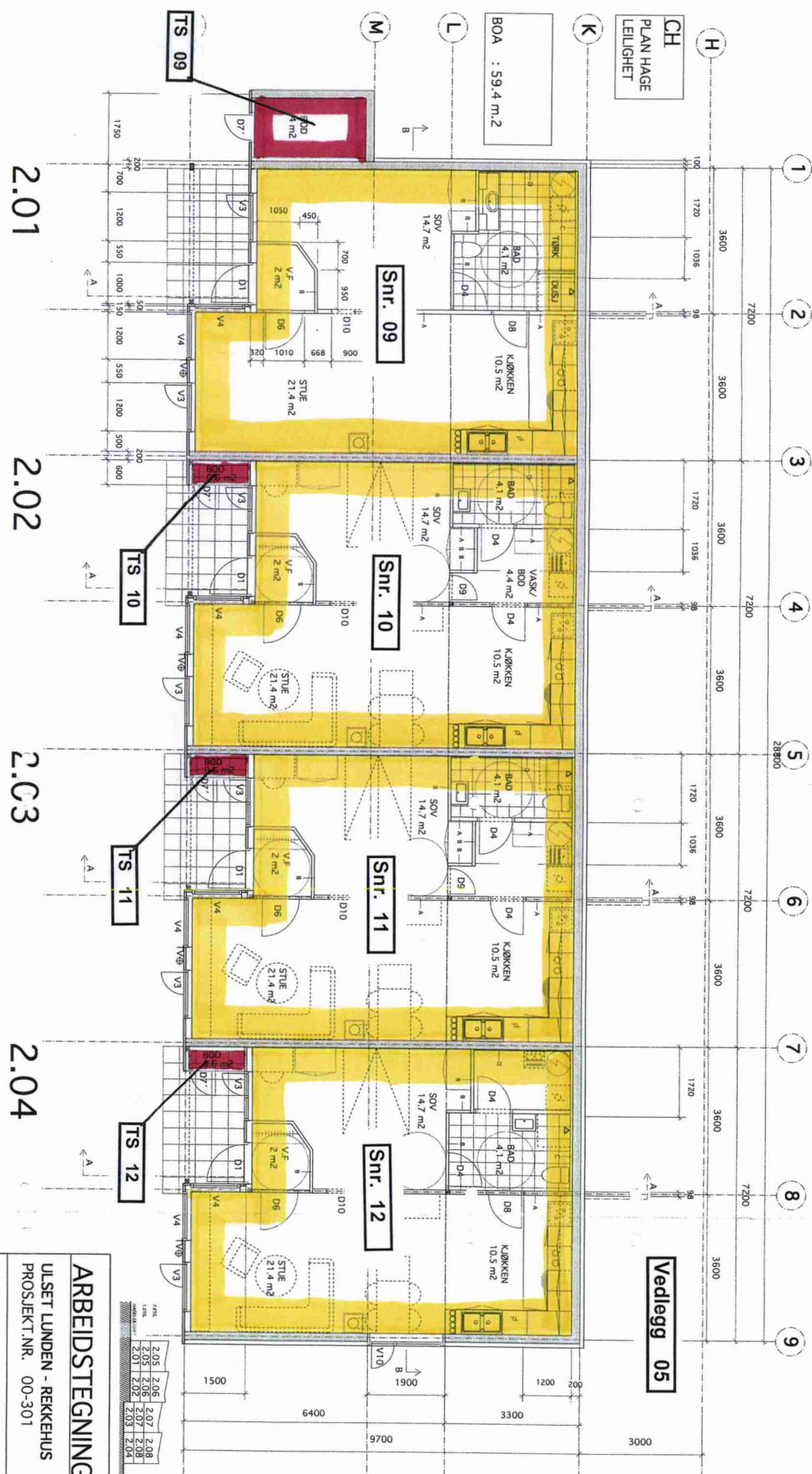
TILTAKEHVER: STOLTZ AKTIV /

MOLDEN A/S
NAL NPA

DATO	DRØTT
1.05	1.05
1.06	1.06
1.07	1.07
1.08	1.08
1.09	1.09
1.10	1.10
1.11	1.11
1.12	1.12
1.13	1.13
1.14	1.14
1.15	1.15
1.16	1.16
1.17	1.17
1.18	1.18
1.19	1.19
1.20	1.20
1.21	1.21
1.22	1.22
1.23	1.23
1.24	1.24
1.25	1.25
1.26	1.26
1.27	1.27
1.28	1.28
1.29	1.29
1.30	1.30
1.31	1.31
1.32	1.32
1.33	1.33
1.34	1.34
1.35	1.35
1.36	1.36
1.37	1.37
1.38	1.38
1.39	1.39
1.40	1.40
1.41	1.41
1.42	1.42
1.43	1.43
1.44	1.44
1.45	1.45
1.46	1.46
1.47	1.47
1.48	1.48
1.49	1.49
1.50	1.50
1.51	1.51
1.52	1.52
1.53	1.53
1.54	1.54
1.55	1.55
1.56	1.56
1.57	1.57
1.58	1.58
1.59	1.59
1.60	1.60
1.61	1.61
1.62	1.62
1.63	1.63
1.64	1.64
1.65	1.65
1.66	1.66
1.67	1.67
1.68	1.68
1.69	1.69
1.70	1.70
1.71	1.71
1.72	1.72
1.73	1.73
1.74	1.74
1.75	1.75
1.76	1.76
1.77	1.77
1.78	1.78
1.79	1.79
1.80	1.80
1.81	1.81
1.82	1.82
1.83	1.83
1.84	1.84
1.85	1.85
1.86	1.86
1.87	1.87
1.88	1.88
1.89	1.89
1.90	1.90
1.91	1.91
1.92	1.92
1.93	1.93
1.94	1.94
1.95	1.95
1.96	1.96
1.97	1.97
1.98	1.98
1.99	1.99
2.00	2.00

G C

DRØTT	DRØTT
1.05	1.05
1.06	1.06
1.07	1.07
1.08	1.08
1.09	1.09
1.10	1.10
1.11	1.11
1.12	1.12
1.13	1.13
1.14	1.14
1.15	1.15
1.16	1.16
1.17	1.17
1.18	1.18
1.19	1.19
1.20	1.20
1.21	1.21
1.22	1.22
1.23	1.23
1.24	1.24
1.25	1.25
1.26	1.26
1.27	1.27
1.28	1.28
1.29	1.29
1.30	1.30
1.31	1.31
1.32	1.32
1.33	1.33
1.34	1.34
1.35	1.35
1.36	1.36
1.37	1.37
1.38	1.38
1.39	1.39
1.40	1.40
1.41	1.41
1.42	1.42
1.43	1.43
1.44	1.44
1.45	1.45
1.46	1.46
1.47	1.47
1.48	1.48
1.49	1.49
1.50	1.50
1.51	1.51
1.52	1.52
1.53	1.53
1.54	1.54
1.55	1.55
1.56	1.56
1.57	1.57
1.58	1.58
1.59	1.59
1.60	1.60
1.61	1.61
1.62	1.62
1.63	1.63
1.64	1.64
1.65	1.65
1.66	1.66
1.67	1.67
1.68	1.68
1.69	1.69
1.70	1.70
1.71	1.71
1.72	1.72
1.73	1.73
1.74	1.74
1.75	1.75
1.76	1.76
1.77	1.77
1.78	1.78
1.79	1.79
1.80	1.80
1.81	1.81
1.82	1.82
1.83	1.83
1.84	1.84
1.85	1.85
1.86	1.86
1.87	1.87
1.88	1.88
1.89	1.89
1.90	1.90
1.91	1.91
1.92	1.92
1.93	1.93
1.94	1.94
1.95	1.95
1.96	1.96
1.97	1.97
1.98	1.98
1.99	1.99
2.00	2.00



Boligseksjon
Tilleggsdel bolig
Fellesareal



SEKSJONERINGS-TEGNINGER

Sameiet Ulsetlund.

Gnr/bnr. - 189/359

1201 Bergen Kommune.

Rekke	02
--------------	----

Etasje.

C

ARBEIDSTEKNIKK

ULSET LUNDEN - REKKEHUS
PROSJEKT.NR. 00-301

TILTAKSHAVER: STOLTZ AKTIV A

^aNNA OG JOSTEIN MOLDEN A/S
VILARKITEKTER MINAL NPA

TO REVISION:

TO: 03.06.02
TO: 29.10.02

COEN : STOLTZ, A.

SNIOT & IN

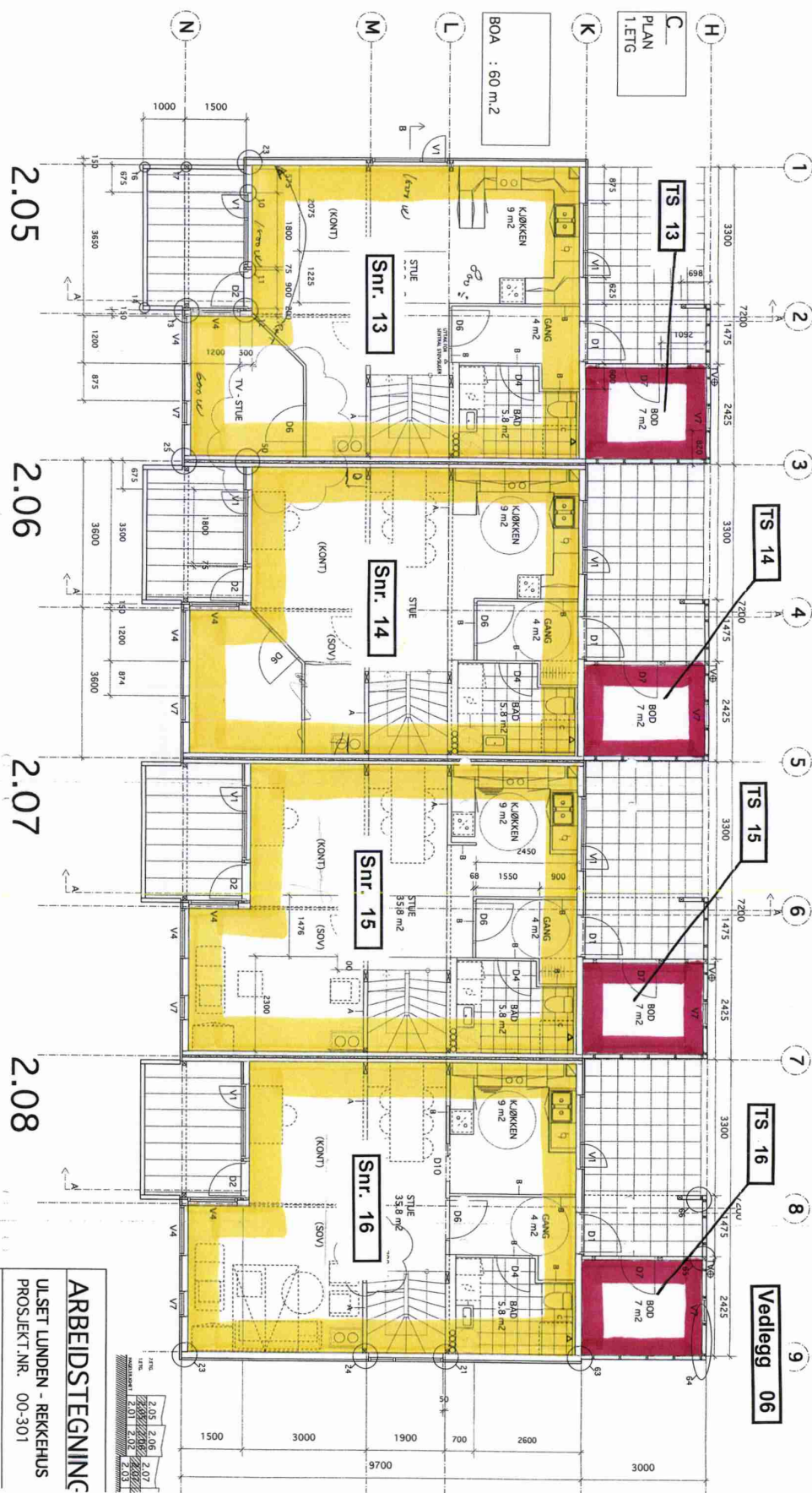
XIONG, J. AND JIAN, F.

M.T. KOTIS, I. GUNNAR KU

AN HUS:

PAGE:	TEQ:
-------	------

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----



Boligseksjon

Tilleggsdel bolig

Fellesareal



SEKSJONERINGSTEKNINGER

Sameiet Ulsetlunden.

Gnr/bnr. - 189/359

1201 Bergen Kommune.

Rekke

02

Etasje.

1

1.ETG C

AR.	EM.	AM.	QJM.	AM.
8	7	7	7	7

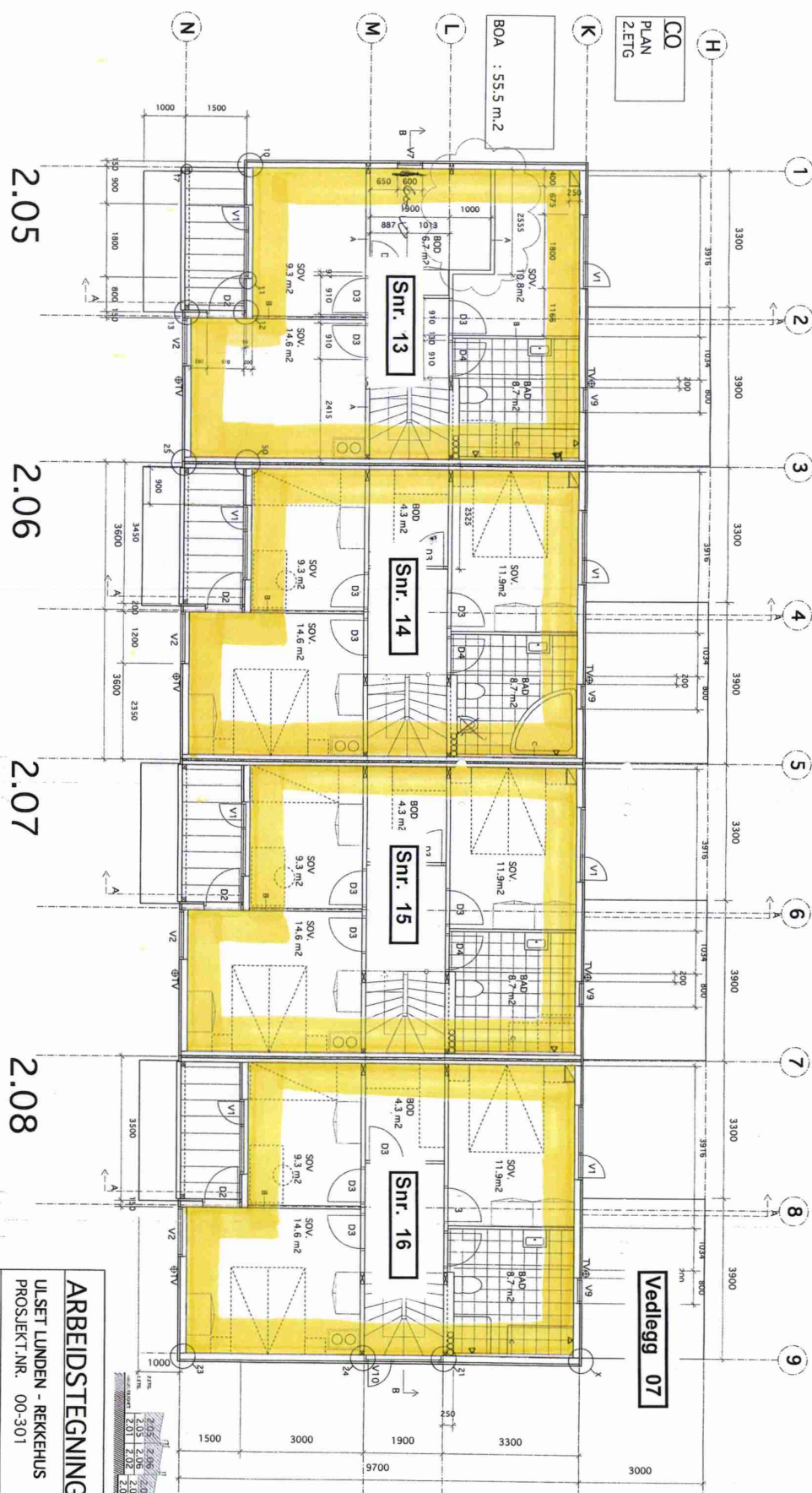
ARBEIDSTEGNING

ULSET LUNDEN - REKKEHUS
PROSJEKT.NR. 00-301

TILTAKSHAVER: STOLTZ AKTIV

STEIN MOLDEN A/S
TERMINAL NPA

	DATE
VTO: 26.02.03	DATE
ATO: 11.03.03	DATE
VTO: 18.03.03	DATE
V/S	TU: 519825270
4MOLDEN A/S	TU: 519133177
KITSEN A/S	TU: 551164000
	TU: 559424480
SEEN A/S	TU: 55330415
IN AS	TU: 559450000



SEKSJONERINGS-TEGNINGER

Sameiet Ulsetlunden.

