



Leilighet
Elvenesvegen 52
5223 Nesttun



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

| | | |
|---|-------|-----------------------------|
| 0 | TG 0 | Ingen avvik |
| 6 | TG 1 | Ingen vesentlige avvik |
| 4 | TG 2 | Vesentlige avvik |
| 0 | TG 3 | Store eller alvorlige avvik |
| 0 | TG iu | Ikke undersøkt |

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 24/04/2024

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 | <p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader. |
| TG 1 | <p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig. |
| TG 2 | <p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * 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 | <p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p> |
| TG iu | <p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * 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:46, Bnr: 287 |
| Hjemmelshaver: | Emah Ebechue |
| Seksjonsnummer: | - |
| Festenummer: | - |
| Andelsnummer: | 114 |
| Byggeår: | 1973 |
| Tomt: | 29 493,6 m ² |
| Kommune: | Bergen |

BEFARINGEN:

| | |
|---------------------|------------------|
| Oppdragsgiver: | Emah Ebechue |
| Befaringsdato: | 19.04.2024 |
| Fuktmåler benyttet: | Protimeter MMS 2 |
| Vann: | Offentlig |
| Avløp: | Offentlig |
| Adkomst: | Offentlig |

OM TOMTEN:

Tomten er felles for borettslaget. Tomten er opparbeidet med asfalterte veier, grøntområder 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. Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong- og trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater samt mindre partier med trekledning. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er dekket med papp eller tilsvarende, taket er ikke besikttet. Bygningen anses å være oppført etter datidens byggemetode og vil avvike fra dagens standard.

Grunnmur og drenering:

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

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

Vegger:

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

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

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

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

ANNET:

Informasjon om borettslaget:

Styretsleder: Anne Synnøve Krog Arnestad

Kontaktperson: Anne Synnøve Krog Arnestad

Beliggenhet:

Leiligheten har en sentral beliggenhet i et etablert området, i området finner man tilsvarende bebyggelse. Kort avstand til barnehager og skoler med blant annet Ulsmåg skole og Ulsmåg Barnehage hvor man finner lekeplass og fotballbane. Gangavstand til dagligvarebutikk og kollektivtransport. Gåavstand til Nesttun sentrum som kan by på det meste av servicetilbud som butikker, bibliotek, vinmonopol, lege, treningssenter og banktjenester for å nevne noen. Cirka 15 minutter til bybanestoppet i Skjoldskiftet. Til Berg en sentrum eller til Flesland tar det cirka 15 minutter med bil.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 948 888 025

Navn/foretaksnavn: ULSMÅG BORETTSLAG

Organisasjonsform: Borettslag

Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995

Stiftelsesdato: 05.05.1971

Takstobjektet:

3-Roms andelsleilighet.

Fra stuen er det utgang til balkong på 10,5m².

Tilhørende leiligheten er det en bod i kjelleren på 8,7m².

Oppvarming: Varmekabler på badet, ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekabler er ikke kontrollert.

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

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av støpejern og plast. Det er benyttet kobberør 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: Badet har flislagt gulv, 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:

- Bygget ble utvendig rehabilitert i regi av borettslaget i 2021.
- Ny balkong fra 2021.
- Kjøkkeninnredningen ble montert i 2023.
- Montert ny varmtvannsbereder i 2023.
- Laminatgulvene ble lagt i 2023-2024.
- Malt overflater i 2024.
- Sikringsskapet ble i følge eier oppgradert for 2-3 år siden (ikke kontrollert av taksmann).

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 måleverdige.

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 små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m ² | S-Rom m ² |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
| 1. Etasje | 78 | 0 | 0 | 11 | 78 | 0 |
| Kjellerbod | 0 | 9 | 0 | 0 | 0 | 9 |
| | | | | | | |
| SUM BYGNING | 78 | 9 | 0 | 11 | 78 | 9 |
| SUM BRA | 87 | | | | | |

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:

Gang(8,7m²), toalett(1,4m²), bad/vaskerom(4,8m²), soverom(13,6m²), soverom(9m²), stue(26,6m²), kjøkken(12m²).

BRA-e:

Kjeller: Ekstern bod(8,7m²).

MERKNADER OM AREAL:

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innvegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målreglene (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 ROM:**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørmengde 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 e.l.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

24/04/2024



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 sprekker i fuger.
- 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.

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. Våtrommet bør oppgraderes 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 sprekker i fuger.
- Det er 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.

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. Våtrommet bør oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall i henhold til gjeldende forskrifter, badet vil fungere med dette avviket.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
- Det er ikke 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 befaringdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet støpejernsluk (av eldre dato).

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot naboeilighet eller flislagte vegger. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Helstøpt servant, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet 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.

Støpejernsluk er av eldre dato og anses som utdatert. Som følge av alder og type sluk er ikke tettingen i overgangen mellom gulv/sluk tilstrekkelig. Ved høy vannstand i sluket risikerer man lekkasje.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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, ett overskap har glassfront, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet laminatplate, stål oppvaskkum, ventilator (kullfilter).

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert mikrobølgeovn
- 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 søkkel list.

Merknad/vurdering av avvik:

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

I henhold til NS3600 gir kullfilterventilator avvik i standarden som ligger til grunn for utarbeidelse av tilstandsrapport. For å tilfredsstille standarden må ventilatoren skiftes ut til mekanisk avtrekksvifte. Lovlighet av dette må sjekkes med borettslaget.

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.

Skjevheter/ujevnheter i etasjeskille/gulvene vil forekomme, dette anses som normalt i henhold til alder og konstruksjonsmåte.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vinduene er fra 2021.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, fra 2021.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Fra stuen er det utgang til balkong på 10,5m².

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.

Det er benyttet kobberør til vannforsyningsrør.
Forventet levetid kobberør: 25-50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i støpejern og plast.
Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:
Både vannforsyningsrør og sluk/avløpsrør er av eldre dato.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut.

Merknader:

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2023

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert på kjøkkenet.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen tilfredsstillter 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.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Merknad/vurdering av avvik:

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

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

Innvendige rekkverk og håndrekk 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/fellessområdet.

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. Våtrommet bør oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

1.1.2 Våtrom Overflate gulv

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. Våtrommet bør oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall i henhold til gjeldende forskrifter, badet vil fungere med dette avviket.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

1.1.3 Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet 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.

Støpejernsluk er av eldre dato og anses som utdatert. Som følge av alder og type sluk er ikke tettingen i overgangen mellom gulv/sluk tilstrekkelig. Ved høy vannstand i sluket risikerer man lekkasje.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut.

Takstmannens vurdering ved TG3:

Egenerklæring

Elvenesvegen 52, 5223 NESTTUN

03 May 2024

Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|-----------------|-----------------|--------------|
| Elvenesvegen 52 | Elvenesvegen 52 | |

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2013

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

2013

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Hovedselger

Ebechue, Emah

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2018

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

plassering av fliser og skifte toalettskål

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Privat

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2021

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

bytte av vinduer

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Berland Bygg AS

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2023

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Varmtvannsbryter og andre stikkontakter til kjøkkenet

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Sas Elektroservice AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2023

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

installert nytt vannsystem

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

TPA Rørleggerservice AS

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 93629982

Egenerklærings skjema

Name

Emah, Ebechue

Date

2024-05-03

Identification

 bankID™ Emah, Ebechue



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

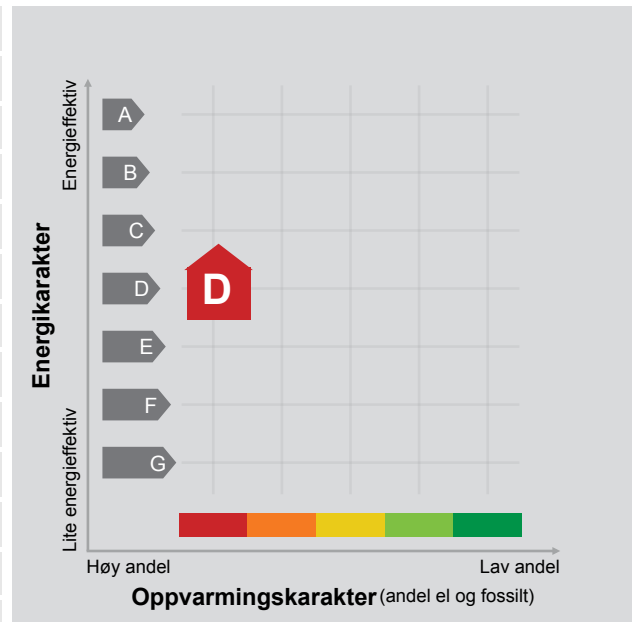
Emah, Ebechue

03/05-2024
16:44:46

BANKID

ENERGIATTEST

| | |
|-------------------|--------------------------------------|
| Adresse | Elvenesvegen 52 |
| Postnummer | 5223 |
| Sted | NESTTUN |
| Kommunenavn | Bergen |
| Gårdsnummer | 46 |
| Bruksnummer | 287 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 139719557 |
| Bruksenhetsnummer | H0103 |
| Merkenummer | a587411d-be9b-4c50-8605-98f3ea6cebbe |
| Dato | 03.05.2024 |