Gnr/bnr. - 189/359

1201 Bergen Kommune.

Rekke

02

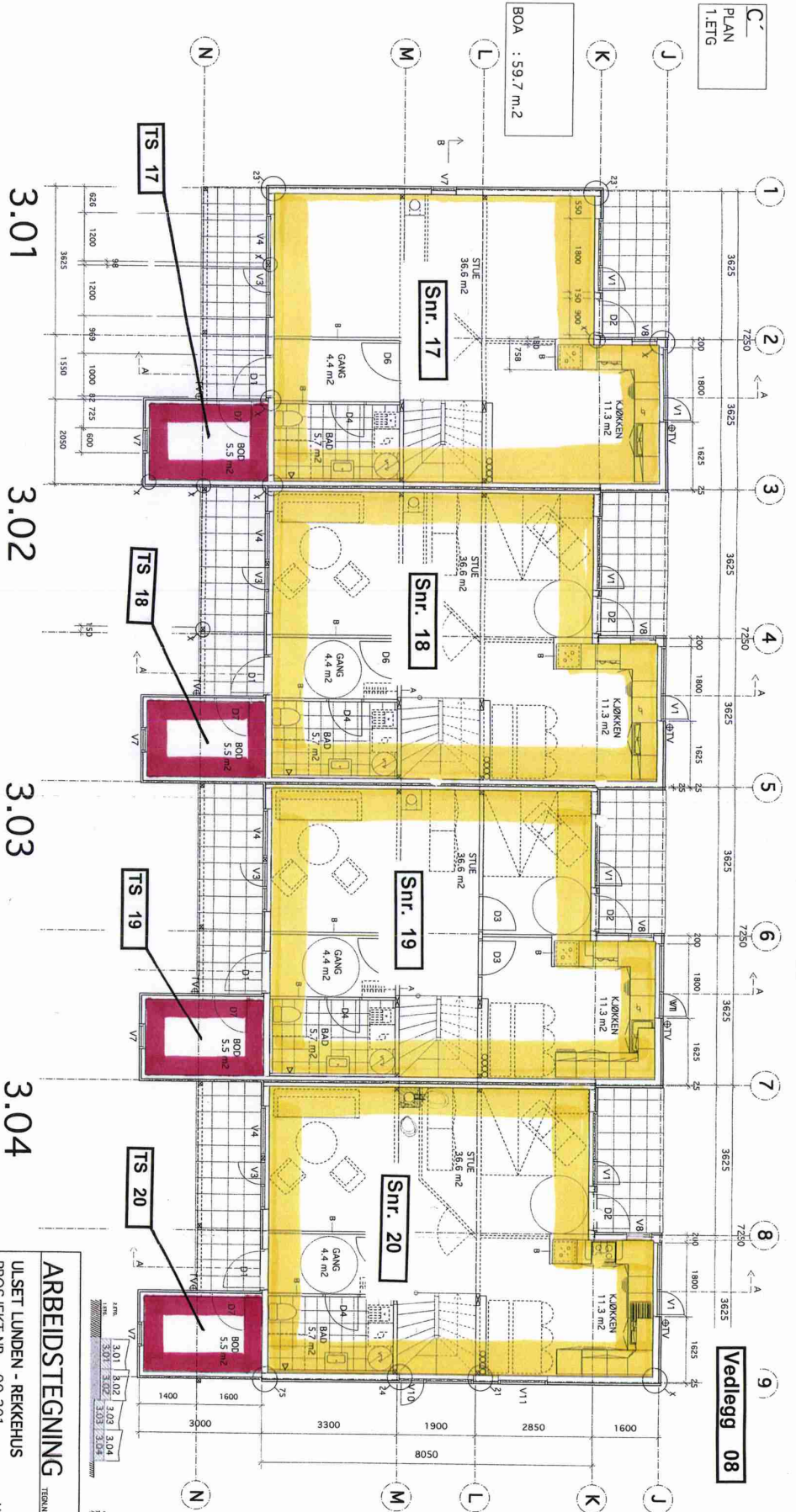
Etasje

2

	DATC	
1.02	DATO	
2.02	DATO	
31.03	DATO	
NL 5386-279		
5.05	NL 53913177	
8.	NL 53114649	
	NL 5395-2480	
	NL 53350415	
	NL 53870000	

Boligseksjon	
Tilleggsdel bolig	
Fellesareal	

SEKSJONERINGSTEKNINGER	
<i>Sameiet Ulsetlunden.</i>	
Gnr/bnr. - 189/359	1201 Bergen Kommune.
Rekke 03	Etasje. 1



ARBEIDSTEKNING

ULSET LUNDEN - REKKEHUS

PROSJEKT.NR. 00-301

HUS

TILTAKSHAVER: STOLTZ AKTIV A/S

IN MOLDEN A/S

MINAL NPA

DATO REVISJON:

DATO 03.03.23

DATO 05.05.23

DATO 01.03

DATO 01.03

DATO 01.03

DATO 01.03

DATO 01.03

DATO 01.03

DATO 01.03

DATO 01.03

DATO 01.03

DATO 01.03

DATO 01.03

DATO 01.03

DATO 01.03

DATO 01.03

DATO 01.03

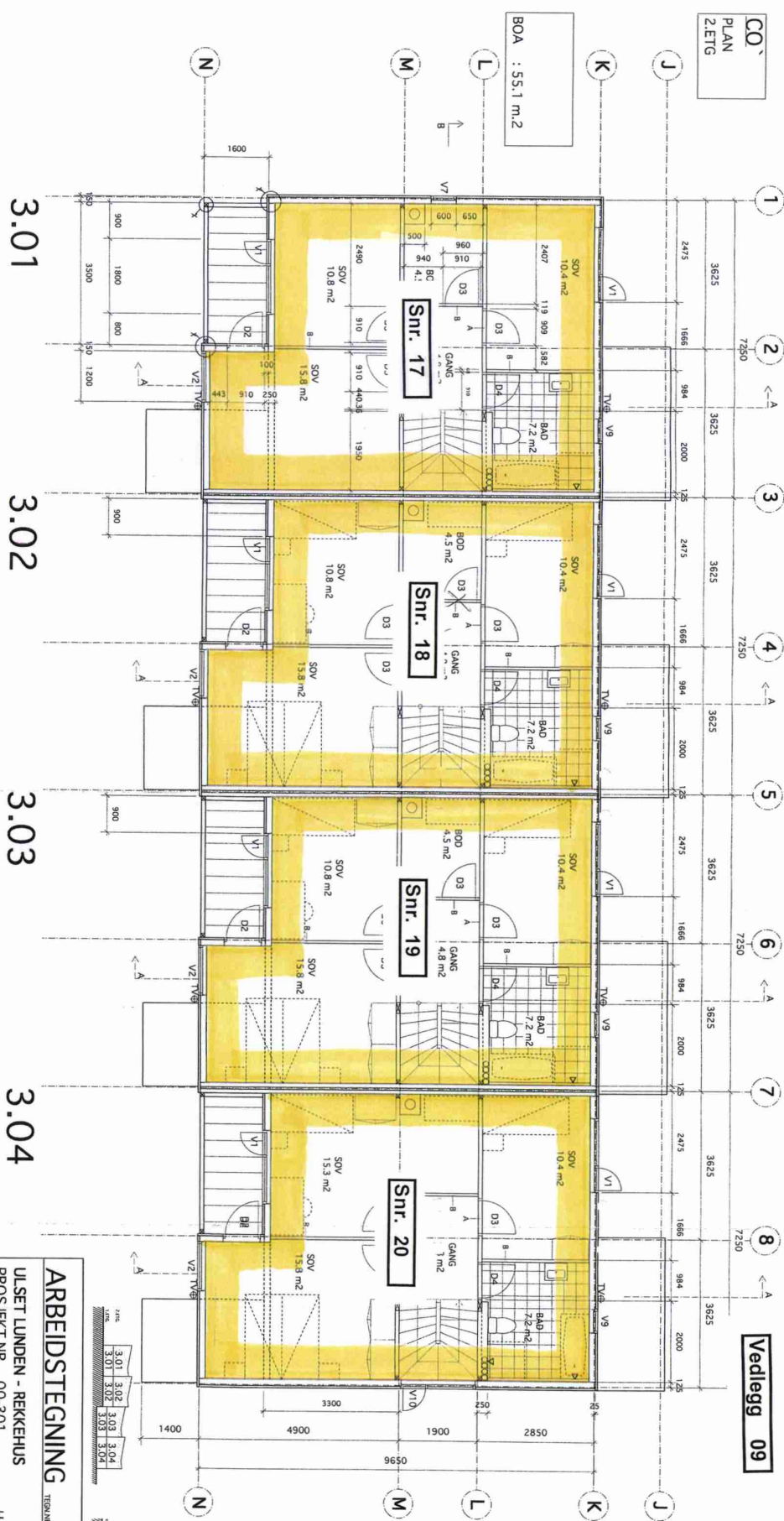
DATO 01.03

DATO 01.03

DATO 01.03

Vedlegg 08

ETG C



Boligseksjon

Tilleggsdel bolig

Fellesareal



SEKSJONERINGSTEKNINGER

Sameiet Ulsetlunden.

Gnr/bnr. - 189/359

1201 Bergen Kommune.

Rekke

03

Etasje.

2

2.ETG CO

FEIN MOLDEN A/S
ER MNAL NPA

3:04:11.02

DATO REVMS.

DATO:08/03/01

2:09.01.03	2:31.01.03	DATE: 05.02.03	DATE: 18.03.03
------------	------------	----------------	----------------

TEL: 55925270 FAX: 55925

TS&N A/S _____ TEL: 55116400 _____ FAX: 55116400

IN AS

TU: 5530415

FAC 5517

No. _____ IUR: 339N2000 FAC: 339

2.ETG CO'

KONTIK:	KONTIK:	TEGA:	KONTIK:
1AM	01M	AM	EM

--	--	--	--	--	--

ARBEIDSTEKNIKK

ULSET LUNDEN - REKKEHUS
PROSJEKT.NR. 00-301

TILTA KSHAV: STOLTZ AKTIV A/S

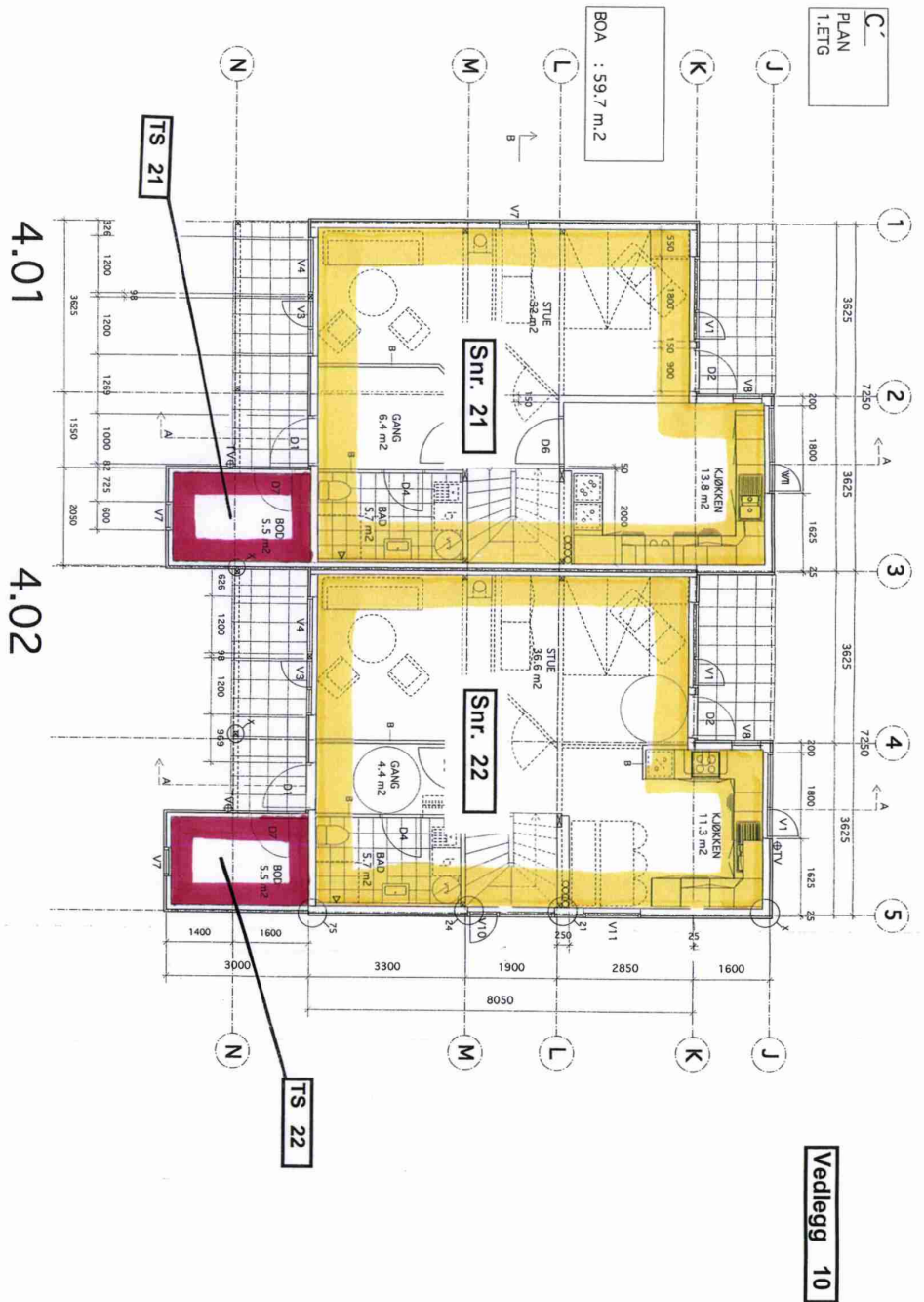


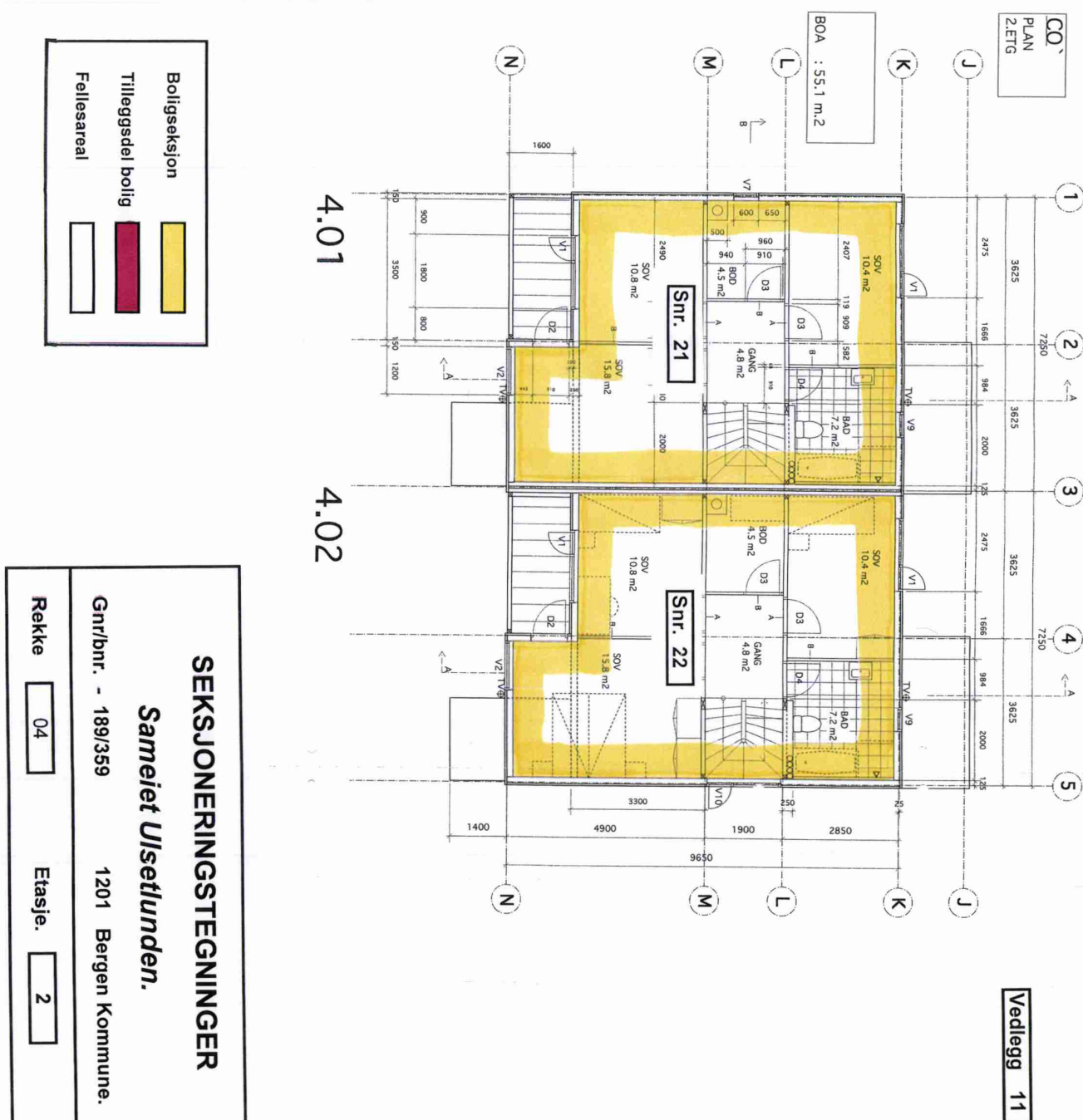
SEKSJONERINGSTEGNINGER

Sameiet Uisetunden.

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

Rekke Etasje.





SEKSJONERINGS-TEGNINGER

Sameiet Ulsetlunden.