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk 11 722 kWh pr. år

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

| | |
|------------------------------|------------------------|
| 11 722 kWh elektrisitet | 0 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin | 0 Sm ³ gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 0 liter ved |

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Luft kort og effektivt

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Spar strøm på kjøkkenet

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---------------------------------|--------------|
| Bygningskategori: | Boligblokker |
| Bygningstype: | Leilighet |
| Byggeår | 1973 |
| Bygningsmateriale: | Betong |
| BRA: | 78 |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 1 |
| Detaljert vegger: | Ja |
| Detaljert vindu: | Ja |

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Elvenesvegen 52
Postnummer: 5223
Sted: NESTTUN
Kommune: Bergen
Bolignummer: H0103
Dato: 03.05.2024 10:42:20
Energimerkenummer: a587411d-be9b-4c50-8605-98f3ea6cebbe

Kommunennummer: 4601
Gårdsnummer: 46
Bruksnummer: 287
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 139719557

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Vedtekter

for Ulsmåg borettslag org nr 948 888 025 tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag (heretter kalt BOB),

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 5. mai 1971, endret på generalforsamling 18. desember 1973, 4. januar 1978, 4. april 1989, 22. mai 2001, 01.03.2005, 28.04.2010, 25.04.2012, 12.05.2014, 23.05.2016 og den 15.05.2017 med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet BOB som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 300,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andre juridiske personer har ikke rett til å eie andeler i laget.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

Vedtekter for Ulsmåg borettslag

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

(6) Ulsmåg borettslag har systemlås i alle dører i leiligheter og fellesareal. Ekstra nøkler til leiligheter bestilles via styret.

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

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

Ved rehabilitering/oppussing av baderom, så plikter andelseier ved slikt arbeid å varsle til styret, slik at teknisk tilstand på sluk blir vurdert for evt utskiftning.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

Vedtekter for Ulsmåg borettslag

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere og øvrige beboere.

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

(5) Vedrørende dyrehold kan beboerne etter søknad gis tillatelse til dyrehold ved å signere lagets erklæring om dyrehold. Det er registreringsplikt på alle dyr i borettslaget.

Alle husdyr skal registreres hos styret og alle husdyr skal holdes i bånd på lagets område. Lagets regler for dyrehold fastsettes av styret.

(6) Styret fastsetter ordensregler for eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Andelseiers disposisjonsrett til lagets garasje, kan ikke overdras til andre enn andelseierne i Ulsmåg Borettslag. Andelseiere med særskilt behov for parkering, kan søke styret om tildeling av parkeringsplass inne på lagets område. Styret fastsetter kriterier for tildeling av denne type parkeringsplass. Andelseiere kan søke styret om mulighet for å leie lagets garasjeplasser tilrettelagt for lading av ladbare motorvogner. Kriterier for tildeling av denne type garasjeplasser fastsettes av styret.

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

Vedtekter for Ulsmåg borettslag

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Utskifting av sluk og avløpsrør (gjelder ikke for de boliger som fortsatt har de opprinnelige rør) som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar. Arbeidet må være utført av godkjente fagfolk.

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

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

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

(6) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget

Vedtekter for Ulsmåg borettslag

foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr også 2-4.

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

Vedtekter for Ulsmåg borettslag

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instruksjoner og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 5 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest åtte uker før generalforsamlingen.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av valgkomite (2 medlemmer)
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved

Vedtekter for Ulsmåg borettslag

valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

12. Dugnadsarbeid

12-1 Dugnadsarbeid

Styret skal ha anledning til å sette i gang dugnadsarbeid hvor de som ønsker å delta får refundert en timegodtgjørelse av innbetalte felleskostnader beregnet for vedlikehold.

DAGSORDEN

1. Konstituering
 - a) godkjenning av innkalling
 - b) Antall fremmøtte (antall andeler representert)
 - c) Valg av møteleder
 - d) Valg av referent/protokollfører
 - e) Valg av protokollunderskriver
 - f) Valg av tellekorps (bare om nødvendig)
 - g) Godkjenning av dagsorden
2. Rapport fra styret
3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2023
4. Vederlag til styremedlemmer generelt
5. Vederlag til styremedlemmer spesielt
6. Valg av styre
7. Valg av valgkomité
8. Innkomne saker

2. Rapport fra styret i Ulsmåg Borettslag 2023/2024

1. Lagets virksomhet

Lagets bygningsmasse inneholder totalt 267 leiligheter fordelt på 5 boligblokker, oppført i 1970-72, og rehabilitert i 1999-2000. Laget ble igjen rehabilitert i perioden 2019-2022 med en låneramme på 190 millioner kroner. Laget forvalter i dag eiendommen gnr. 46 bnr. 287 i Bergen kommune med påstående bygninger, med beliggenhetsadresse Elvenesvegen 36-64, 5223 Nesttun. Laget forvalter i tillegg eget garasjeanlegg over 2 plan, hvor deler av fylkesvei 184 går over (vei og grunn eies av Bergen kommune, henholdsvis gnr. 46 bnr.323 og gnr.46 bnr.4). Borettslaget har forretningsføreravtale med BOB.

2. Styret og utvalgs sammensetning

2.1 Styret har i perioden bestått av:

| | | |
|----------------------------|---|--------------------------------|
| Anne Synnøve Krog Arnestad | - | styreleder |
| Hilde Gunn Kjeilen | - | nestleder |
| Monica Lilletvedt | - | styremedlem (HMS/bomiljø) |
| Kenneth Høiland | - | styremedlem (IT/Kommunikasjon) |
| Roy Eirik Andreassen | - | styremedlem |
| Lene Yvonne Liseth | - | varamedlem |
| Espen Hovland Gandrud | - | varamedlem |

Arnestad, Høiland, Andreassen samt varamedlemmene er på valg i år.

2.2. Valgkomitéen

Valgkomitéen har bestått av:

Aleksander Solvang

Sofie Uren

3. Møtevirksomhet og henvendelser

Styret har avholdt 14 møter i perioden og behandlet totalt 53 saker. I tillegg har styret behandlet skriftlige henvendelser, loggført saker for videre oppfølging og deltatt på en rekke styrerelaterte kurs.

4. Klager

Styret har loggført noen skriftlige klager. Alle klager er styrebehandlet, og blitt løst på beste mulig måte.

5. Vannskader

Styret har registrert 8 vannskader i perioden. 5 var knyttet til andelsleilighetene, 1 var knyttet til fellesarealet i kjelleren i nr.54, 2 var knyttet til taket i C-blokken.

6. Boligomsetning

I 2023 er 28 av borettslagets leilighet solgt til min./max priser:

| Antall | Ant kvm | Min. | Max | Snitt 2023 | Snitt 2022 | Snitt 2021 | Snitt 2020 |
|--------|------------|-----------|-----------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 8 | 46kvm | 1.580.000 | 2.180.000 | 1.857.000 | 2.080.000 | 1.809.000 | 1.763.000 |
| 16 | 78kvm | 1.700.000 | 2.850.000 | 2.185.000 | 2.182.000 | 2.108.000 | 1.974.000 |
| 4 | 92kvm | 2.005.000 | 2.360.000 | 2.228.750 | 2.355.000 | 2.410.000 | 2.710.000 |

7. Bomiljø, ferdigstilte, avventende, pågående og nye, mindre prosjekter

7.1 Nye

Ingen nye prosjekter er planlagt for 2024, ettersom dagens økonomi og inflasjon ikke tillater det.