Gnr/bnr. - 189/359

1201 Bergen Kommune.

Rekke

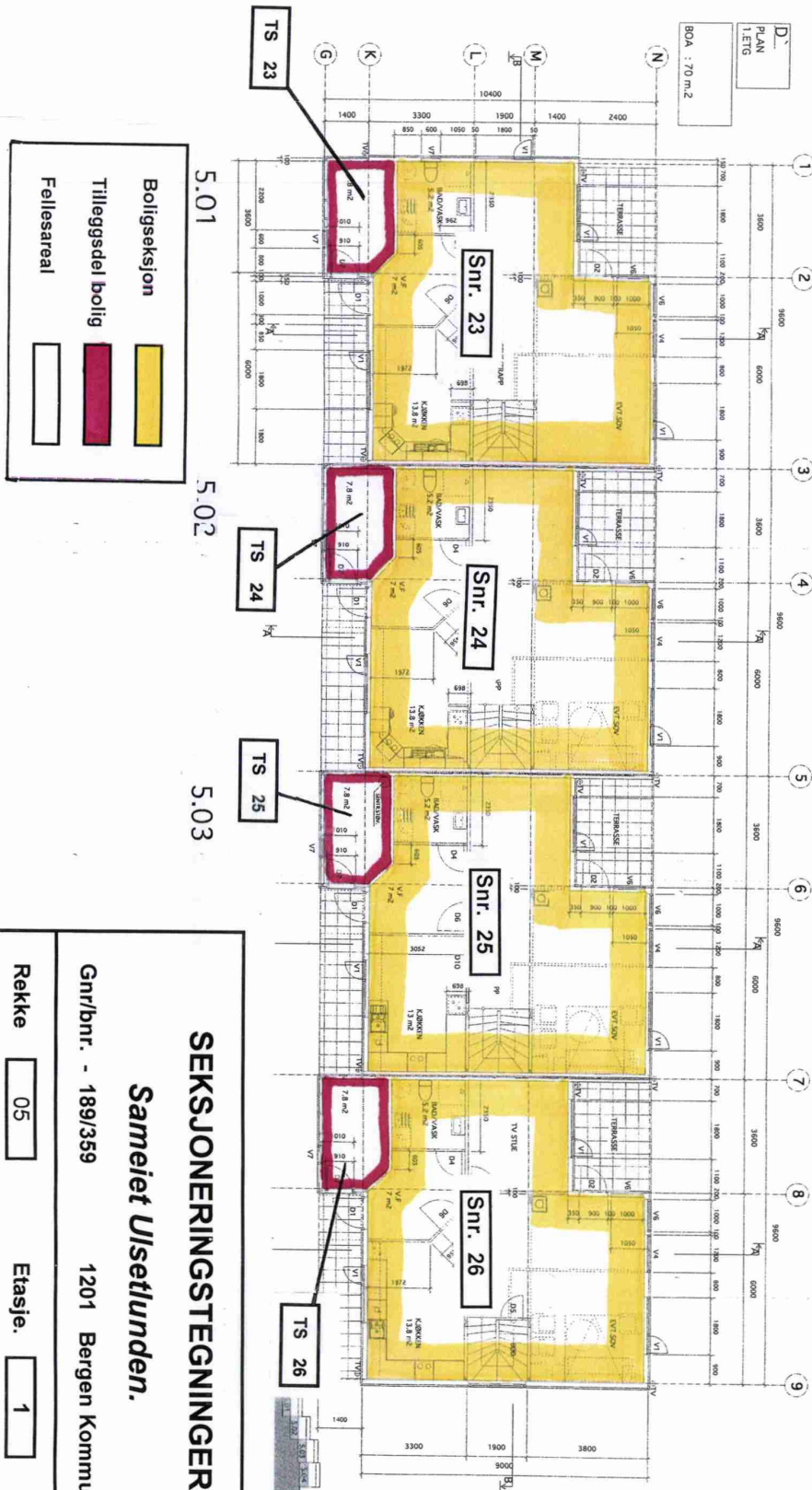
04

Etasje.

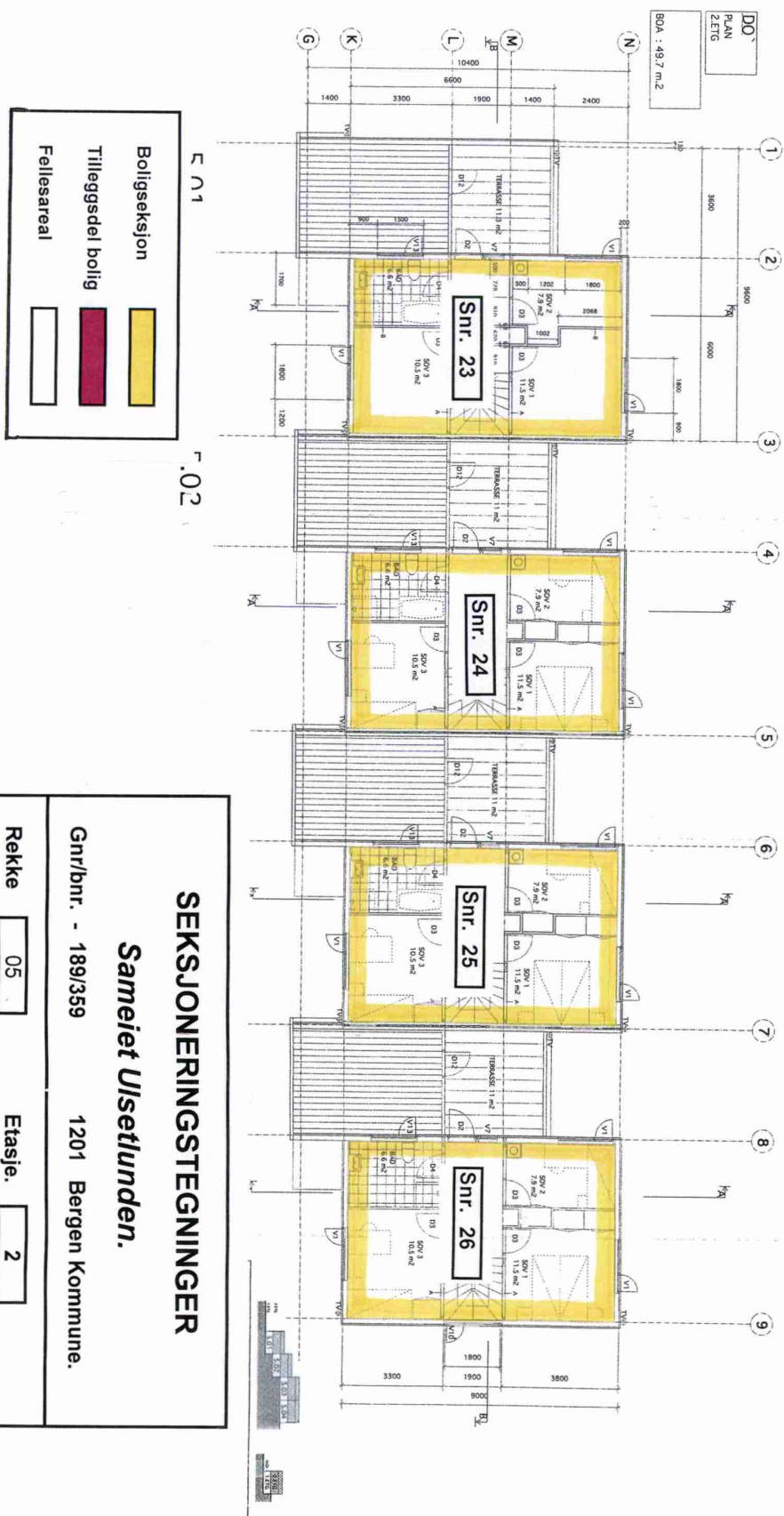
2C / C 600
C / C 300C / C 600
C / C 300

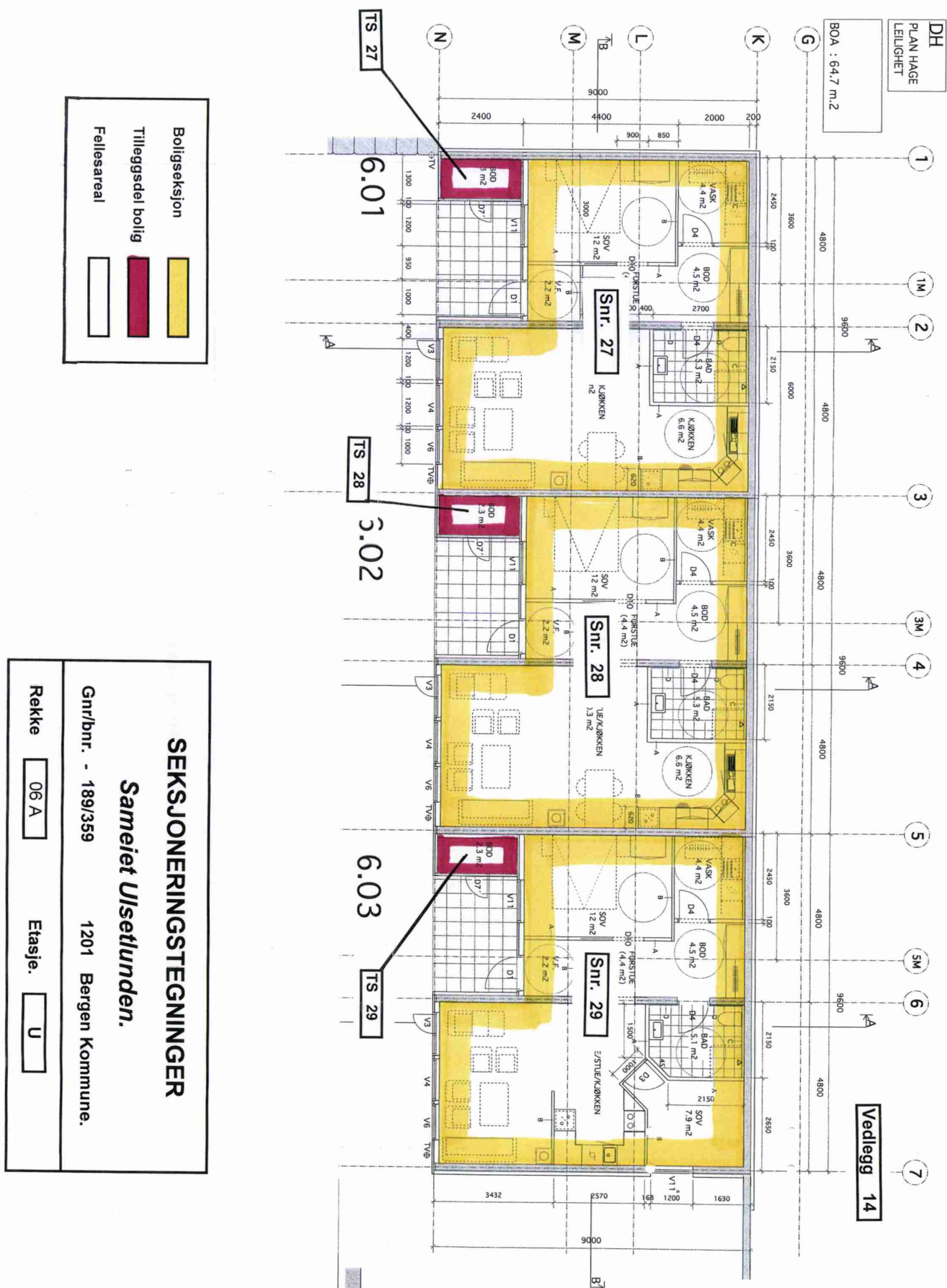
C: 68 X 13) = 81 MM C / C 300
D: 28 X 13) = 41 MM C / C 300

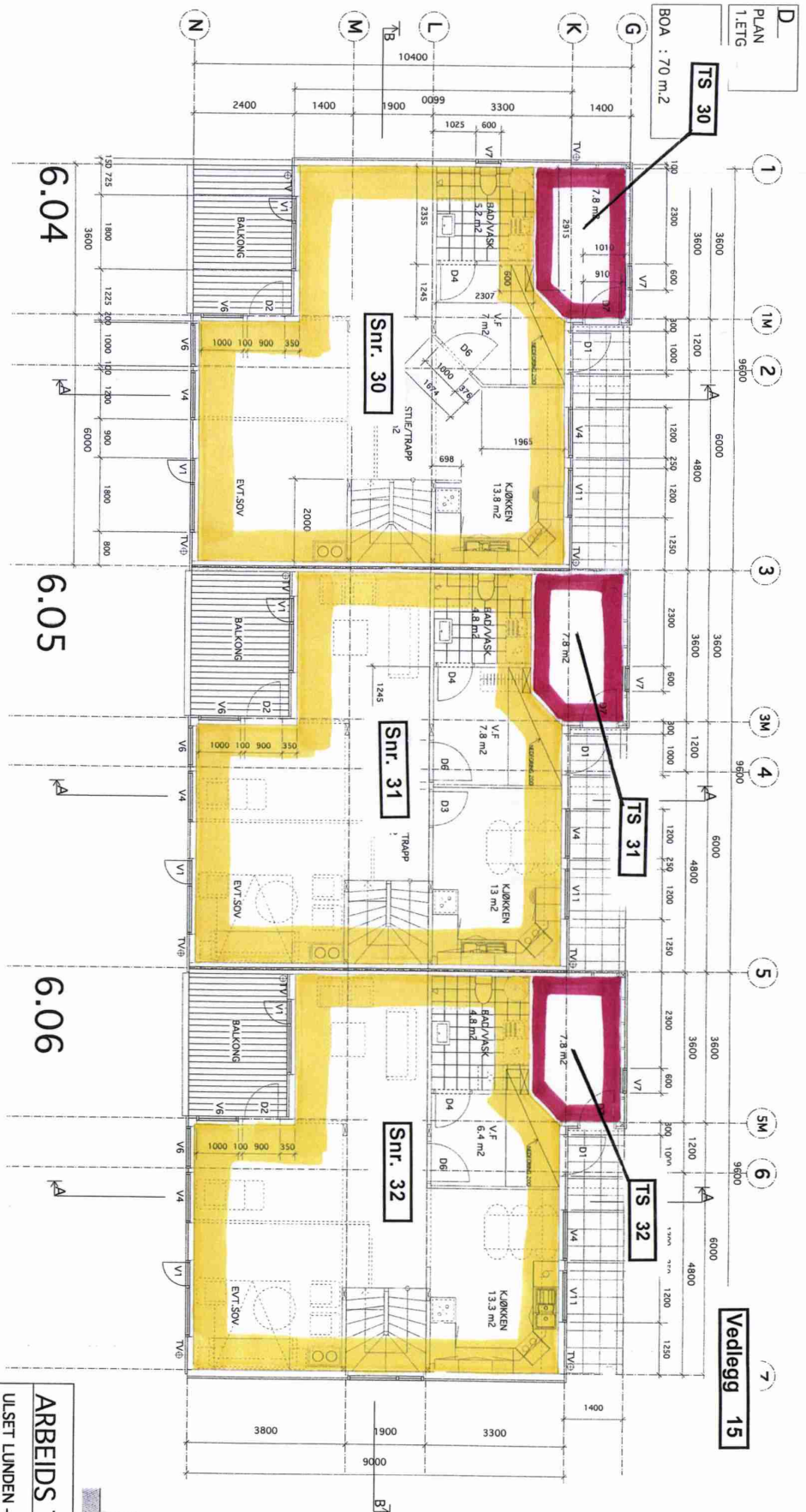
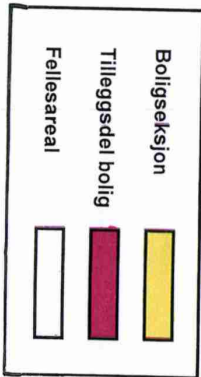
C: 68 X 13) = 81 MM C / C 300
D: 28 X 13) = 41 MM C / C 300