7.2 Ferdigstilte

- Reparasjon av traktor
- Innstallering av tilbakeslagsventil og utskiftning av en vannlås i kobber ved nr.58 (D-blokken). Dette arbeidet ble planlagt og bestilt i 2023, men ble ikke utført før i 2024. Det vil derfor ikke komme på regnskapet for 2024.
- Utbedring av garasjeanlegg

7.3 Pågående

Reetablering av uteområder (vil av økonomiske årsaker pågå over flere år).

Maling av ganger og trappehus (vil av økonomiske årsaker pågå over flere år). Uteplassen mot skolen (ved E-blokken) ferdigstilles så snart økonomien tillater det.

8. Økonomi

Det største arbeidet styret har gjort i perioden er relatert til borettslagets økonomi. Styret har forhandlet renten på lånet, og flyttet lånet fra Handelsbanken til Fana Sparebank, hvor vi fikk bedre betingelser.

Det ble foreslått å øke lånets løpetid til 40 år, men dette ville økt rentekostnadene med over 80 millioner kroner. Dette var det ingen i styret som ville støtte, da dette ville gjort det svært vanskelig å planlegge fremtidige renovasjoner i Borettslaget, når det blir nødvendig.

9. Garasjeanlegg

Garasjeanlegget er i dårlig forfatning. Dette skyldes hovedsakelig saltlekkasjer fra veien, i tillegg til kraftig økning i tungtrafikken de siste årene. Ulsmåg BRL har månedlig kontroll på hele anlegget og kritiske punkter blir utbedret fortløpende. En omfattende tilstandsrapport er utarbeidet, men vi har fremdeles et stykke å gå, ettersom omfanget av ansvarsforholdet i skrivende stund er uavklart. Kort fortalt bunner dette i at Statens vegvesen/Bergen Kommune eier veien, Ulsmåg BRL eier anlegget, og Bergen Kommune eier grunnen.

Sak ble opprettet via Ryger Advokatfirma AS (tidl. Hammervold Pind).

Det er fremgang i saken, men når den blir håndtert vites ikke. Frem til det må Ulsmåg BRL belage seg på å utbedre kritiske punkter selv.

**Uismåg Borettslag
2023**

Resultatregnskap 2023

Ulsmåg Borettslag

Alle beløp i NOK

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|--------------------------------------|------|-------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| Driftsinntekter | | | | | |
| Felleskostnader | 2 | 19 424 963 | 17 593 364 | 19 362 200 | 25 002 180 |
| Andre inntekter | 3 | 1 929 519 | 76 834 | 2 400 000 | 25 000 |
| Gevinst avgang driftsmidler | | 640 000 | 1 505 689 | 0 | 0 |
| Sum inntekter | | 21 994 482 | 19 175 886 | 21 762 200 | 25 027 180 |
| Driftskostnader | | | | | |
| Lønnskostnader | 4 | 1 083 519 | 1 236 034 | 1 087 000 | 690 500 |
| Dugnad | | 6 800 | 48 400 | 10 000 | 0 |
| Styrehonorar | 5 | 300 000 | 400 000 | 350 000 | 300 000 |
| Andre honorarer | 6 | 6 000 | 12 000 | 0 | 3 000 |
| Arbeidsgiveravgift | | 201 445 | 241 417 | 217 000 | 141 200 |
| Avskrivninger | 7 | 305 194 | 1 119 343 | 302 000 | 288 000 |
| Felles strøm og varme | | 654 754 | 880 809 | 770 000 | 600 000 |
| Kommunale avg. og eiendomsskatt | | 3 268 425 | 3 088 050 | 3 300 000 | 3 497 000 |
| Andre driftskostnader | 8 | 2 471 914 | 2 261 789 | 2 178 850 | 2 414 960 |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell | 9 | 199 410 | 297 474 | 260 000 | 140 000 |
| Vedlikehold | 10 | 1 929 304 | 1 859 799 | 465 000 | 987 000 |
| Rehabilitering | 11 | 163 703 | 20 404 197 | 0 | 0 |
| Forretningsførsel | | 375 943 | 317 899 | 370 400 | 364 120 |
| Revisjonshonorar | | 31 375 | 40 000 | 40 100 | 29 500 |
| Andre konsulenthonorarer | | 371 306 | 58 140 | 100 000 | 500 000 |
| Kontingent | | 82 800 | 79 500 | 80 100 | 90 100 |
| Forsikring | | 739 666 | 897 036 | 715 000 | 786 650 |
| Sikringsfond | | 19 134 | 17 513 | 18 000 | 20 000 |
| Sum driftskostnader | | 12 210 691 | 33 259 400 | 10 263 450 | 10 852 030 |
| Driftsresultat | | 9 783 791 | -14 083 514 | 11 498 750 | 14 175 150 |
| Finansinntekter og -kostnader | | | | | |
| Renteinntekter bank | | 218 422 | 45 763 | 0 | 0 |
| Andre renteinntekter | | 6 989 | 2 751 | 0 | 0 |
| Andre finansinntekter | | 98 050 | 95 678 | 0 | 0 |
| Sum finansinntekter | | 323 461 | 144 192 | 0 | 0 |
| Rentekostnader lån | | 8 463 824 | 4 394 645 | 7 311 000 | 9 725 000 |
| Andre rentekostnader | | 34 | 0 | 0 | 0 |
| Sum finanskostnader | | 8 463 858 | 4 394 645 | 7 311 000 | 9 725 000 |
| Resultat av finansposter | | -8 140 397 | -4 250 453 | -7 311 000 | -9 725 000 |
| Resultat | | 1 643 394 | -18 333 967 | 4 187 750 | 4 450 150 |
| Til/fra udekket tap | | 1 643 394 | -18 333 967 | 0 | 0 |
| Sum disponeringer | | 1 643 394 | -18 333 967 | 0 | 0 |

Resultatrapport 2023 for Ulsmåg Borettslag

Balanse pr. 31.12.2023

Ulsmåg Borettslag
Alle beløp i NOK

| | Note | 2023 | 2022 |
|--------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Bygninger | 12, 13 | 36 709 000 | 36 709 000 |
| Garasjer | 12, 13 | 2 908 875 | 2 908 875 |
| Tomt | 12, 13 | 812 800 | 812 800 |
| Andre driftsmidler | 7 | 954 428 | 1 211 025 |
| Sum varige driftsmidler | | 41 385 103 | 41 641 700 |
| Aksjer og andeler | | 1 020 | 1 020 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 1 020 | 1 020 |
| Sum anleggsmidler | | 41 386 123 | 41 642 720 |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 0 | 20 100 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 1 084 749 | 1 091 803 |
| Andre fordringer | | 65 088 | 64 113 |
| Sum fordringer | | 1 149 837 | 1 176 016 |
| Bankinnsk. og kontanter | | | |
| Innestående bank | | 3 300 051 | 2 982 111 |
| Skattetrekk | | 44 496 | 38 240 |
| Sum bankinnsk. og kontanter | | 3 344 547 | 3 020 351 |
| Sum omløpsmidler | | 4 494 384 | 4 196 368 |
| SUM EIENDELER | | 45 880 507 | 45 839 088 |

Balanse pr. 31.12.2023

Ulsmåg Borettslag
Alle beløp i NOK

| | Note | 2023 | 2022 |
|-------------------------------------|--------|---------------------|---------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Andelskapital | | 26 700 | 26 600 |
| Sum innskutt egenkapital | | 26 700 | 26 600 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | 14 | -144 715 871 | -146 359 265 |
| Sum opptjent egenkapital | | -144 715 871 | -146 359 265 |
| SUM EGENKAPITAL | | -144 689 171 | -146 332 665 |
| GJELD | | | |
| Avsetninger og forpliktelser | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 13, 15 | 181 539 662 | 182 186 185 |
| Borettsinnskudd | 13 | 6 807 000 | 6 807 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | 188 346 662 | 188 993 185 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Forskuddsbet felleskostn. | | 320 087 | 206 655 |
| Leverandørgjeld | | 981 241 | 993 946 |
| Skyldige off. myndigheter | | 135 550 | 136 653 |
| Påløpt lønn, honorar, feriepenger | | 468 744 | 533 156 |
| Påløpne renter | | 35 559 | 40 410 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 281 834 | 1 267 747 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 2 223 016 | 3 178 568 |
| SUM GJELD | | 190 569 678 | 192 171 753 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 45 880 507 | 45 839 088 |