PLAN 1. ETG		1. ETG		1. ETG	
1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30
31	32	33	34	35	36
37	38	39	40	41	42
43	44	45	46	47	48
49	50	51	52	53	54
55	56	57	58	59	60
61	62	63	64	65	66
67	68	69	70	71	72
73	74	75	76	77	78
79	80	81	82	83	84
85	86	87	88	89	90
91	92	93	94	95	96
97	98	99	100	101	102
103	104	105	106	107	108
109	110	111	112	113	114
115	116	117	118	119	120
121	122	123	124	125	126
127	128	129	130	131	132
133	134	135	136	137	138
139	140	141	142	143	144
145	146	147	148	149	150
151	152	153	154	155	156
157	158	159	160	161	162
163	164	165	166	167	168
169	170	171	172	173	174
175	176	177	178	179	180
181	182	183	184	185	186
187	188	189	190	191	192
193	194	195	196	197	198
199	200	201	202	203	204
205	206	207	208	209	210
211	212	213	214	215	216
217	218	219	220	221	222
223	224	225	226	227	228
229	230	231	232	233	234
235	236	237	238	239	240
241	242	243	244	245	246
247	248	249	250	251	252
253	254	255	256	257	258
259	260	261	262	263	264
265	266	267	268	269	270
271	272	273	274	275	276
277	278	279	280	281	282
283	284	285	286	287	288
289	290	291	292	293	294
295	296	297	298	299	300
301	302	303	304	305	306
307	308	309	310	311	312
313	314	315	316	317	318
319	320	321	322	323	324
325	326	327	328	329	330
331	332	333	334	335	336
337	338	339	340	341	342
343	344	345	346	347	348
349	350	351	352	353	354
355	356	357	358	359	360
361	362	363	364	365	366
367	368	369	370	371	372
373	374	375	376	377	378
379	380	381	382	383	384
385	386	387	388	389	390
391	392	393	394	395	396
397	398	399	400	401	402
403	404	405	406	407	408
409	410	411	412	413	414
415	416	417	418	419	420
421	422	423	424	425	426
427	428	429	430	431	432
433	434	435	436	437	438
439	440	441	442	443	444
445	446	447	448	449	450
451	452	453	454	455	456
457	458	459	460	461	462
463	464	465	466	467	468
469	470	471	472	473	474
475	476	477	478	479	480
481	482	483	484	485	486
487	488	489	490	491	492
493	494	495	496	497	498
499	500	501	502	503	504
505	506	507	508	509	510
511	512	513	514	515	516
517	518	519	520	521	522
523	524	525	526	527	528
529	530	531	532	533	534
535	536	537	538	539	540
541	542	543	544	545	546
547	548	549	550	551	552
553	554	555	556	557	558
559	560	561	562	563	564
565	566	567	568	569	570
571	572	573	574	575	576
577	578	579	580	581	582
583	584	585	586	587	588
589	590	591	592	593	594
595	596	597	598	599	600
601	602	603	604	605	606
607	608	609	610	611	612
613	614	615	616	617	618
619	620	621	622	623	624
625	626	627	628	629	630
631	632	633	634	635	636
637	638	639	640	641	642
643	644	645	646	647	648
649	650	651	652	653	654
655	656	657	658	659	660
661	662	663	664	665	666
667	668	669	670	671	672
673	674	675	676	677	678
679	680	681	682	683	684
685	686	687	688	689	690
691	692	693	694	695	696
697	698	699	700	701	702
703	704	705	706	707	708
709	710	711	712	713	714
715	716	717	718	719	720
721	722	723	724	725	726
727	728	729	730	731	732
733	734	735	736	737	738
739	740	741	742	743	744
745	746	747	748	749	750
751	752	753	754	755	756
757	758	759	760	761	762
763	764	765	766	767	768
769	770	771	772	773	774
775	776	777	778	779	780
781	782	783	784	785	786
787	788	789	790	791	792
793	794	795	796	797	798
799	800	801	802	803	804
805	806	807	808	809	810
811	812	813	814	815	816
817	818	819	820	821	822
823	824	825	826	827	828
829	830	831	832	833	834
835	836	837	838	839	840
841	842	843	844	845	846
847	848	849	850	851	852
853	854	855	856	857	858
859	860	861	862	863	864
865	866	867	868	869	870
871	872	873	874	875	876
877	878	879	880	881	882
883	884	885	886	887	888
889	890	891	892	893	894
895	896	897	898	899	900
901	902	903	904	905	906
907	908	909	910	911	912
913	914	915	916	917	918
919	920	921	922	923	924
925	926	927	928	929	930
931	932	933	934	935	936
937	938	939	940	941	942
943	944	945	946	947	948
949	950	951	952	953	954
955	956	957	958	959	960
961	962	963	964	965	966
967	968	969	970	971	972
973	974	975	976	977	978
979	980	981	982	983	984
985	986	987	988	989	990
991	992	993	994	995	996
997	998	999	1000	1001	1002







SEKSJONERINGSTEGNINGER

Sameiet Ulsetlunden.

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

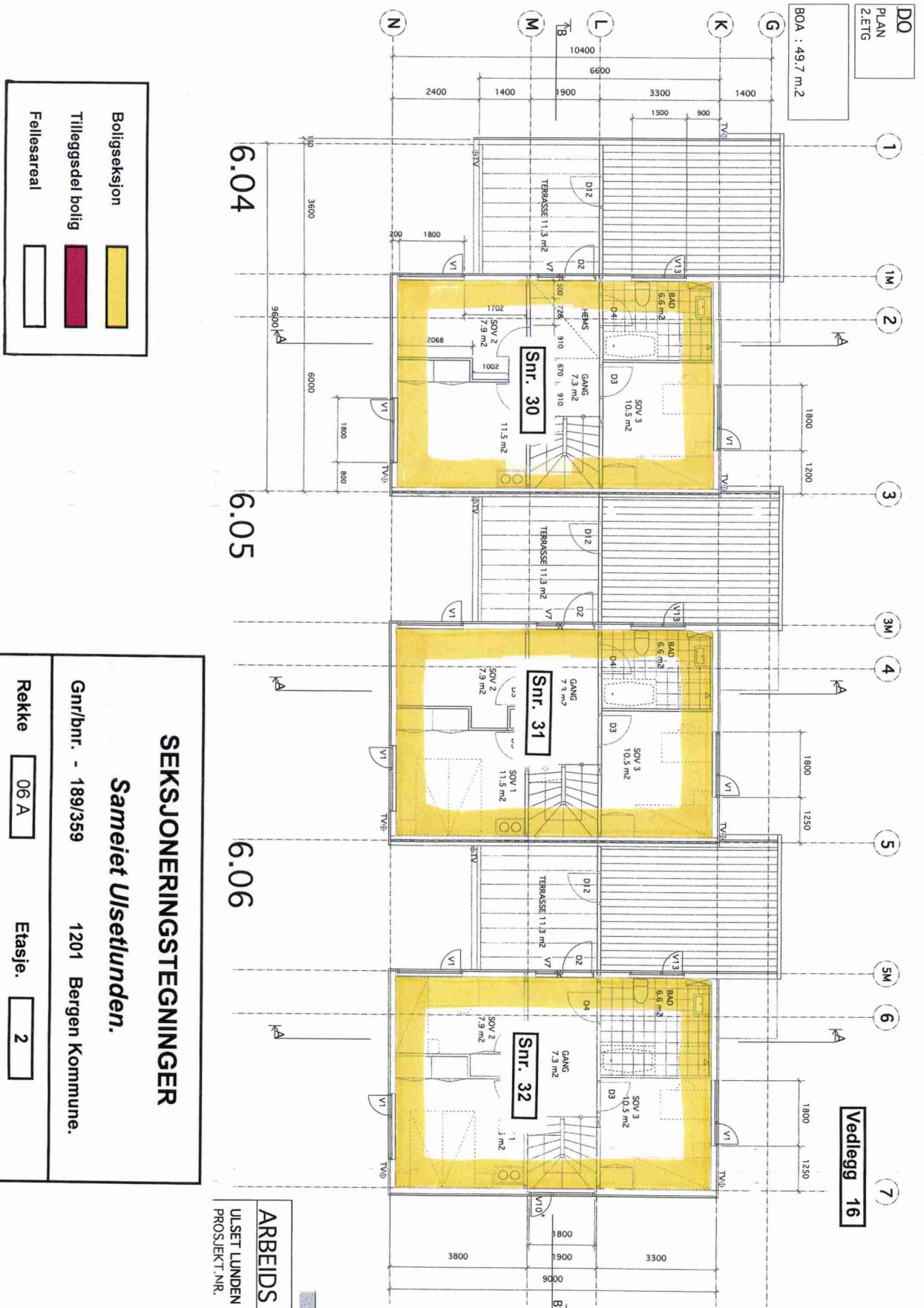
Rekke 06 A Etasje. 1

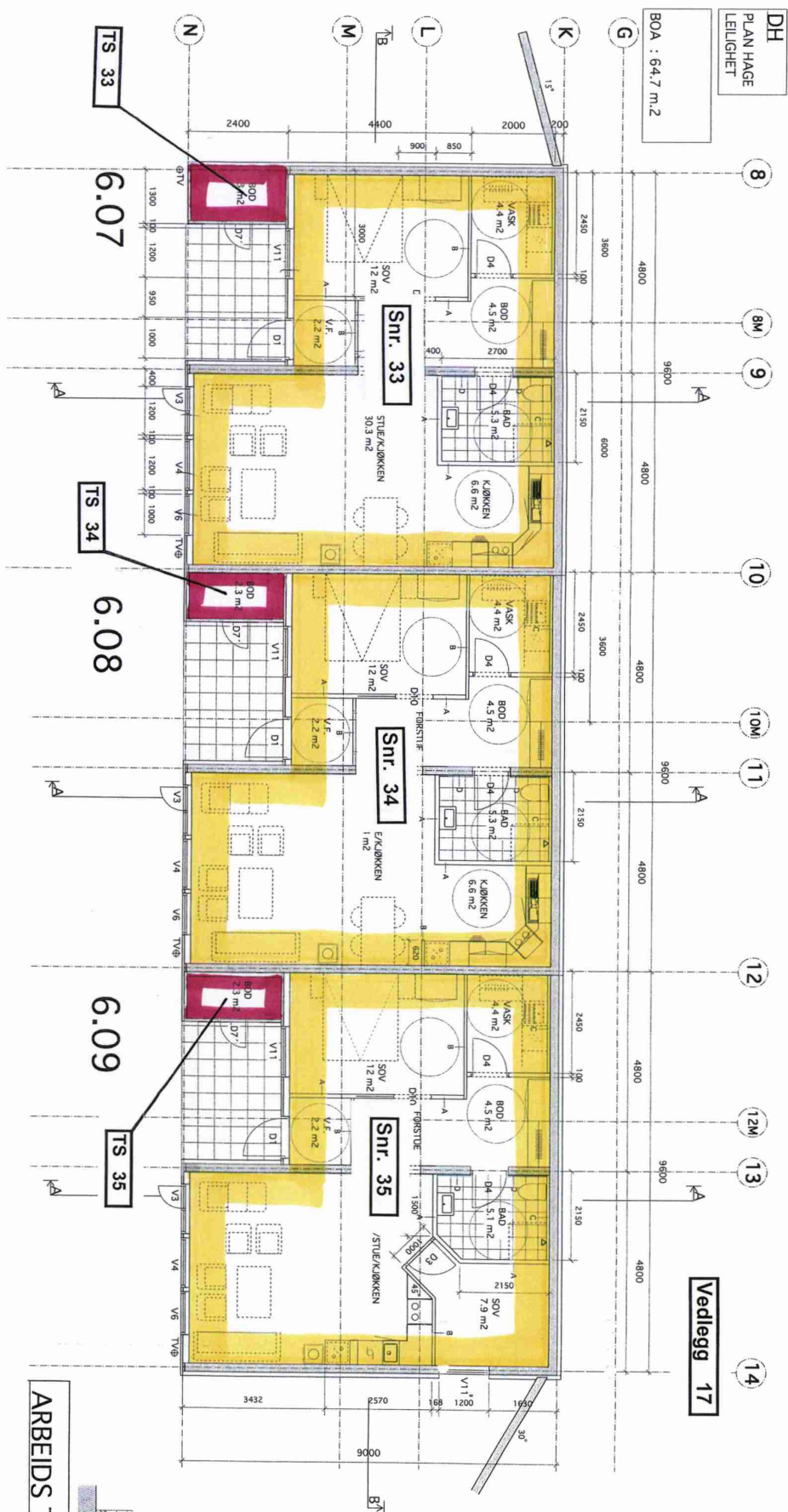
ARBEIDS

ULSET LUNDEN

PROSJEKT NR.

TILTAKSHAVER: S





Boligseksjon
Tilleggsdel bolig
Fellesareal

SEKSJONERINGS-TEGNINGER

Sameiet Ulsetlunden.

Gnr/bnr. - 189/359

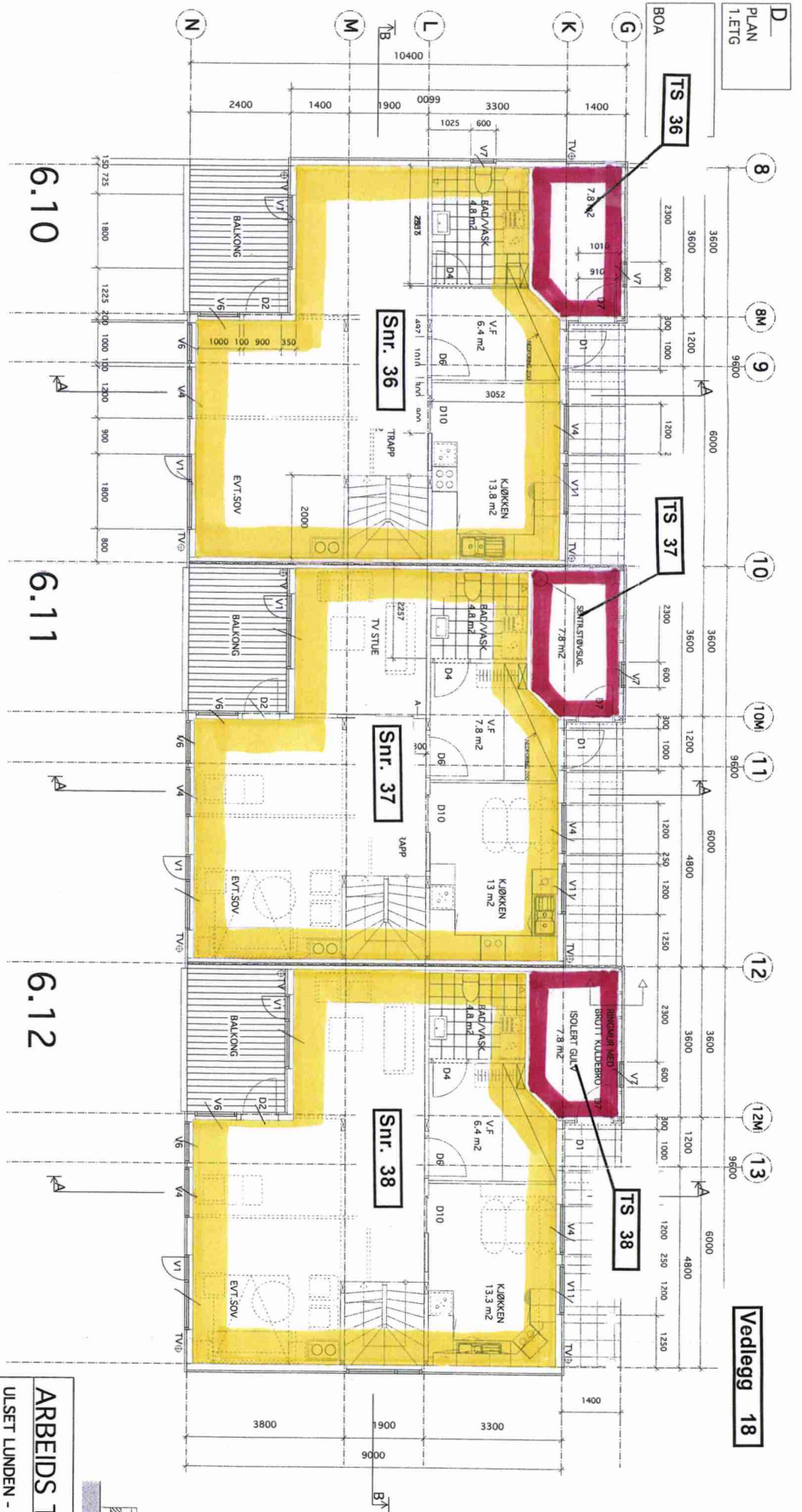
1201 Bergen Kommune.

Rekke

06 B

Etasje.

2



SEKSJONERINGSTEKNINGER

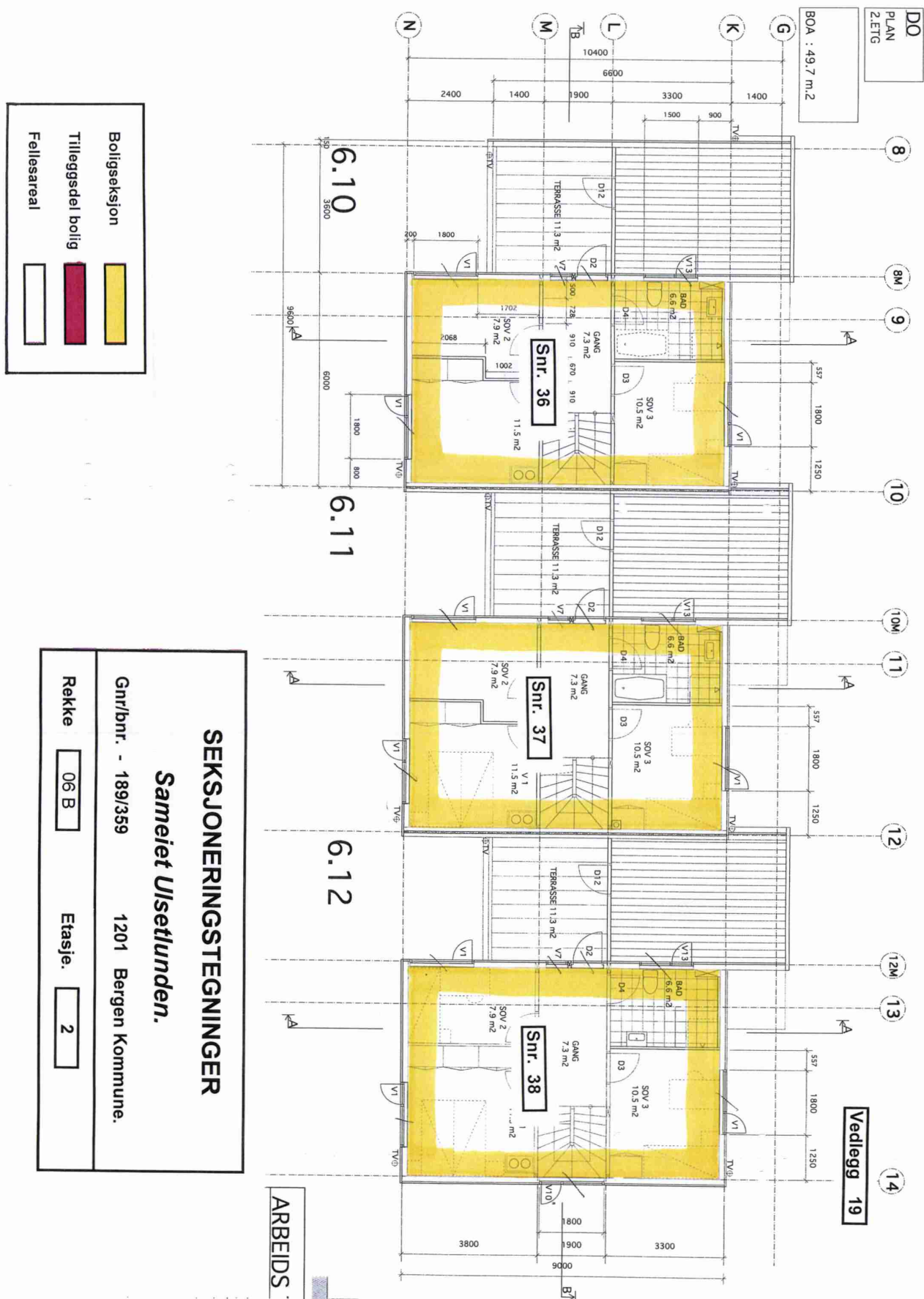
Sameiet Ulsetlunden.

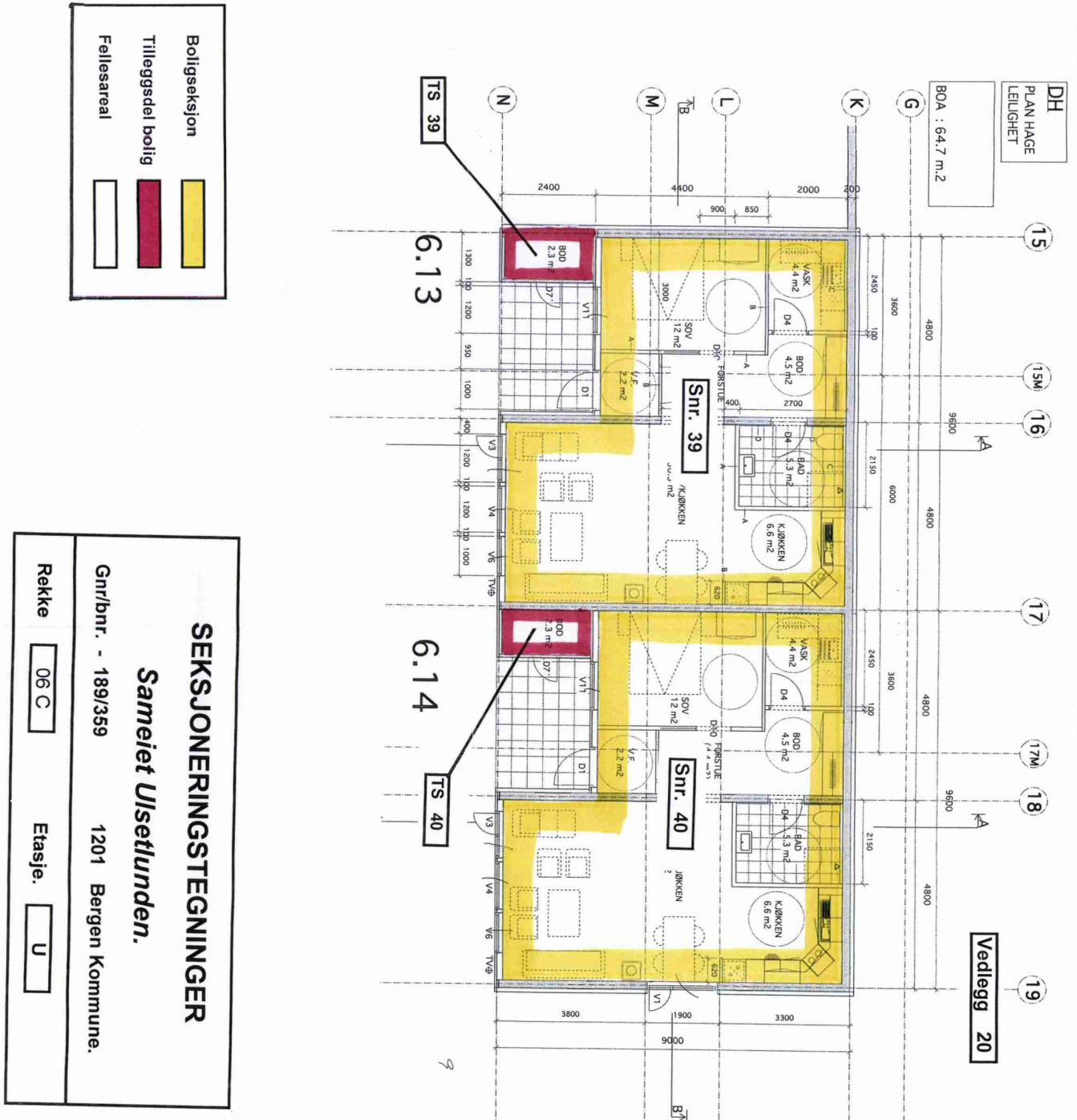
Gnr/bnr. - 189/359 1201 Bergen Kommune.

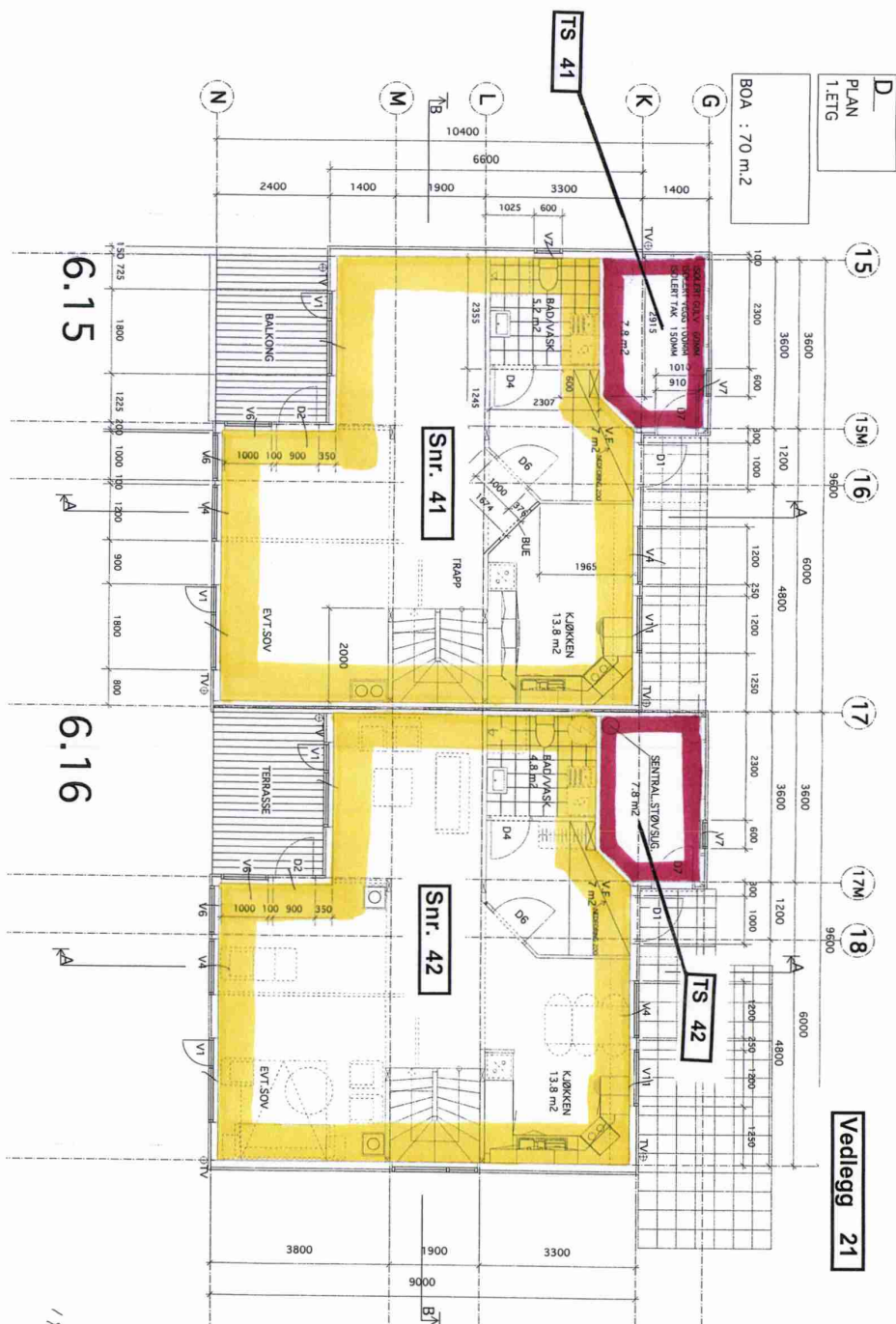
Rekke Etasje

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

Vedlegg 18







Boligseksjon

Tilleggsdel bolig

Fellesareal

SEKSJONERINGSTEKNINGER

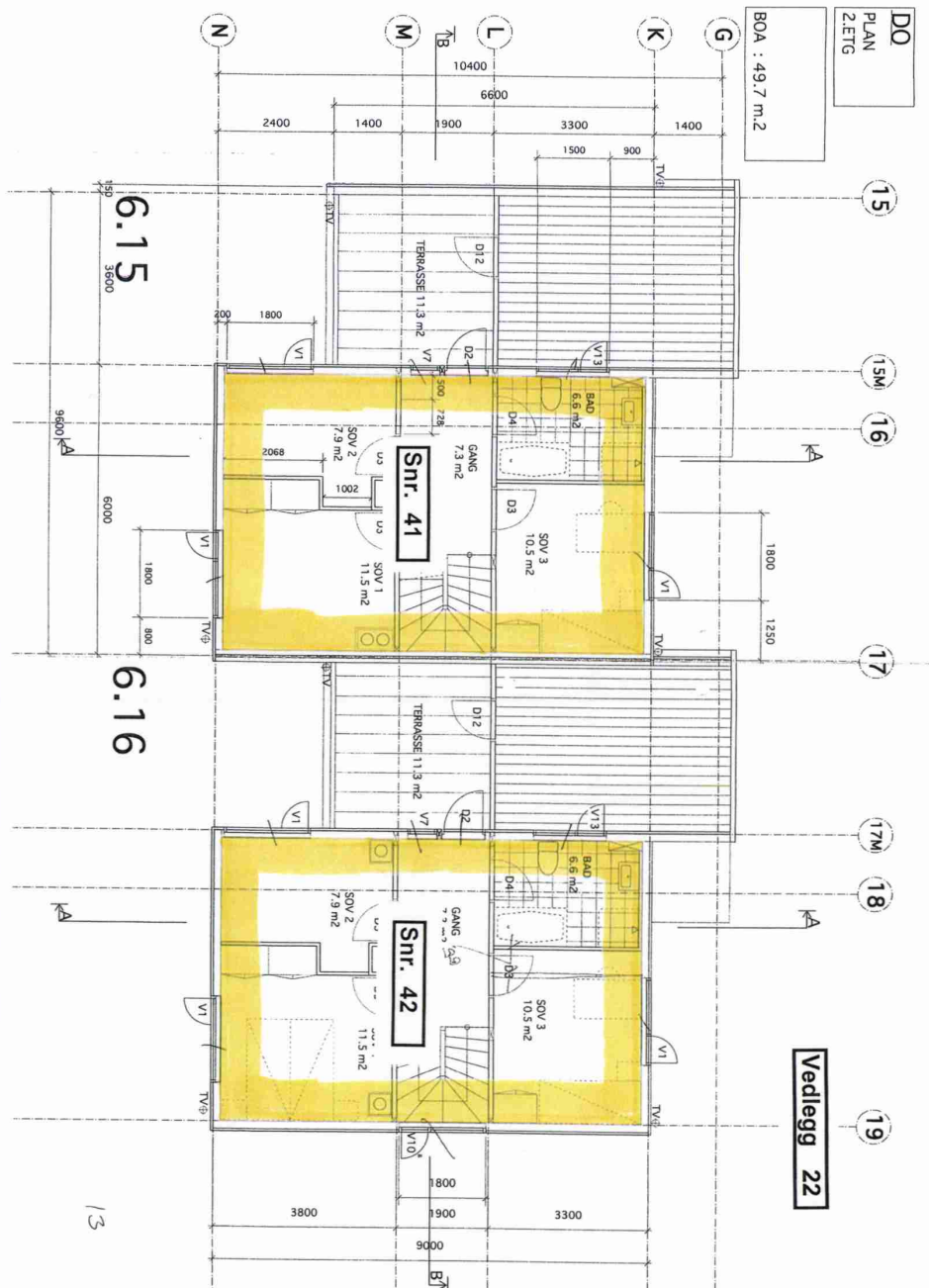
Sameiet Ulsetlunden.

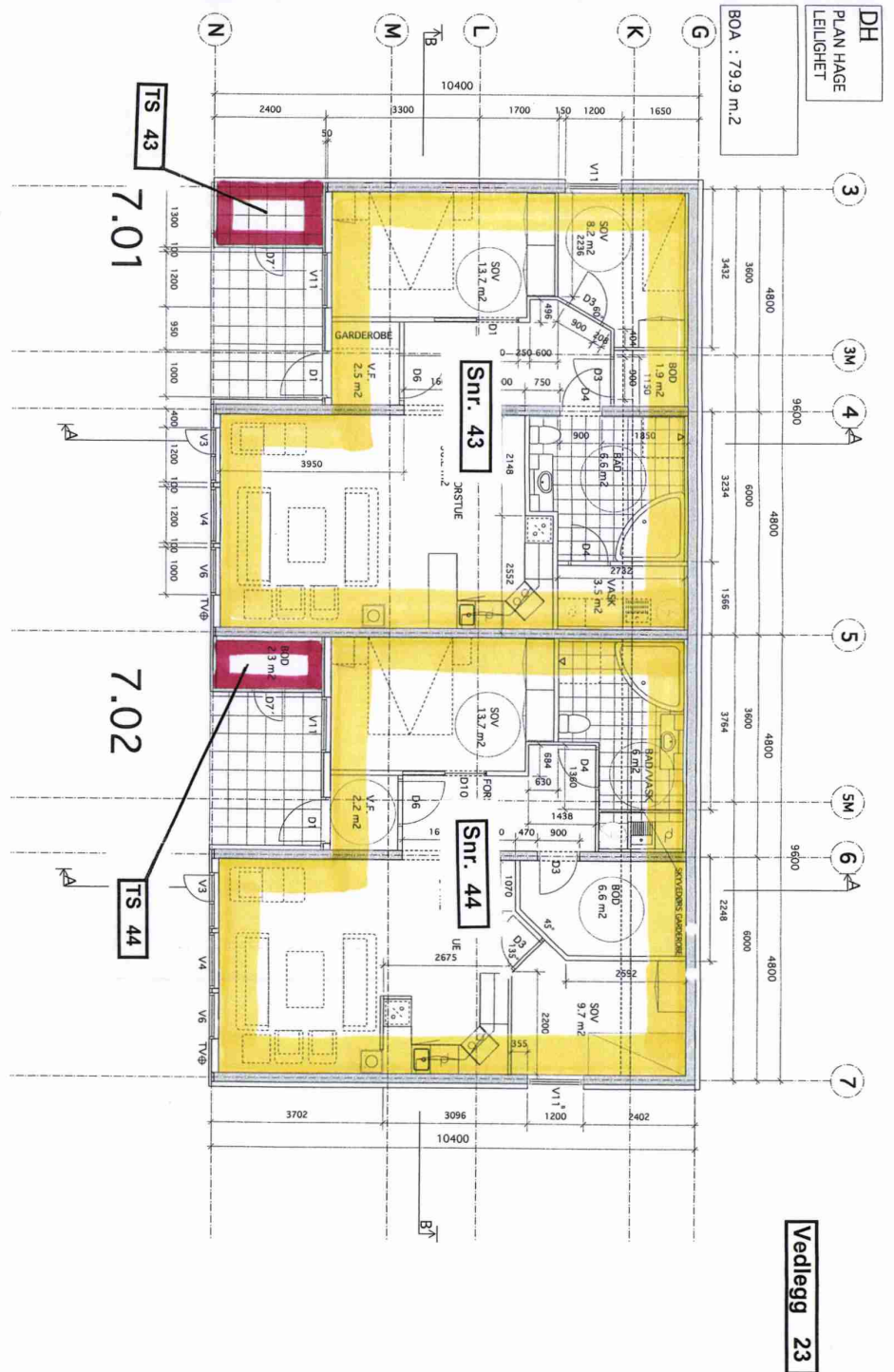
Gnr/bnr. - 189/359 1201 Bergen Kommune.