Bergen,
Styret for Ulsmåg Borettslag

Anne Synnøve Arnestad
Styrets leder

Kenneth Høiland
Styremedlem

Monica Lilletvedt
Styremedlem

Roy Andreassen
Styremedlem

Hilde Gunn Daae Kjeilen
Nestleder

Balanserapport 2023 for Ulsmåg Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Noter

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 3800 Andel felleskostnader | 17 063 892 | 15 510 708 | 17 061 800 | 21 332 270 |
| 3804 Utleie garasjeplasser | 1 217 520 | 1 217 520 | 1 217 520 | 2 499 120 |
| 3810 Utleie antenneplass | 60 755 | 0 | 60 760 | 62 790 |
| 3816 Kabel-TV | 952 122 | 784 980 | 952 120 | 958 000 |
| 3825 Leieinntekter EI-bil | 130 674 | 80 156 | 70 000 | 150 000 |
| Sum felleskostnader | 19 424 963 | 17 593 364 | 19 362 200 | 25 002 180 |

Note 3 - Andre inntekter

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 3846 Utleie av felleslokale (tilfluktsrom) | 29 619 | 0 | 0 | 25 000 |
| 3859 Forsikring (skadeoppgjør) | 0 | 20 000 | 0 | 0 |
| 3885 Andre inntekter | 0 | 56 834 | 0 | 0 |
| 3960 Sk.pl.salgsgevinst | 1 420 569 | 0 | 2 400 000 | 0 |
| 3965 Fortj./tap salg av anleggsmidl | 479 331 | 0 | 0 | 0 |
| Sum andre inntekter | 1 929 519 | 76 834 | 2 400 000 | 25 000 |

Note 4 - Lønnskostnader

| | |
|---------------------------------|------|
| Antall ansatte: | 2 |
| Gjennomsnittlig antall årsverk: | 1,93 |

Note 5 - Styrehonorar

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|-----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 5330 Styrehonorar | 350 000 | 400 000 | 350 000 | 300 000 |
| 5331 Avsetning styrehonorar | -50 000 | 0 | 0 | 0 |
| Sum styrehonorar | 300 000 | 400 000 | 350 000 | 300 000 |

Note 6 - Andre honorar

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 5390 Honorar andre utvalg | 6 000 | 12 000 | 0 | 3 000 |
| Sum andre honorar | 6 000 | 12 000 | 0 | 3 000 |

Noter

Note 7 - Andre eiendeler

| | Traktor | Saltspreder | Briggs & Stratton vasker | Benker |
|-----------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|------------------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 | 411 050 | 30 275 | 16 500 | 20 035 |
| Årets tilgang | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12 | 411 050 | 30 275 | 16 500 | 20 035 |
| Årets av- og nedskr. pr.31.12 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Akk. av- og nedskr. pr.31.12 | 411 050 | 30 275 | 16 500 | 20 035 |
| Bokført verdi pr.31.12 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelsesår | 2011 | 2012 | 2014 | 2013 |
| Antatt rest levetid (i antall år) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Hagebenk | Plass til boss container | Parkerings plasser | Snøfreser |
| Anskaffelseskost pr.01.01 | 16 440 | 35 625 | 45 625 | 22 840 |
| Årets tilgang | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12 | 16 440 | 35 625 | 45 625 | 22 840 |
| Årets av- og nedskr. pr.31.12 | 0 | 0 | 4 182 | 0 |
| Akk. av- og nedskr. pr.31.12 | 16 440 | 35 625 | 45 625 | 22 840 |
| Bokført verdi pr.31.12 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelsesår | 2014 | 2011 | 2013 | 2015 |
| Antatt rest levetid (i antall år) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Platting til grillplass | Gressklipper AS Motor53B5 | Informasjons-skjermer | Container-plass |
| Anskaffelseskost pr.01.01 | 205 661 | 22 700 | 95 180 | 122 500 |
| Årets tilgang | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12 | 205 661 | 22 700 | 95 180 | 122 500 |
| Årets av- og nedskr. pr.31.12 | 20 566 | 0 | 0 | 12 250 |
| Akk. av- og nedskr. pr.31.12 | 167 956 | 22 700 | 95 180 | 77 583 |
| Bokført verdi pr.31.12 | 37 704 | 0 | 0 | 44 916 |
| Anskaffelsesår | 2015 | 2016 | 2017 | 2017 |
| Antatt rest levetid (i antall år) | 2 | 0 | 0 | 4 |

Noter

| | Snøfreser | Snøfreser Stiga Hydraulisk | Grillplass | |
|-----------------------------------|----------------------------------|---|---|-------------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 | 162 788 | 18 360 | 175 666 | |
| Årets tilgang | 0 | 0 | 0 | |
| Årets avgang | 0 | 0 | 0 | |
| Anskaffelseskost pr.31.12 | 162 788 | 18 360 | 175 666 | |
| Årets av- og nedskr. pr.31.12 | 10 852 | 1 530 | 17 566 | |
| Akk. av- og nedskr. pr.31.12 | 162 788 | 18 360 | 90 760 | |
| Bokført verdi pr.31.12 | 0 | 0 | 84 905 | |
| Anskaffelsesår | 2018 | 2018 | 2018 | |
| Antatt rest levetid (i antall år) | 0 | 0 | 5 | |
| | Husvogn Reg.nr: 33877 | Husvogn Reg.nr: 33874 | Busskur/ Bussplass | Jordfreser |
| Anskaffelseskost pr.01.01 | 508 645 | 472 645 | 192 474 | 42 540 |
| Årets tilgang | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang | 508 645 | 472 645 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12 | 0 | | 192 474 | 42 540 |
| Årets av- og nedskr. pr.31.12 | 0 | 0 | 19 247 | 14 180 |
| Akk. av- og nedskr. pr.31.12 | | | 96 237 | 35 450 |
| Bokført verdi pr.31.12 | 0 | 0 | 96 237 | 7 089 |
| Anskaffelsesår | 2019 | 2019 | 2018 | 2021 |
| Antatt rest levetid (i antall år) | 0 | 0 | 5 | 1 |
| | Ladeanlegg Zaptec PRO | Lekeplass reetablering | Ariens Raptor Tohjulstraktor | |
| Anskaffelseskost pr.01.01 | 550 392 | 457 500 | 0 | |
| Årets tilgang | 0 | 0 | 48 597 | |
| Årets avgang | 0 | 0 | 0 | |
| Anskaffelseskost pr.31.12 | 550 392 | 457 500 | 48 597 | |
| Årets av- og nedskr. pr.31.12 | 110 078 | 91 500 | 3 239 | |
| Akk. av- og nedskr. pr.31.12 | 247 676 | 122 000 | 3 239 | |
| Bokført verdi pr.31.12 | 302 715 | 335 500 | 45 357 | |
| Anskaffelsesår | 2021 | 2022 | 2023 | |
| Antatt rest levetid (i antall år) | 3 | 4 | 5 | |