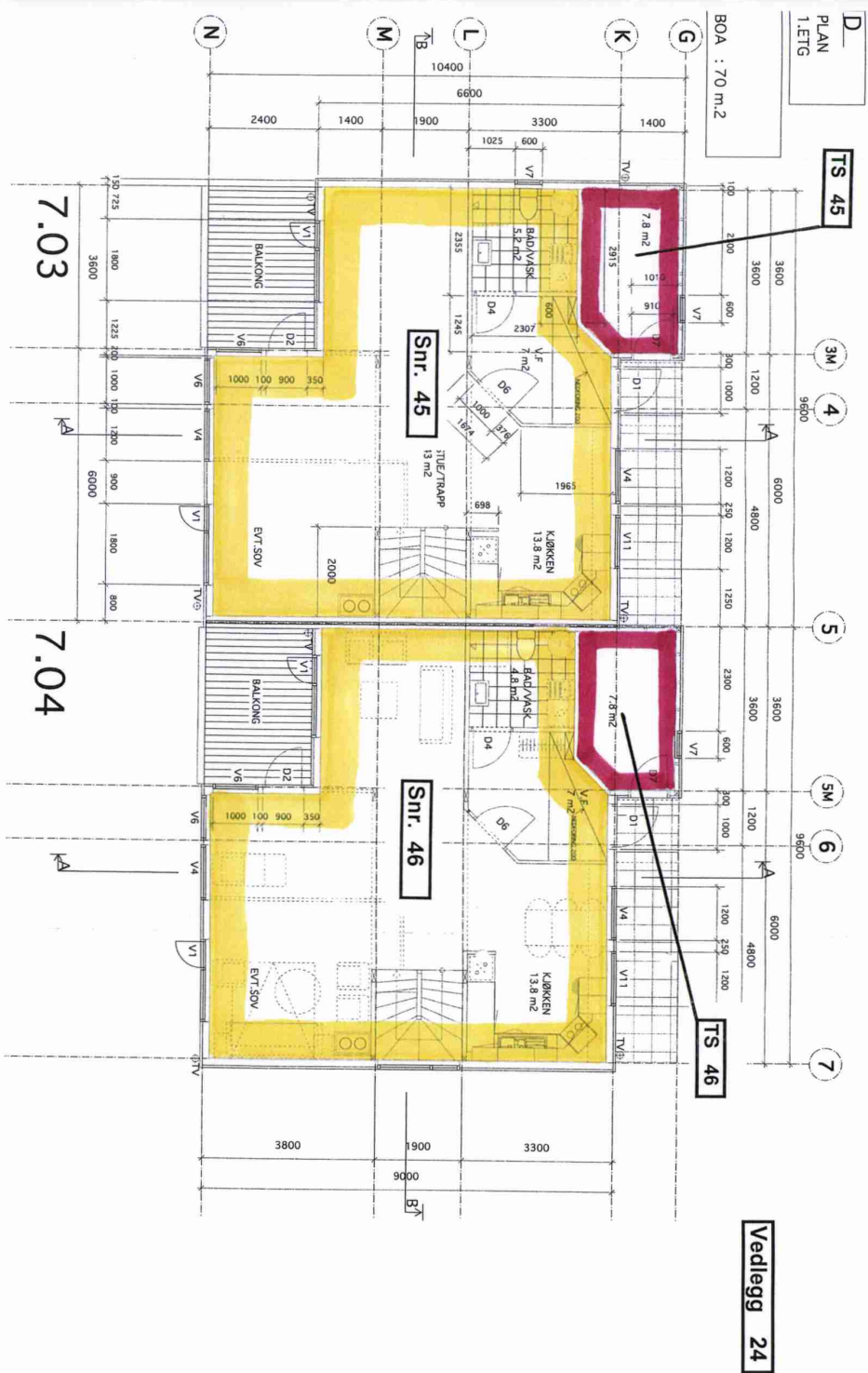
Rekke	06 C	Etasje.	1
-------	------	---------	---

Boligseksjon	
Tilleggsdel bolig	
Fellesareal	

SEKSJONERINGSTEKNINGER		
Sameiet Uisetunden.		
Gnr/bnr. - 189/359	1201 Bergen Kommune.	
Rekke	06 C	Etasje. 2







SEKSJONERINGSTEKNINGER

Sameiet Ulsetlund.

Gnr/bnr. - 189/359

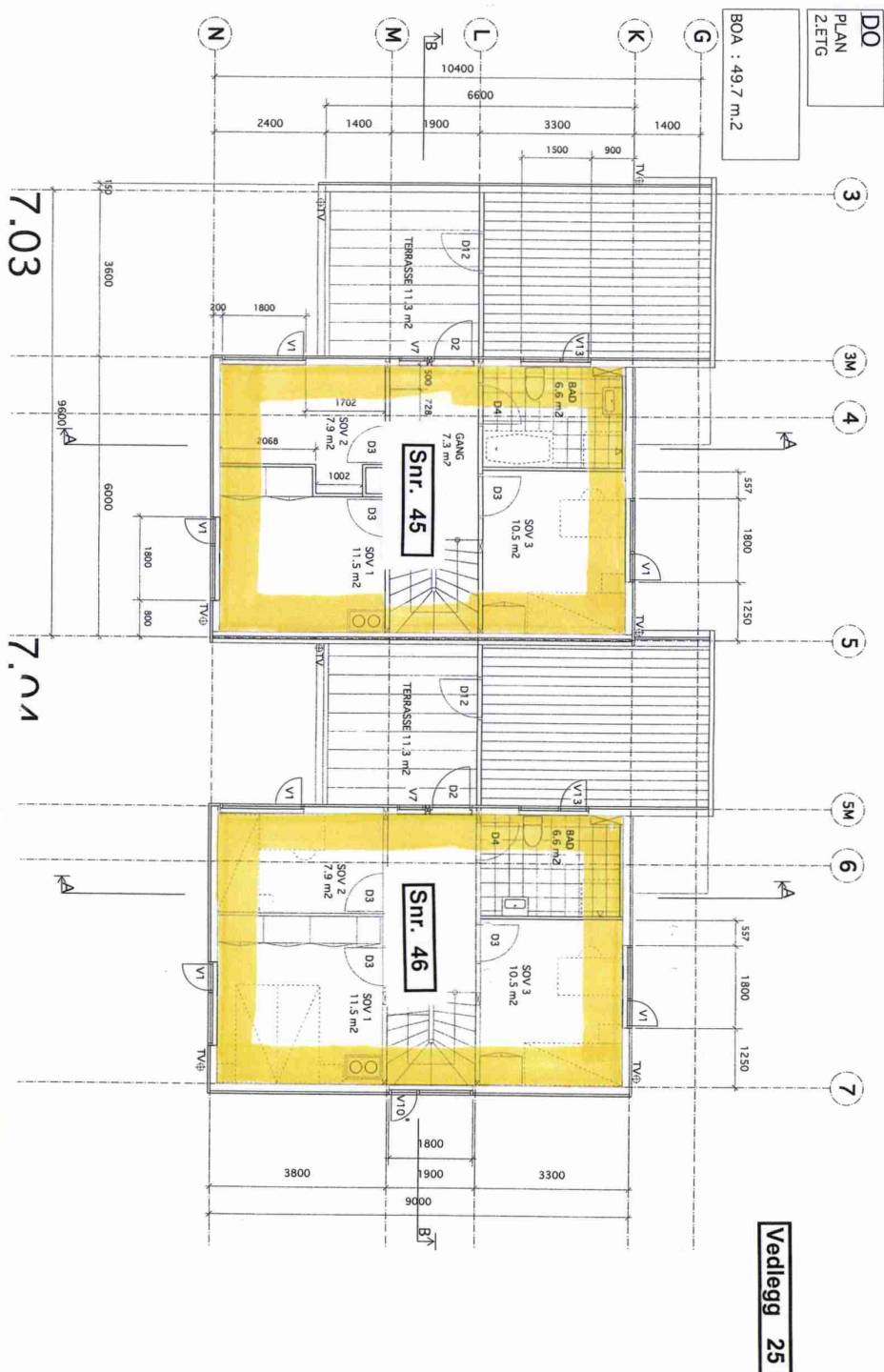
1201 Bergen Kommune.

Rekke

07

Eta:

1

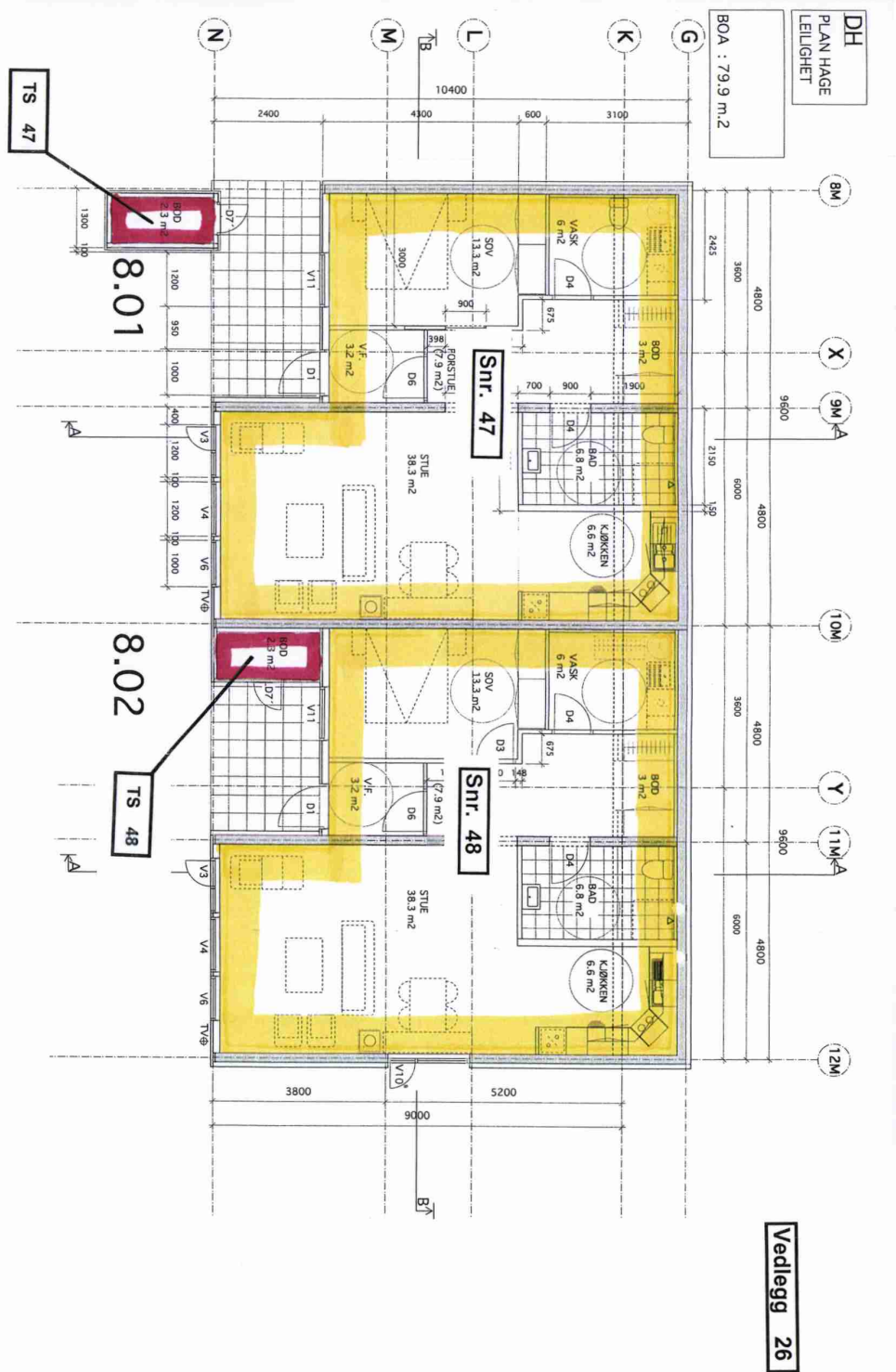


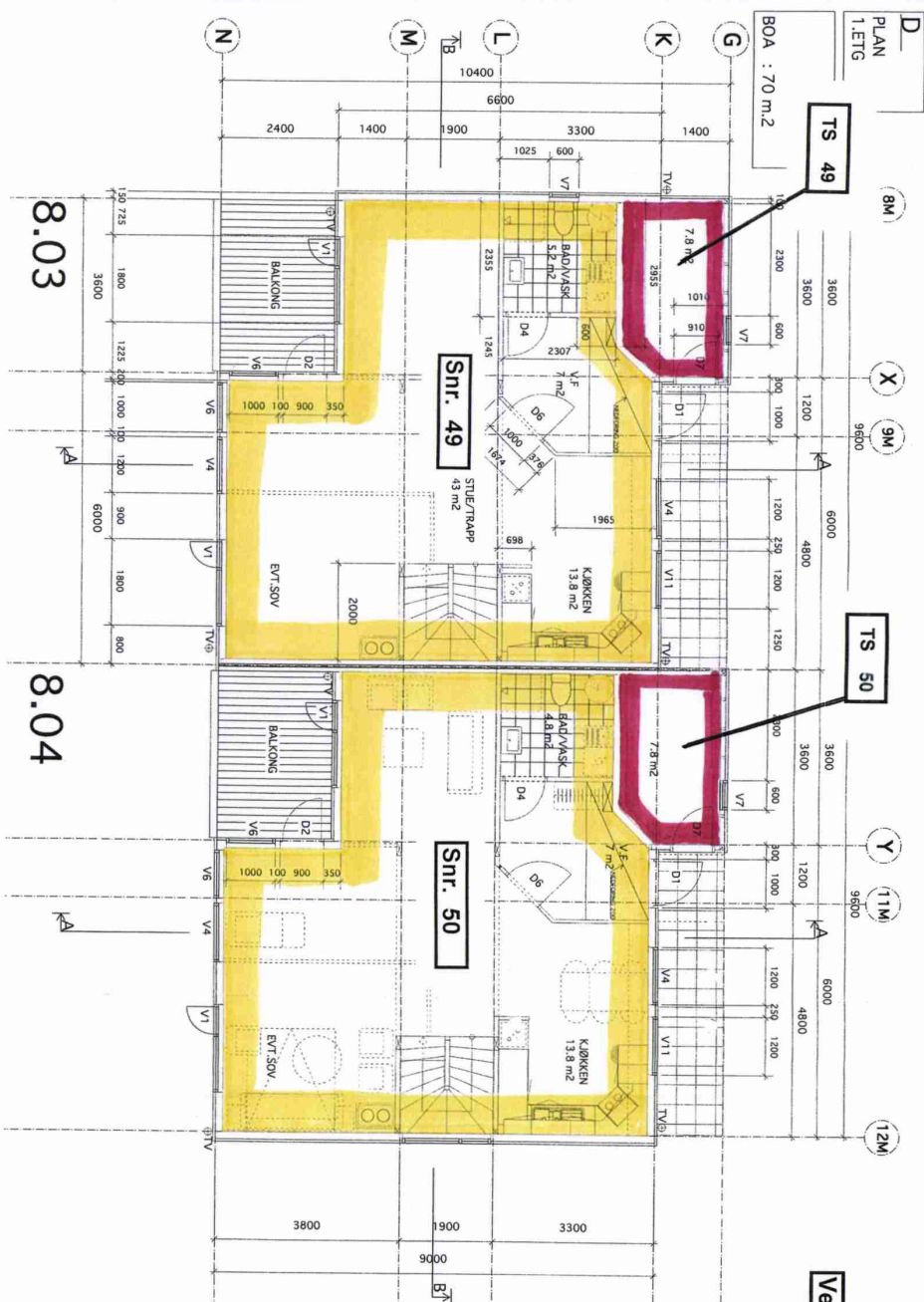
SEKSJONERINGSTEGNINGER

Sameiet Ulsetunden.

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

Rekke Etasje.





Vedlegg 27

SEKSJONERINGSTEKNINGER

Sameiet Ulsetlunden.

Gnr/bnr. - 189/359

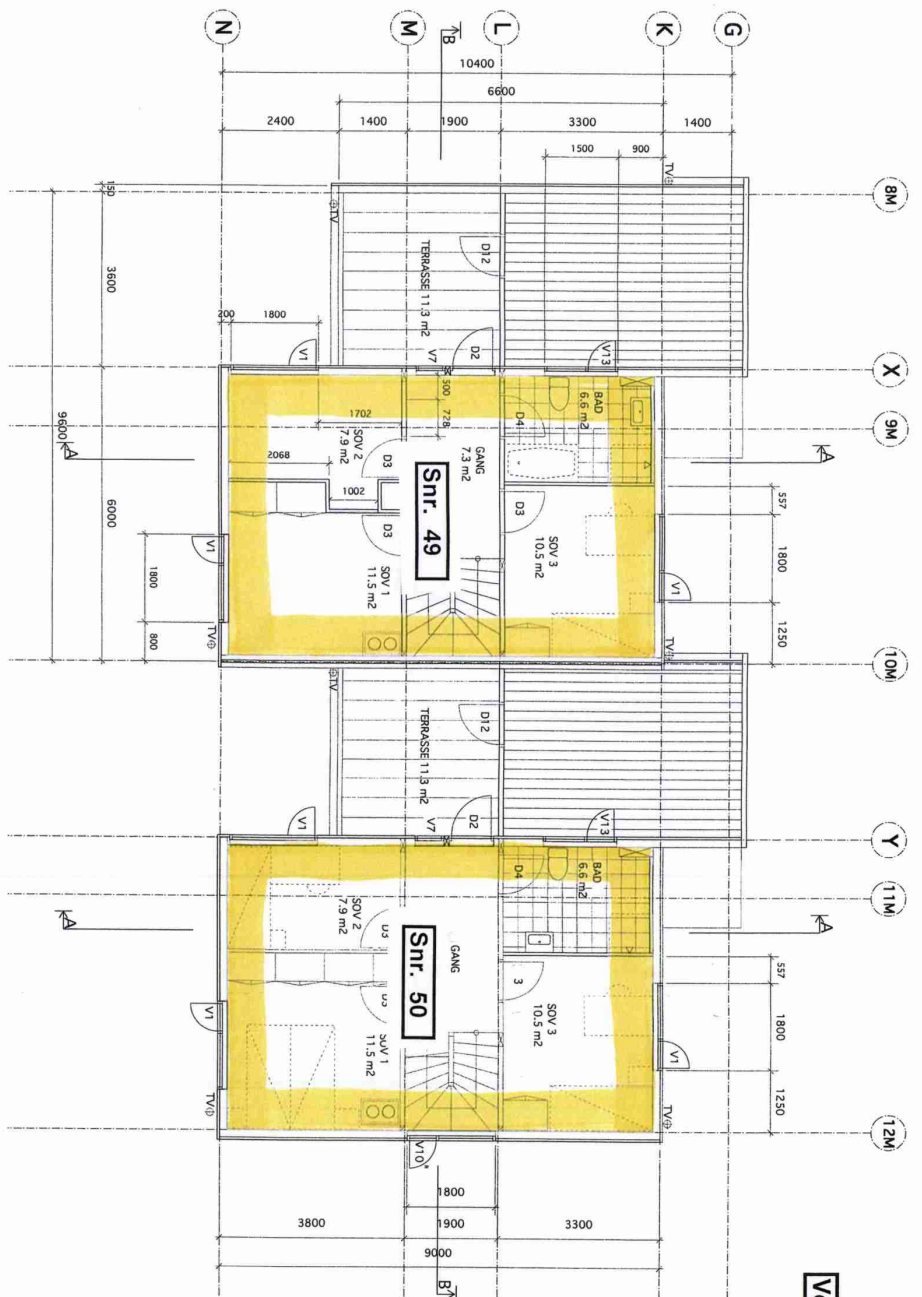
1201 Bergen Kommune.

Rekke

08

Etasje.

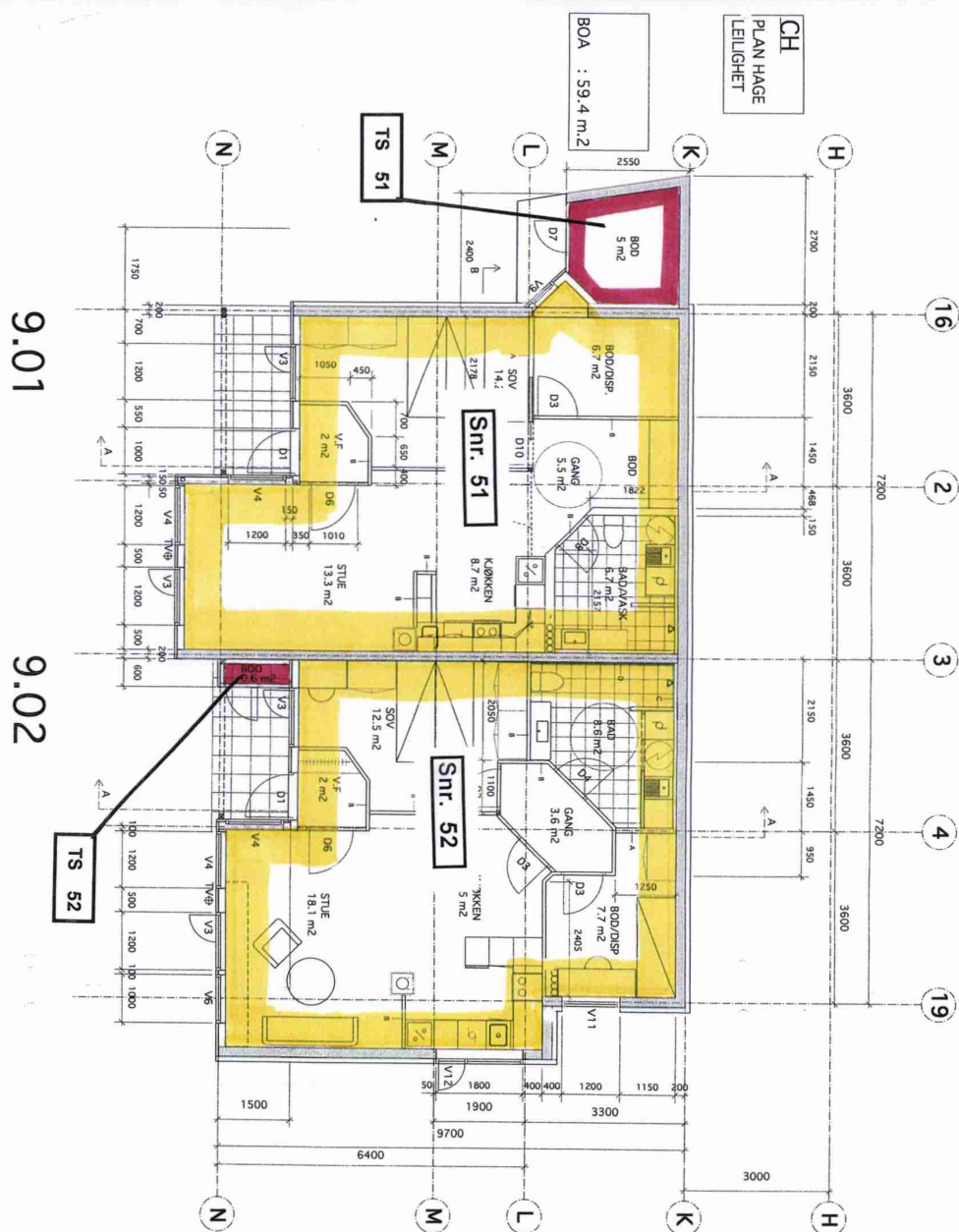
1



Vedlegg 28

Boligseksjon	
Tilleggsdel bolig	
Fellesareal	

SEKSJONERINGSTEGNINGER	
Sameiet Uisetunden.	
Gnr/bnr. - 189/359	1201 Bergen Kommune.
Rekke	08
Etasje.	2



Vedlegg 29

Boligseksjon

Tilleggsdel bolig

Fellesareal



SEKSJONERINGSTEKNINGER

Sameiet Ulsetlunden.

Gnr/bnr. - 189/359

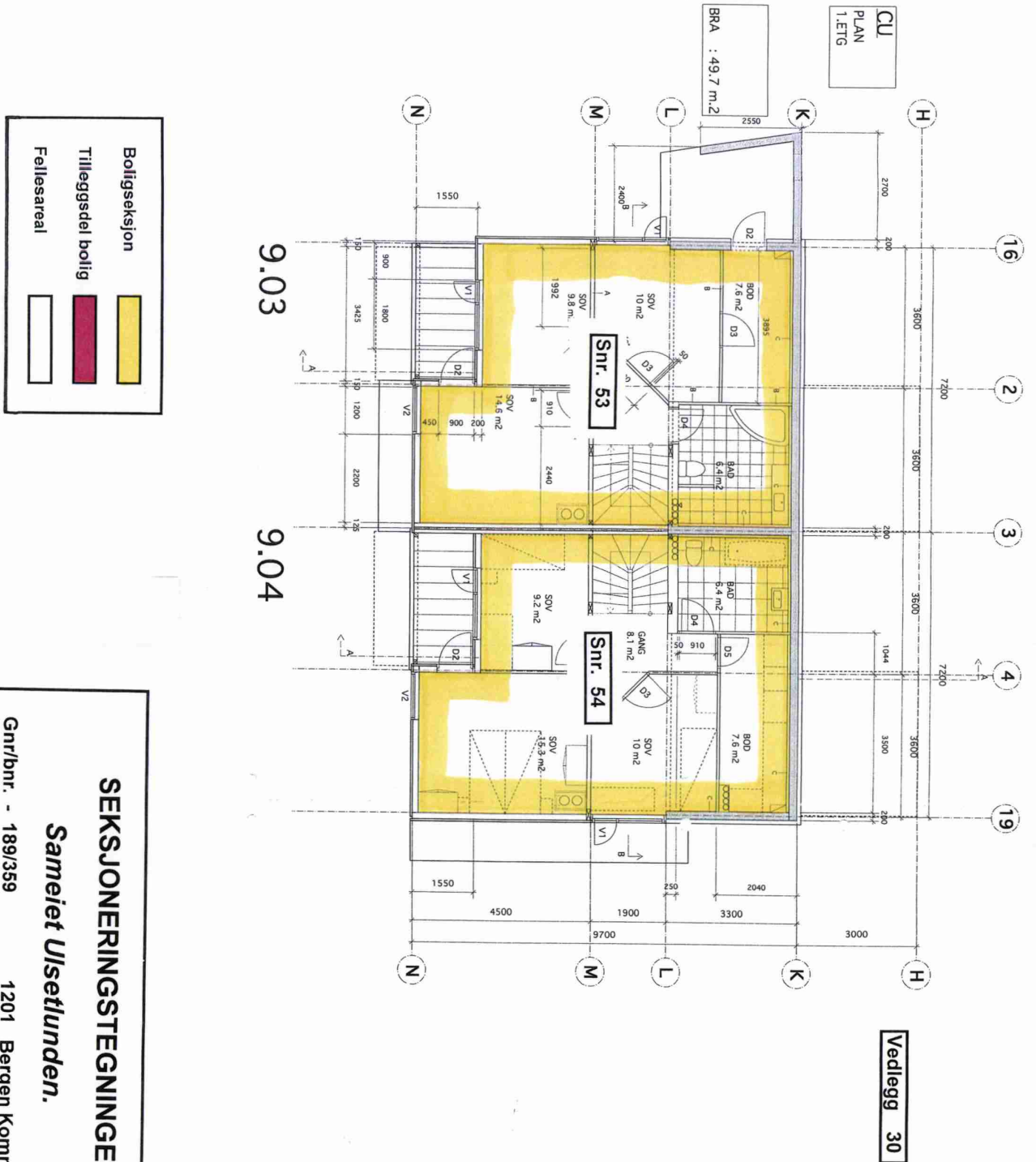
1201 Bergen Kommune.

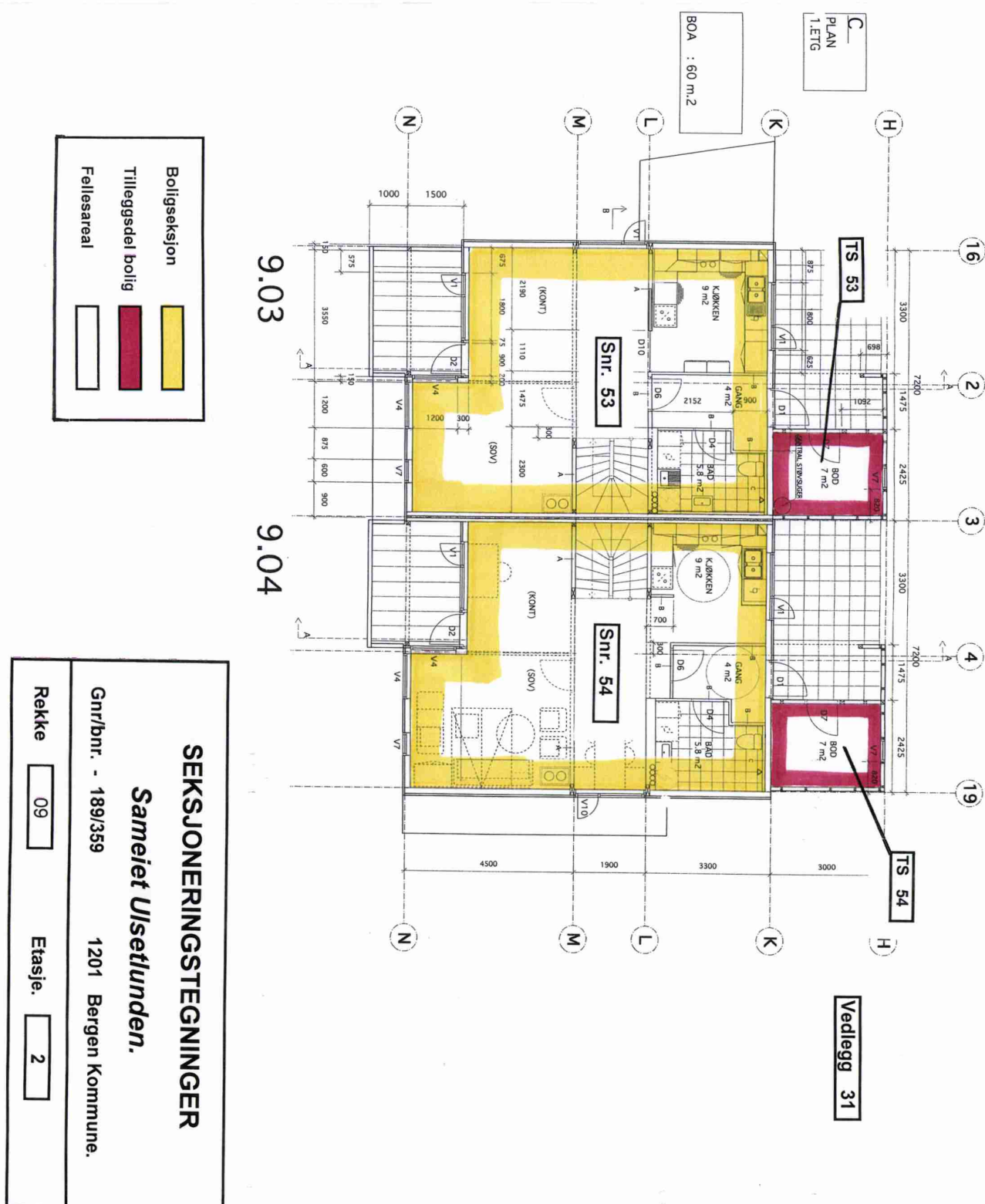
Rekke

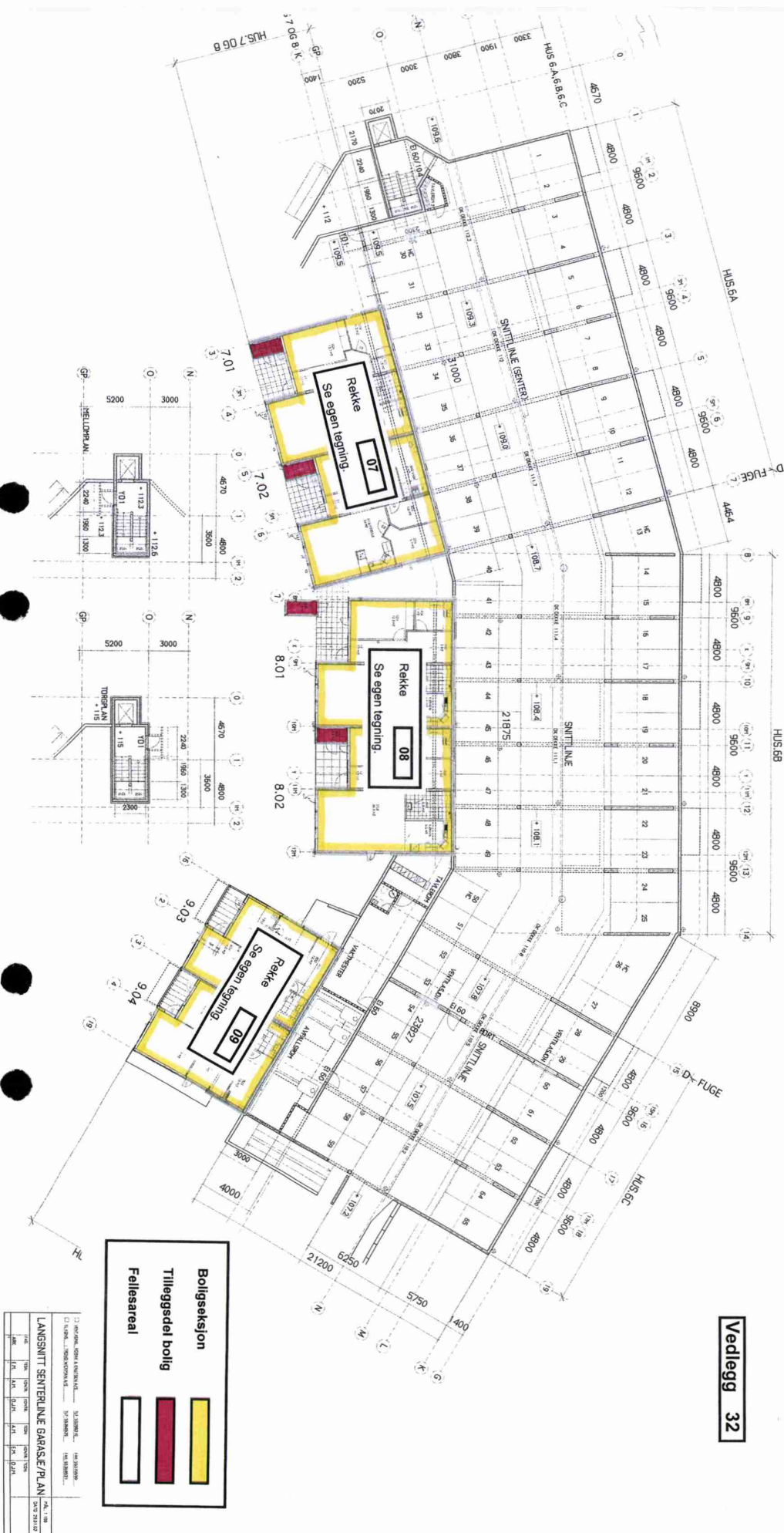
60

Etasje

C









BERGEN KOMMUNE
MILJØ OG BYUTVIKLING

Aktiv Eiendomsutvikling Vest AS
Midtunlia 73
5224 NESTTUN

Deres ref.

Deres brev av:

Vår ref.

200300565/9
THFO

Emnekode

BYG - 5210

Dato

13.04.2004

FERDIGATTEST

Svar på anmodning om ferdigattest, jf plb § 99 nr 1

Gnr 189	Bnr 359
Tiltakets adresse	Gors Vei 11 A
Tiltakets art	Nybygg Rekkehus
Tiltakshaver	Stoltz Aktiv AS

Ferdigattesten gis i henhold til ferdigmelding fra Stoltz Aktiv stemplet Etat for byggesak og private planer 1. 4. 2004.

I den innsendte sluttokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker §§ 33 og 34.

Ved all kontakt med etaten i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200300565.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Hans Frugård
seksjonsleder

Thorbjørn Førde
saksbehandler

Kopi: Bergen brannvesen

Saksnummer 200300565

Side 1 av 1

Side 1 av 1

Side 1 av 1

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 RYDDING

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 henges 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 henges 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 frostskaadet.

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 VEDUKEHOLDSPLIKT. (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 besørages 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.