Noter

Note 8 - Driftskostnader

| | | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|----------------------------|----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 5510 | Styredisposisjoner | 813 | 3 330 | 0 | 1 000 |
| 5902 | Gaver til styremedlemmer | 1 558 | 0 | 0 | 0 |
| 5920 | Yrkesskadeforsikring | 1 474 | 1 407 | 1 000 | 1 500 |
| 5945 | Pensjonsforsikring for ansatte | 32 372 | 15 747 | 15 000 | 39 000 |
| 5965 | Arbeidstøy og verneutstyr | 13 446 | 4 804 | 5 000 | 4 000 |
| 6325 | Renovasjon | 146 259 | 111 321 | 115 000 | 115 000 |
| 6326 | Snømåking og brøyting | 107 604 | 86 684 | 60 000 | 60 000 |
| 6335 | Containerleie/ -tømming | 31 432 | 43 437 | 20 000 | 5 000 |
| 6336 | HMS | 0 | 2 219 | 0 | 0 |
| 6345 | Lyspærer, sikringer og batterier | 3 234 | 40 929 | 15 000 | 15 000 |
| 6360 | Renhold og matteleie | 447 268 | 431 029 | 320 000 | 430 000 |
| 6362 | Maskiner og utstyr | 0 | 6 950 | 0 | 0 |
| 6366 | Reparasjon av utstyr, verktøy og | 51 925 | 6 250 | 15 000 | 20 000 |
| 6370 | Garasjer | 2 318 | 0 | 0 | 0 |
| 6371 | Felleslokaler (tilfluktsrom) | 0 | 46 832 | 0 | 0 |
| 6372 | Heis | 230 234 | 288 482 | 230 000 | 230 000 |
| 6375 | TV/Bredbånd | 1 009 079 | 820 104 | 1 002 050 | 1 049 060 |
| 6377 | Vakthold | 134 369 | 129 224 | 150 000 | 165 000 |
| 6391 | Diverse serviceavtaler | 10 211 | 9 725 | 10 000 | 31 000 |
| 6395 | Andre leiekostnader | 56 915 | 77 880 | 18 400 | 0 |
| 6400 | Leie maskiner og utstyr | 1 879 | 0 | 0 | 15 000 |
| 6410 | Leie av kontormaskiner, inventar | 16 055 | 16 628 | 17 400 | 17 400 |
| 6630 | Egenandel ved skade | 30 000 | 20 000 | 30 000 | 30 000 |
| 6632 | Kostnader forsikringsskader | 14 053 | 50 980 | 20 000 | 20 000 |
| 6800 | Kontorkostnader | 13 613 | 5 247 | 10 000 | 15 000 |
| 6840 | Tidsskrifter, faglitteratur | 0 | 869 | 0 | 0 |
| 6860 | Kursutgifter | 1 400 | 14 400 | 15 000 | 5 000 |
| 6900 | Telefonutgifter | 2 459 | 3 277 | 10 000 | 5 000 |
| 6940 | Porto | 4 180 | 5 005 | 0 | 0 |
| 7000 | Drivstoff | 15 745 | 5 615 | 20 000 | 20 000 |
| 7020 | Vedlikehold bil og traktor | 87 883 | 3 080 | 70 000 | 115 000 |
| 7740 | Øreavrunding | -5 | -54 | 0 | 0 |
| 7770 | Bankgebyr | 2 398 | 902 | 0 | 2 000 |
| 7779 | Andre gebyr | 70 | 949 | 0 | 0 |
| 7782 | Kostnader bomiljø | 1 672 | 8 535 | 10 000 | 5 000 |
| Sum driftskostnader | | 2 471 914 | 2 261 789 | 2 178 850 | 2 414 960 |

Noter

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

| | | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 6500 | IT utstyr | 0 | 4 488 | 10 000 | 10 000 |
| 6502 | Brannvernutstyr | 14 585 | 24 271 | 30 000 | 30 000 |
| 6503 | Annet driftsmateriell | 13 926 | 40 504 | 30 000 | 20 000 |
| 6505 | Låser, nøkler, postkasser, skilt etc. | 46 445 | 101 061 | 10 000 | 15 000 |
| 6506 | Porttelefoni | 12 978 | 0 | 0 | 10 000 |
| 6510 | Verktøy og redskap | 39 623 | 64 099 | 20 000 | 10 000 |
| 6540 | Inventar | 7 624 | 2 967 | 0 | 0 |
| 6541 | Lekeplasser, lekeapparater, | 8 570 | 6 844 | 100 000 | 25 000 |
| 6553 | Abonnement og lisenser | 55 660 | 53 240 | 60 000 | 20 000 |
| Sum verktøy, inventar og driftsmateriell | | 199 410 | 297 474 | 260 000 | 140 000 |

Note 10 - Vedlikehold

| | | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|------------------------|------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 6601 | Vedlikehold bygninger utvendig | 9 703 | 6 093 | 10 000 | 10 000 |
| 6602 | Vedlikehold rør og sanitær | 402 851 | 387 417 | 20 000 | 100 000 |
| 6603 | Vedlikehold elektrisk anlegg | 109 287 | 551 118 | 50 000 | 50 000 |
| 6604 | Vedlikehold utvendig anlegg | 68 505 | 389 323 | 50 000 | 112 000 |
| 6605 | Vedlikehold bygninger Innvendig | 14 857 | 287 610 | 50 000 | 30 000 |
| 6606 | Vedlikehold heis | 44 079 | 18 288 | 50 000 | 50 000 |
| 6608 | Vedlikehold garasjer | 1 038 413 | 186 414 | 200 000 | 600 000 |
| 6610 | Vedlikehold ventilasjon | 0 | 3 177 | 0 | 0 |
| 6611 | Vedlikehold utleielokaler | 36 908 | 0 | 0 | 0 |
| 6612 | Vedlikehold styre/vaktmesterkontor | 47 593 | 0 | 0 | 5 000 |
| 6613 | Vedlikehold leilighet i eget eie | 140 362 | 0 | 0 | 0 |
| 6614 | Vedlikehold maling | 12 121 | 30 361 | 10 000 | 0 |
| 6616 | Vedlikehold tak | 4 625 | 0 | 0 | 5 000 |
| 6617 | Vedlikehold dører og vinduer | 0 | 0 | 25 000 | 25 000 |
| Sum vedlikehold | | 1 929 304 | 1 859 799 | 465 000 | 987 000 |

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

Noter

Note 11 - Rehabilitering

| | | Regnskap | Regnskap | Budsjett | Budsjett |
|--|------------------------------------|----------------|-------------------|----------|----------|
| Diverse rehabiliteringsprosjekt | | 2023 | 2022 | 2023 | 2024 |
| 6641 | Entr.1, Sanitær og ventilasjon | 0 | 5 837 783 | 0 | 0 |
| 6642 | Entr.2, Fasade og balkongutvidelse | 0 | 13 399 784 | 0 | 0 |
| 6645 | Rigg og drift | 163 703 | 1 160 405 | 0 | 0 |
| 6650 | Rehabilitering | 0 | 6 225 | 0 | 0 |
| Rehabiliteringskostnad pr 31.12 | | 163 703 | 20 404 197 | 0 | 0 |

Note 12 - Bygninger

| | Bygning | Garasjer | Tomt |
|---------------------------|------------|-----------|---------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 | 36 709 000 | 2 908 875 | 812 800 |
| Anskaffelseskost pr.31.12 | 36 709 000 | 2 908 875 | 812 800 |
| | | | |
| Bokført verdi pr.31.12 | 36 709 000 | 2 908 875 | 812 800 |
| | | | |
| Anskaffelsesår | 1972 | 1972 | 1972 |

Note 13 - Pantstillelser

| | 2023 | 2022 |
|---|-------------|-------------|
| Pantstillelser | 188 346 662 | 188 993 185 |
| Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet | 40 430 675 | 40 430 675 |

Note 14 - Udekket tap

| | 2023 | 2022 |
|-----------------|--------------|--------------|
| Sum udekket tap | -144 715 871 | -146 359 265 |

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

Noter

Note 15 - Langsiktig gjeld

Handelsbanken

Renter 31.12.23: 5,49%, løpetid 2 år

| | | |
|--------------------------------------|-------------|-------------|
| Opprinnelig 2022 | 184 709 377 | |
| Opptak 2023 | 3 000 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 2 523 192 | |
| Nedbetalt i år | 3 646 523 | |
| Lånesaldo 31.12 | | 181 539 662 |
| Beregnet innfrielsesdato: 07.02.2024 | | |

Sum langsiktig gjeld

181 539 662

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt

2023

| | | |
|--------------------------------|-------------|--|
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 165 669 851 | |
|--------------------------------|-------------|--|

Langsiktig gjeld fordelt pr andel

Ant. andeler

Andel gjeld 31.12

Sum fellesgjeld

| | | | |
|-------------------------------|-----|---------|------------|
| Lån Handelsbanken 95257360149 | 30 | 837 607 | 25 128 210 |
| | 138 | 721 220 | 99 528 360 |
| | 99 | 574 577 | 56 883 123 |

Note 16 - Disponible midler

| | 2023 | 2022 |
|--|------------------|-------------------|
| Disponible midler pr. 01.01 | 1 017 800 | 10 703 143 |
| Periodens resultat | 1 643 394 | -18 333 967 |
| Årets avskrivninger | 305 194 | 1 119 343 |
| Tilbakeføring restverdi solgt anl.middel | 0 | 334 311 |
| Årets investeringer | -48 597 | -457 500 |
| Opptak lån | 3 000 000 | 184 709 377 |
| Avdrag lån | -3 646 523 | -175 336 908 |
| Tilleggsinnbetaling andelskap. | 100 | 0 |
| Endring verdi tomt/bygning | 0 | -1 720 000 |
| Endring i disponible midler | 1 253 568 | -9 685 343 |
| Disponible midler 31.12. | 2 271 368 | 1 017 800 |

0723 Årsregnska...

Name Date
Lilletvedt, Monica Knudsen **2024-04-24**

Identification

 Lilletvedt, Monica Knudsen

Name Date
Andreassen, Roy Eirik **2024-04-25**

Identification

 Andreassen, Roy Eirik

Name Date
Kjeilen, Hilde Gunn Daae **2024-04-24**

Identification

 Kjeilen, Hilde Gunn Daae

Name Date
Arnestad, Anne Synnøve Krog **2024-04-24**

Identification

 Arnestad, Anne Synnøve
Krog

Name Date
Høiland, Kenneth **2024-04-24**

Identification

 Høiland, Kenneth



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



Til generalforsamlingen i Ulsmåg Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Offices in:

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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."

Rasmussen, Tom

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-04-27 18:17:53 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: Z05M8-1KB01-BYYG8-U72EH-DGTTTP-BCXMV

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

8. Innkomne saker

- **Forslag til vedtak på initiativ fra Bjarne Lavik:**

Det må avholdes kvartalsvise møter for andelshaverne.

Møtene kan være rene informasjonsmøter der Styret informerer om saker angående driften og situasjonen i laget, og andre saker av interesse for andelshaverne.

Er der behov for det kan møtene ta opp saker til behandling og eventuelt vedtak.

Styrets innstilling:

Styret er enig i at informasjon er viktig. Dette er noe vi kan forbedre oss på. Styret mener at 4 årlige informasjonsmøter er ikke nødvendig. Ved behov for informasjon vil denne komme skriftlig slik at vi sikrer at alle får informasjon. Ved eventuelle større saker vil det bli kalt inn til informasjonsmøte, eventuelt ekstraordinær generalforsamling.

- **Forslag til vedtektsendring på initiativ fra styret:**

Vedtektene 4. Borett og bruksoverlating

4-2(1) Original ordlyd: *Andelseiers disposisjonsrett til lagets garasje, kan ikke overdras til andre enn andelseierne i Ulsmåg Borettslag.*

Foreslått ny ordlyd: *Andelseiere kan søke styret om å leie ut garasjeplass til personer som ikke bor i Ulsmåg Borettslag, men det må informeres om leieperiode og leietaker.*

Begrunnelse: Styret har erfart at flere av beboerne i Ulsmåg Borettslag ønsker å leie ut garasjeplass fordi de ikke selv disponerer en bil.



Ulsmåg Borettslag

- **Forslag til tillegg i vedtekter på initiativ fra Anne Synnøve Krog Arnestad**

Vedtektene 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

Foreslått ordlyd: 10-1 (3) *Ansatte i laget kan ikke ha et styreverv.*

Begrunnelse: Det er i lagets beste interesse å skille ansatte fra styreverv, da det lett vil bli en interessekonflikt.

Styrets innstilling:

Dette forslaget stiller ikke det resterende styret seg bak. Vi mener at det er generalforsamling som skal velge hvem som skal sitte i styret. Dersom et styremedlem er inhabil er det egne regler for dette, enten det gjelder ansatte eller andre grunner.



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 46/287/0/0
Utlistet 04. januar 2024

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

| Teigid | Type | Snr | Hovedteig | Beregnet areal | Arealkvalitet | Arealmerknad | Inngår i rapporten |
|-----------|--------------|-----|-----------|------------------------|---------------|----------------------|--------------------|
| 259543988 | Grunneiendom | 0 | Nei | 2 380,6 m ² | Usikker | Hjelpelinje vannkant | Ja |

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

Reguleringsplaner på grunnen

| PlanID | Plantype | Plannavn | Status | Ikrafttrådt | Saksnr | Dekningsgrad |
|--------------------------|----------|--|-------------------------------|-------------|--------|--------------|
| 30180000 | 30 | FANA. GNR 46 BNR 1, 2, 3, 4 MFL., ULSMÅG | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 09.01.1971 | | 100,0 % |

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

| PlanID | Arealstatus | Arealformål | Beskrivelse | Områdenavn | Dekningsgrad |
|----------|---------------|-----------------------------|-----------------|------------|--------------|
| 65270000 | 1 - Nåværende | 5100 - LNF | LNF | LNF | 85,3 % |
| 65270000 | 1 - Nåværende | 1001 - Bebyggelse og anlegg | Øvrig byggesone | ØB | 14,7 % |

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivelse | Dekningsgrad |
|----------|-----------------|-----------------|---|--------------|
| 65270000 | KpFareSone | H320_1 | 200-års flom med klimapåslag, Nesttunvassdraget | 34,4 % |

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivelse | Dekningsgrad |
|----------|-----------------|-----------------|---------------------|--------------|
| 65270000 | KpStøySone | H220_3 | Vei støy - gul sone | 93,6 % |

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivelse | Dekningsgrad |
|----------|-----------------|-----------------|---------------------|--------------|
| 65270000 | KpStøySone | H210_3 | Vei støy - Rød sone | 6,4 % |

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

| PlanID | Plantype | Plannavn | Planstatus | Saksnr |
|--------------------------|----------|--|------------|---------------------------|
| 30140000 | 30 | FANA. ØVSTTUN, GNR 44 BNR 139, NORDREVOLD, GNR 45 BNR 25 | 3 | - |
| 15360000 | 30 | FANA. GNR 47 BNR 2, 3 MFL., LILLETVEIT | 3 | 199702504 |

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

| Eiendom | Bygningsnr | Endring | Bygningstype | Status | Dato | Saksnr |
|---------|-------------|---------|-------------------------------|--------------------------------------|------------|---------------------------|
| 44/402 | 301164838 | - | Garasjeuthus anneks til bolig | Igangsettingstillatelse | 06.02.2023 | 202226941 |
| 44/402 | 139495934 | - | Garasjeuthus anneks til bolig | Bygning godkjent for riving/brenning | 06.02.2023 | - |
| 44/389 | 139495705-1 | Påbygg | Enebolig | Rammetillatelse | 08.01.2018 | 201635042 |

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 04. januar 2024



Planinformasjon

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

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

Noen plankart har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

Les mer her:

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

Kommunedelplan

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

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

Reguleringsplan

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

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

Plankart

Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommunedelplaner og reguleringsplaner.