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

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNEKTER:					
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 INNEKTER		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
Styreleder

Aleksander Sunde
Styremedlem

Øystein Svartveit
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

Skatt

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

Varige driftsmidler

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

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntekter

Innkrevde felleskostnader føres 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		
Årsresultat (se resultatregnskap)	434 626	673 586
B. Årets 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
Omløpsmidler	2 768 033	2 261 269
Kortsiktig gjeld	-283 599	-211 461
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	2 484 434	2 049 808

Note 2 - Egenkapital

	01.01.2024	Årets resultat	31.12.2024
Endring av egenkapital i år			
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 strøm	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 regnskapsåret.

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

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike 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.

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 rettviseende 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

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



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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

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 til gjenvalg.

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 trafikkert.

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.

Forslag 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 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.

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 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.

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 gjøre 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 å få folk med erfaring inn i styret.

Forslag til vedtak: Det velges nominasjonskomite på tre personer. Dersom det blir vanskelig å finne tre interesserte på Årsmøtet velges en person som rekrutterer kommittedlemmer 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 å 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 står 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
INNETEKTER:					
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 INNETEKTER		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
Forretningsførsel		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
ÅRSRESULTAT	1, 2	673 586	362 480	-5 849 599	-34 831
Overføringer 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
<u>EGENKAPITAL OG GJELD</u>			
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
<u>GJELD</u>			
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
Styreleder

Emilie Leirvik
Styremedlem

Øystein Svartveit
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

Skatt

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

Varige driftsmidler

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

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntekter

Innkrevde felleskostnader føres 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		
Årsresultat (se resultatregnskap)	673 586	362 480
B. Årets endring i disponible midler	673 586	362 480
C. Disponible midler	2 049 808	1 376 222
<u>Spesifikasjon av disponible midler:</u>		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	2 202 916	2 066 517
Kortsiktige fordringer	58 353	47 799
Omløpsmidler	2 261 269	2 114 317
Kortsiktig gjeld	-211 461	-738 095
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	2 049 808	1 376 222

Note 2 - Egenkapital

	01.01.2023	Årets resultat	31.12.2023
<u>Endring av egenkapital i år</u>			
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 strøm	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 regnskapsåret.

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. ✕

☺ Logg på



Noreg vann kampen mot skjeggkre: Dei tar livet av kvarandre

Etter nokre års jakt har skadedyrforskarane funne ein effektiv måte å utradere 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 forskning viser at han held fram med å gjera jobben i fleire år.

FOTO: FHI / NTB / NPK

Eksplasjon 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 eksplasjon 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 sjølv sagt 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 omgivelser 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 rørslé 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 skjeeggkre. Når skjeeggkre dør av åta blir dei raskt ete av artsfrendane sine, som deretter dør av sekundærforgifting.

Kjelder: Arkivverket, Folkehelseinstituttet

Et forgifta, døde artsfeller

[Laboratoriestudiane til FHI](#) er publiserte i anerkjende vitenskaplege tidsskrift. Dei viste at spesielt åte med verkestoffet indoxacarb er effektivt mot skjeeggkre.

– 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 skjeeggkre dør blir dei raskt etne av sine egne. Dei som er drepne av åta, inneheld nok gift til å også ramme dei som et dei døde individ, seier han.

[Les også](#)

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



Sjekk først, overlatt resten til proffane

Viss du ser eit skjeeggkre 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 skjeeggkre det handlar om, er det effektivt å plassere ut små limfeller, og sjekke dei etter eit par veker. Skjeeggkre 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 skadedyrbekjempingar 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 skadedyrbekjempingar, fordi dei fryktar ein dyr og langvarig prosess. Rukke seier at å setta ut mikrodropare 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 Først Haugen

Nettsjef: Hildegunn Soldal









4011300 0000 001
Kartong for
Papir og Papp
55 27 77 00

Papp Papir Drikkekartong

BIR
55 27 77 00

v.tysse.no

TYSSE

TYSSE





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

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

1. Konstituering

1.1 Status fremmøtte

Status fremmøtte (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

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 fremmøtte (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 tilgjengelig.
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 trafikert.

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 vedlikeholds kravet.

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 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.

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 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.

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 gjøre 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 å få 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 å 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 vært prosjektledere og byggeledere har kostet oss dyrt da det ikke har vært 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 står 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 årene. 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

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00030849	25.06.2025	29571fa9-4f23-4ebd-97a3-565d63077b0c

Om dokumentet

Ident
2001/9753/106

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLING

Saksnr. 200028661/10

MÅLEBREV

over

Gnr. 189 , bnr. 359 i Bergen.

TINGLYST

27 MAR 2001

Dokumentnr. 9753
BERGEN BYFOGDEMBETE

Den 16.03.2001 ble det i medhold av delingsloven av 23.6.1978 nr. 70 og forskrifter av 19.10.1979, holdt kart- og delingsforretning over parsell av

Gnr. 189 bnr. 24 og gnr. 189, bnr. 325 i Bergen.

Eiendommens beliggenhet og grenser fremgår av etterfølgende målebrevskart.

Bruk av grunn: Bolig

Referansekoordinater for eiendommen: X = 75545 Y = 59785

Koordinatsystem: Bergenshalvøyen, som tilsvarende NGO1948, akse I, med origo forskjøvet 100 km mot vest og 200 km mot nord.

Areal: 8825 m²

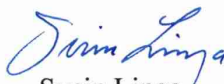
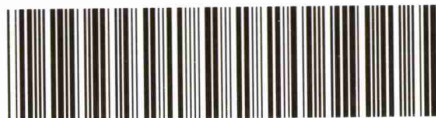
Herav er: 45 m² fradelt gnr. 189, bnr. 24 og
8780 m² fradelt gnr. 189, bnr. 325.

Forretningen ble rekvirert den 21.12.2000 av AS Bergen Tomteselskap.

Bestyrer ved forretningen var Arild Myklebust

Merknader: Dette målebrevet kan ikke tinglyses før sammenføyningsvilkårene er oppfylt..

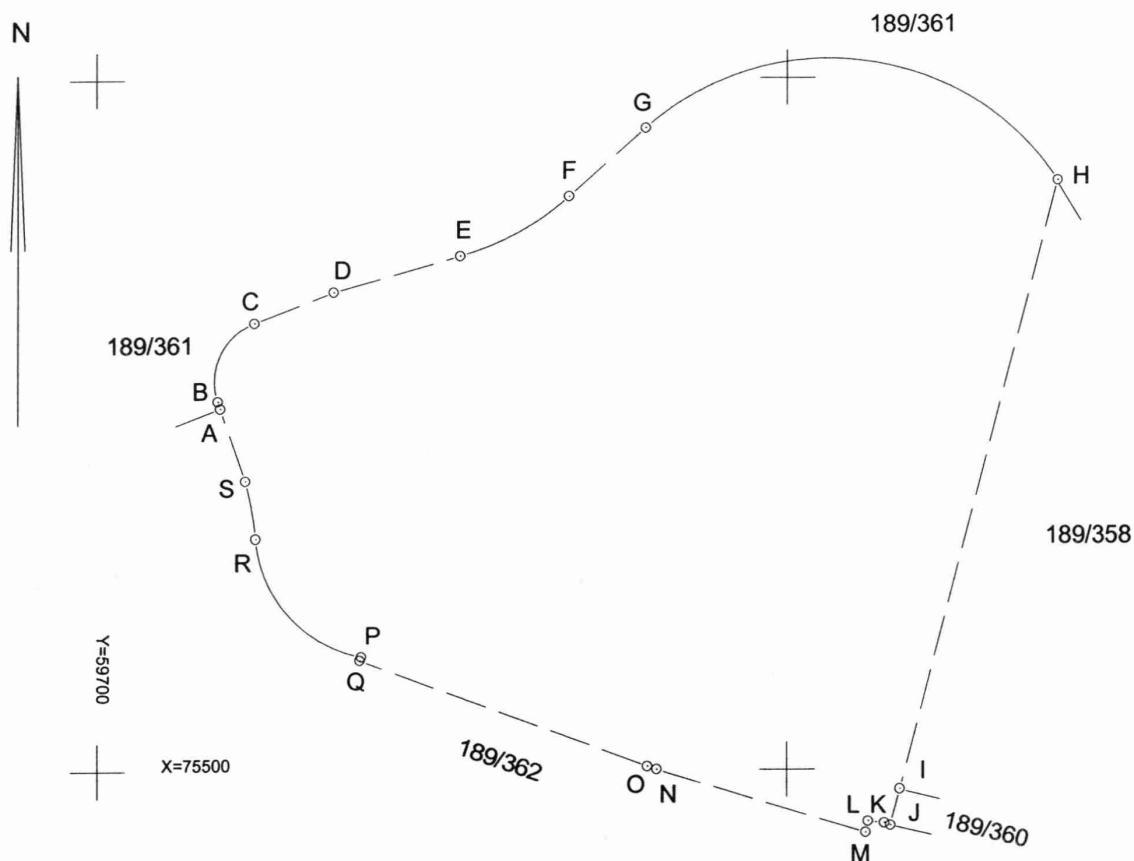
OPPMÅLINGSAVDELINGEN, 26.03.2001


Svein LingaDoknr: 9753 Tinglyst: 27.03.2001 Emb. 106
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Arild Myklebust

Tinglysingsdata:

GNR 189 BNR 359 I BERGEN

M = 1:1000



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
A	Umerket	75552.42	59717.91	1.09	
B	Umerket	75553.45	59717.56	13.81	9.00
C	Umerket	75564.78	59722.83	12.32	
D	Umerket	75569.21	59734.33	19.07	
E	Umerket	75574.39	59752.69	18.00	-40.00
F	Umerket	75582.95	59768.35	14.79	
G	Umerket	75592.76	59779.43	68.32	40.00
H	Umerket	75584.97	59839.23	90.78	
I	Umerket	75497.14	59816.28	5.43	
J	Umerket	75491.89	59814.91	0.93	
K	Umerket	75492.22	59814.04	2.34	
L	Umerket	75492.47	59811.71	1.66	
M	Umerket	75490.85	59811.35	31.60	
N	Umerket	75500.07	59781.12	1.44	
O	Umerket	75500.52	59779.75	44.42	
P	Umerket	75515.95	59738.10	0.57	
Q	Umerket	75516.47	59738.33	24.62	19.00
R	Umerket	75533.55	59723.02	8.50	-51.00
S	Umerket	75541.91	59721.53	11.12	

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00030108	23.06.2025	ca131e24-21d0-44c4-a a5c-2760d0aa45f3

Om dokumentet

Ident
2003/30007/106

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

BERGEN KOMMUNE
MILJØ, BYUTVIKLING OG TEKNISKE TJENESTERBlad 1 av 2
Saksnr. 200306912/4

MÅLEBREV

over

TINGLYST

18 SEPT. 2003

Dagboknr. 30007
FOGDEMBETE**Del av gnr. 189, bnr. 359 i Bergen med tillegg og grensejustering.**

Den 29. august 2003 ble det i medhold av delingsloven av 23.6.1978 nr. 70 og forskrifter av 19.10.1979, holdt kart- og delingsforretning over parsell av

Gnr. 189 bnr. 358 i Bergen.

Parsellen fikk ved forretningen registernr. gnr. 189 bnr. 369 i Bergen og skal sammenføres med gnr. 189 bnr. 359 til gnr. 189 bnr. 359 i Bergen.

Ved forretningen ble grensen mellom gnr. 189, bnr 359 og gnr. 189, bnr. 24, bnr. 357, bnr. 362 og bnr. 363 justert.

Eiendommens beliggenhet og grenser fremgår av etterfølgende målebrevskart.

Bruk av grunn: Bolig

Referansekoordinater for eiendommen: X = 75545 Y = 59785

Koordinatsystem: Bergenshalvøyen, som tilsvarende NGO1948, akse I, med origo forskjøvet 100 km mot vest og 200 km mot nord.

Areal: 1139 m²

Herav er : 743 m² fradelt gnr. 189 bnr. 358 (bnr. 369 før sammenf.) og
160 m² overført fra gnr. 189, bnr. 24 ved grensejustering og
1 m² overført fra gnr. 189, bnr. 357 ved grensejustering og
100 m² overført fra gnr. 189, bnr. 362 ved grensejustering og
135 m² overført fra gnr. 189, bnr. 363 ved grensejustering.

Forretningen ble rekvirert den 08.07.2003 av Stoltz Røthing AS, Byggholt AS og Konseptbygg Eiendom AS.

Avtale om grensejustering er underskrevet av Tør Stensaker iflg. fullmakt for Byggholt AS (gnr. 189, bnr. 362) og Bjarne Aardal iflg. fullmakt for Stoltz Røthing AS. (gnr. 189, bnr. 24, gnr. 189, bnr. 359, gnr. 189, bnr. 362 og gnr. 189, bnr. 363) og av Svein Arne Sveen iflg. fullmakt for Konseptbygg Eiendom AS. (gnr. 189, bnr. 357)

Bestyrer ved forretningen var Trond Haugen

Doknr: 30007 Tinglyst: 18.09.2003 Emb. 106
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Blad 2 av 2

Merknader: Dette målebrevet kan ikke tinglyses før sammenføyingsvilkårene er oppfylt.
Grensejusteringen må også anmerkes i grunnboken for gnr. 189, bnr. 24 , gnr. 189, bnr. 357 , gnr. 189, bnr. 362 og gnr. 189, bnr. 363.

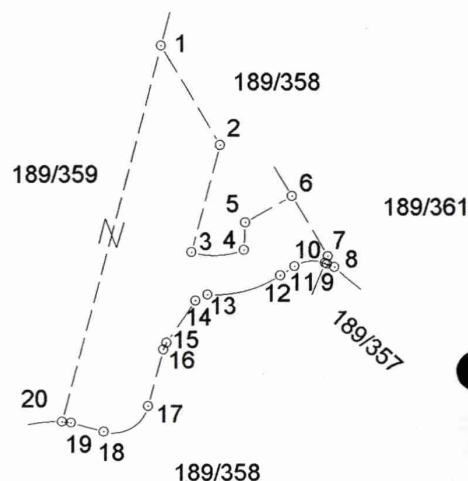
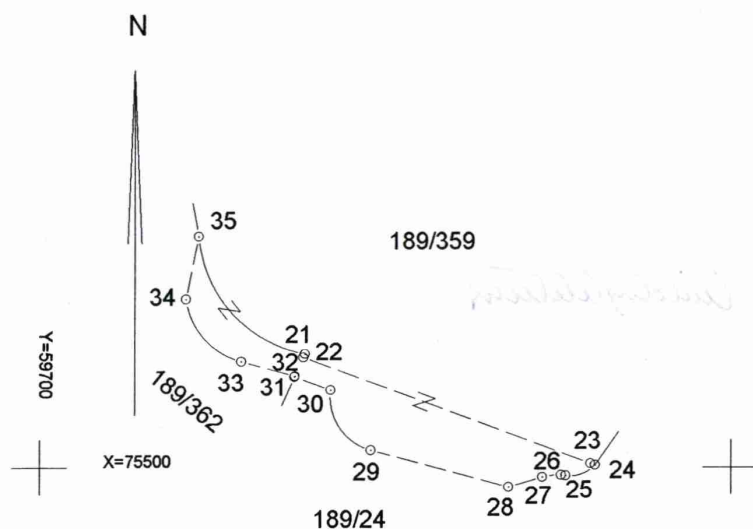
OPPMÅLINGSAVDELINGEN, 29.08.2003


Arild Myklebust
Trond Haugen

Tinglysingsdata:

DEL AV GNR 189 BNR 359 I BERGEN

M = 1:1000



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
1	Umerket	75578.23	59837.47	16.79	
2	Umerket	75563.80	59846.06	15.95	
3	Umerket	75548.39	59841.93	7.74	-11.80
4	Umerket	75548.71	59849.53	3.93	
5	Umerket	75552.64	59849.72	7.71	
6	Umerket	75556.47	59856.41	10.10	
7	Umerket	75547.82	59861.63	1.87	-36.00
8	Umerket	75546.22	59862.60	1.18	
9	Umerket	75546.70	59861.52	0.33	-5.00
10	Umerket	75546.83	59861.21	4.60	-5.00
11	Umerket	75546.33	59856.80	2.41	
12	Umerket	75545.02	59854.78	11.04	17.50
13	Umerket	75542.24	59844.28	2.05	-2.00
14	Umerket	75541.37	59842.52	7.41	
15	Umerket	75535.24	59838.35	1.09	-3.25
16	Umerket	75534.26	59837.89	8.47	
17	Umerket	75526.08	59835.70	8.25	5.25
18	Umerket	75522.36	59829.27	4.91	
19	Umerket	75523.64	59824.53	1.29	-19.48
20	Umerket	75523.81	59823.25	56.25	
1	Umerket	75578.23	59837.47		
21	Umerket	75516.47	59738.33	0.57	
22	Umerket	75515.95	59738.10	44.42	
23	Umerket	75500.52	59779.75	0.71	
24	Umerket	75500.30	59780.42	4.71	5.00
25	Umerket	75498.79	59776.14	0.64	
26	Umerket	75498.85	59775.50	2.75	-8.25
27	Umerket	75498.54	59772.78	5.13	
28	Umerket	75497.13	59767.85	20.65	
29	Umerket	75502.47	59747.90	11.47	8.00
30	Umerket	75511.19	59742.03	5.54	
31	Umerket	75513.11	59736.83	0.13	
32	Umerket	75513.23	59736.88	7.96	
33	Umerket	75515.32	59729.20	12.84	11.00
34	Umerket	75524.42	59721.19	9.31	
35	Umerket	75533.55	59723.02	24.63	-19.00
21	Umerket	75516.47	59738.33		