BERGEN
KOMMUNE



Reguleringsplan på grunnen - oversikt



BERGEN
KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:3000

Dato: 04.01.2024

Gnr/Bnr/Fnr: 46/287/0/0

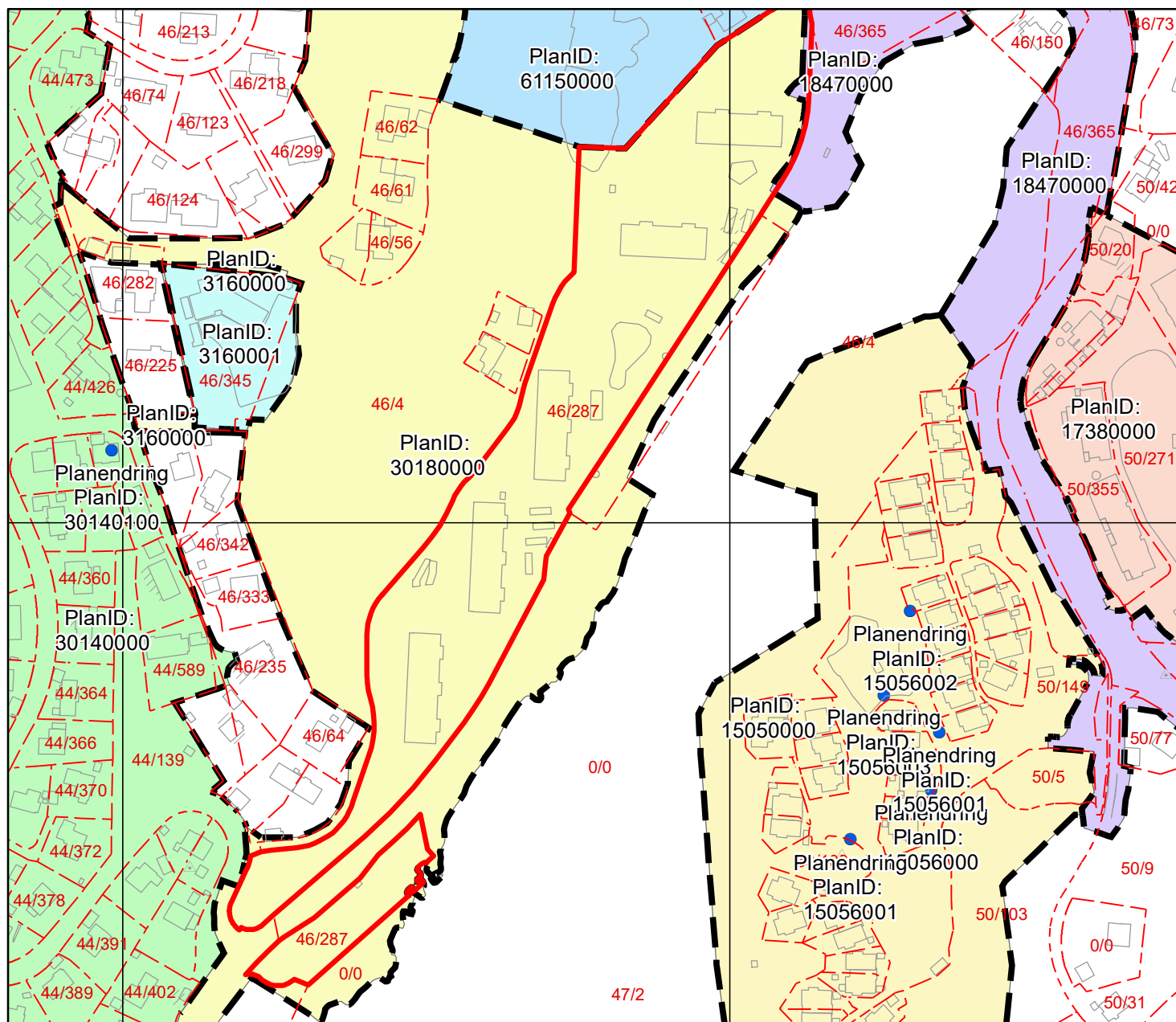
Adresse: Elvenesvegen 64 m.fl.

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:

18470000, 30180000, 61150000

Eiendomsmarkering



ULSMÅG.

G.nr. 46, deler av b. nr. 1, 2, 3 og 4 m. fl.

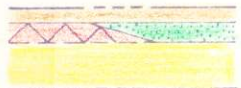
Forslag til reguleringsplan.

M. 1 : 1000

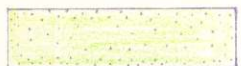
Tegnforklaring:



Begrensningslinje for planen.



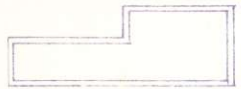
Veggrunn.



Byggeareal for blokkbebyggelse.



Boligblokk m./ etasjeantall.



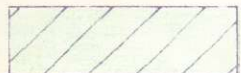
Underjordisk garasjeanlegg.



Byggeareal for skole.



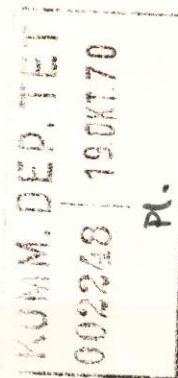
Skolebygg.



Friareal.



Lek — idrett — ballplass.



RO-L-123
R. 3. 018.00.00

Nesttun, 20. 2. 1970.
Reguleringssjefen i Fana.

Arne H. Brich

Tegnforklaringen justert

25.9.1970

[Signature]



Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:3000

Dato: 04.01.2024

Arealplan-ID: 65270000


Gnr/Bnr/Fnr: 46/287/0/0

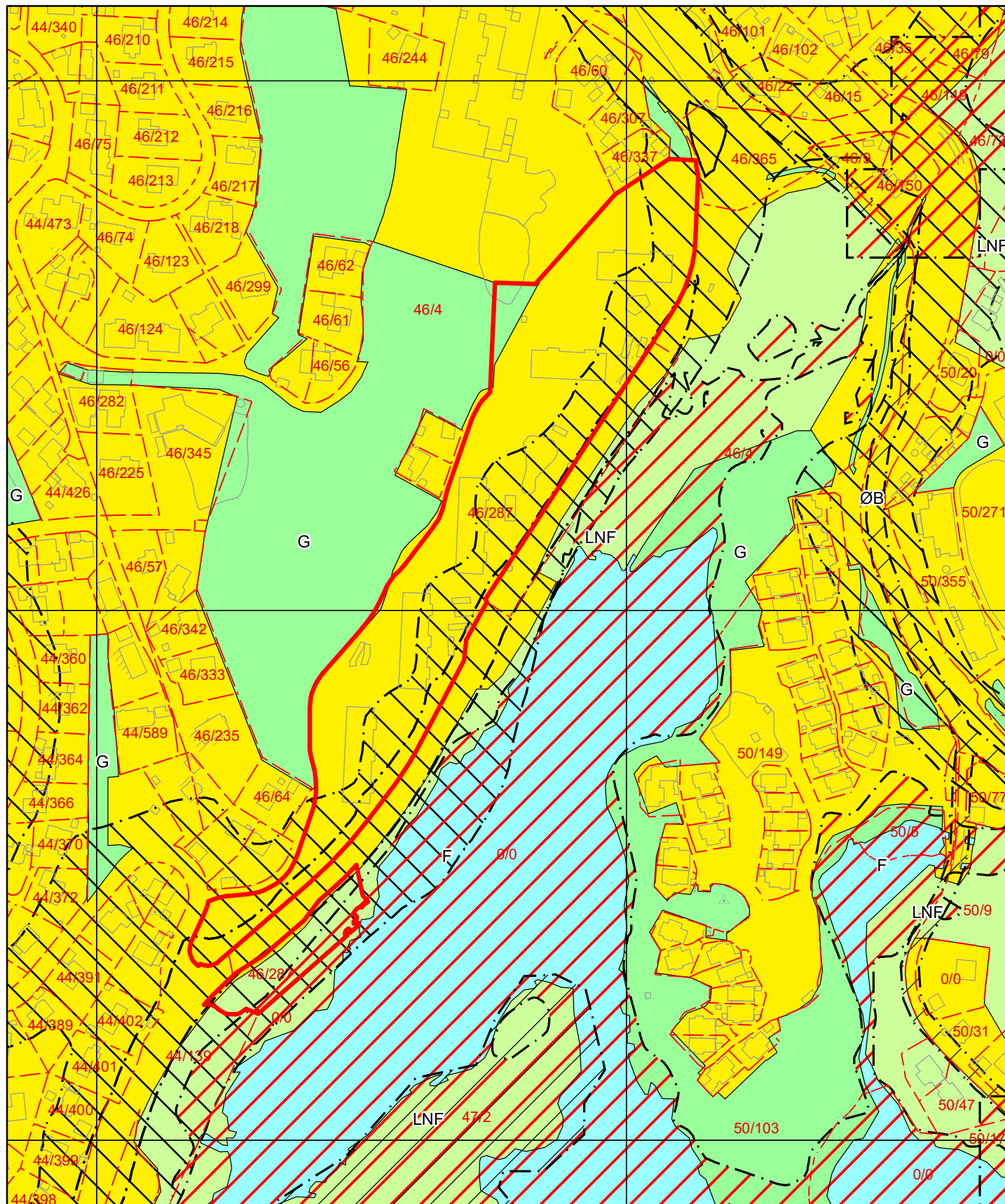
Adresse: Elvenesvegen 64 m.fl.

BERGEN
KOMMUNE













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

 Eiendomsmarkering (2)



Tegnforklaring for kommuneplan

| | | | |
|--|--------------------------|---|-----------------|
|  | Arealformålgrense | KPA2018 Arealformål | |
|  | Angitthensyn kulturmiljø |  | Øvrig byggesone |
|  | Angitthensyn naturmiljø |  | Grønnstruktur |
|  | Faresone |  | LNF |
|  | Støysone gul |  | Friluftsområder |
|  | Støysone rød | | |



BERGEN
KOMMUNE

BASISKART

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk 1:1500

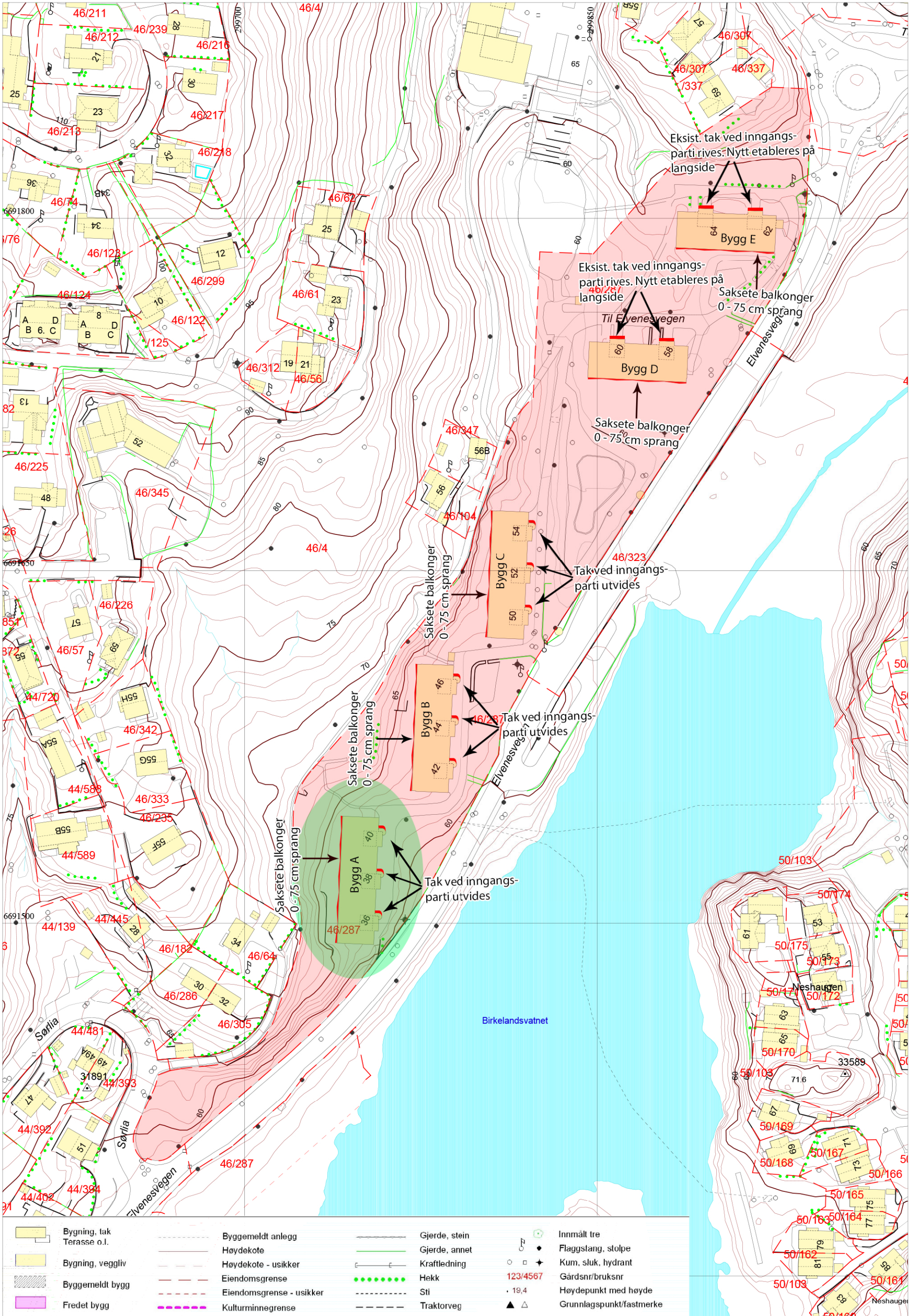
Dato: 01.04.2019

Gnr/Bnr 46/287

Adresse: Elvenesvegen 36 m/flere



OMSØKT SITUASJON "BYGG A"





BERGEN
KOMMUNE

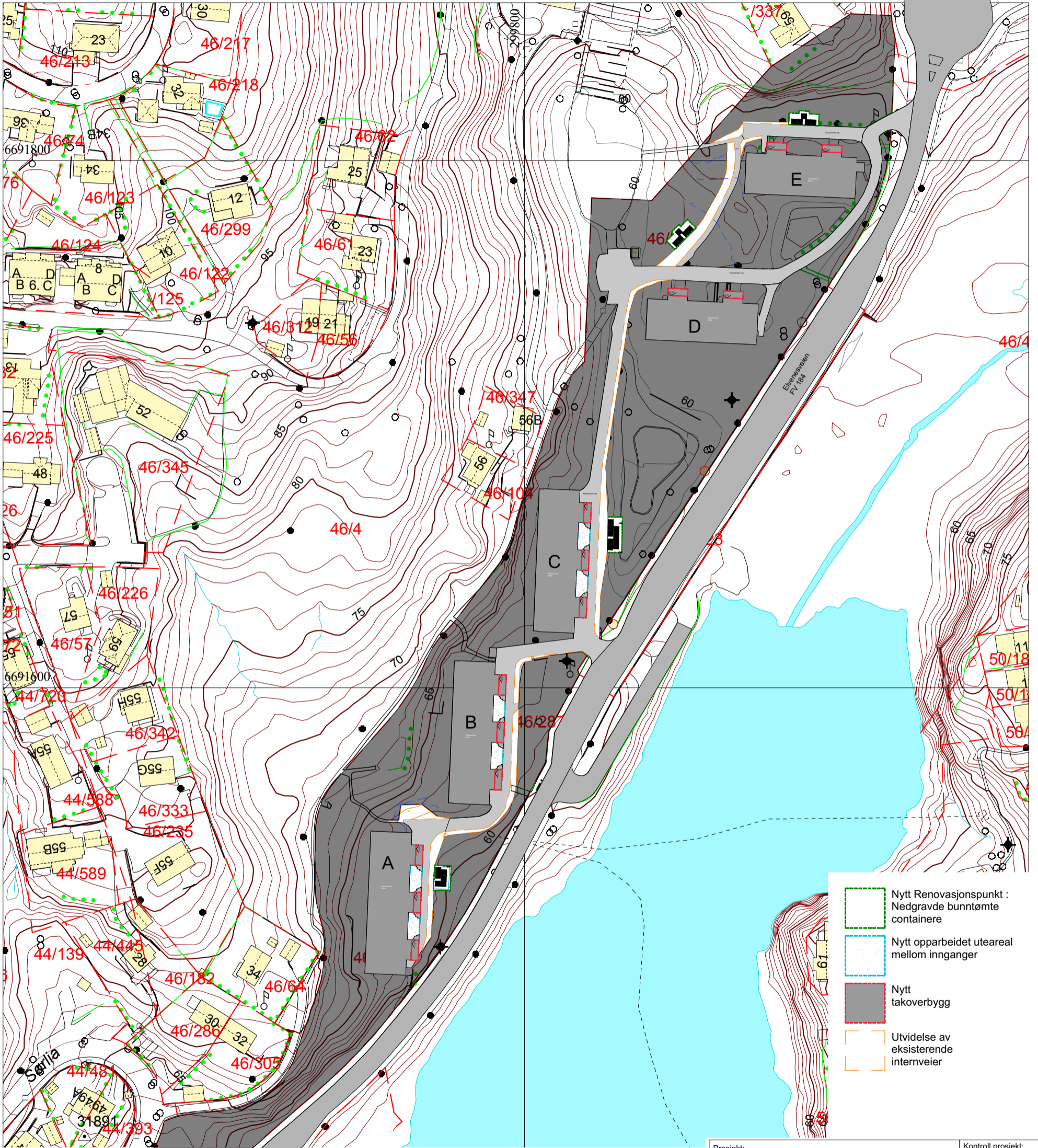
BASISKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk 1:1500
Dato: 05.11.2018

Gnr/Bnr 46/287

Adresse: Elvenesvegen 36 m/flere

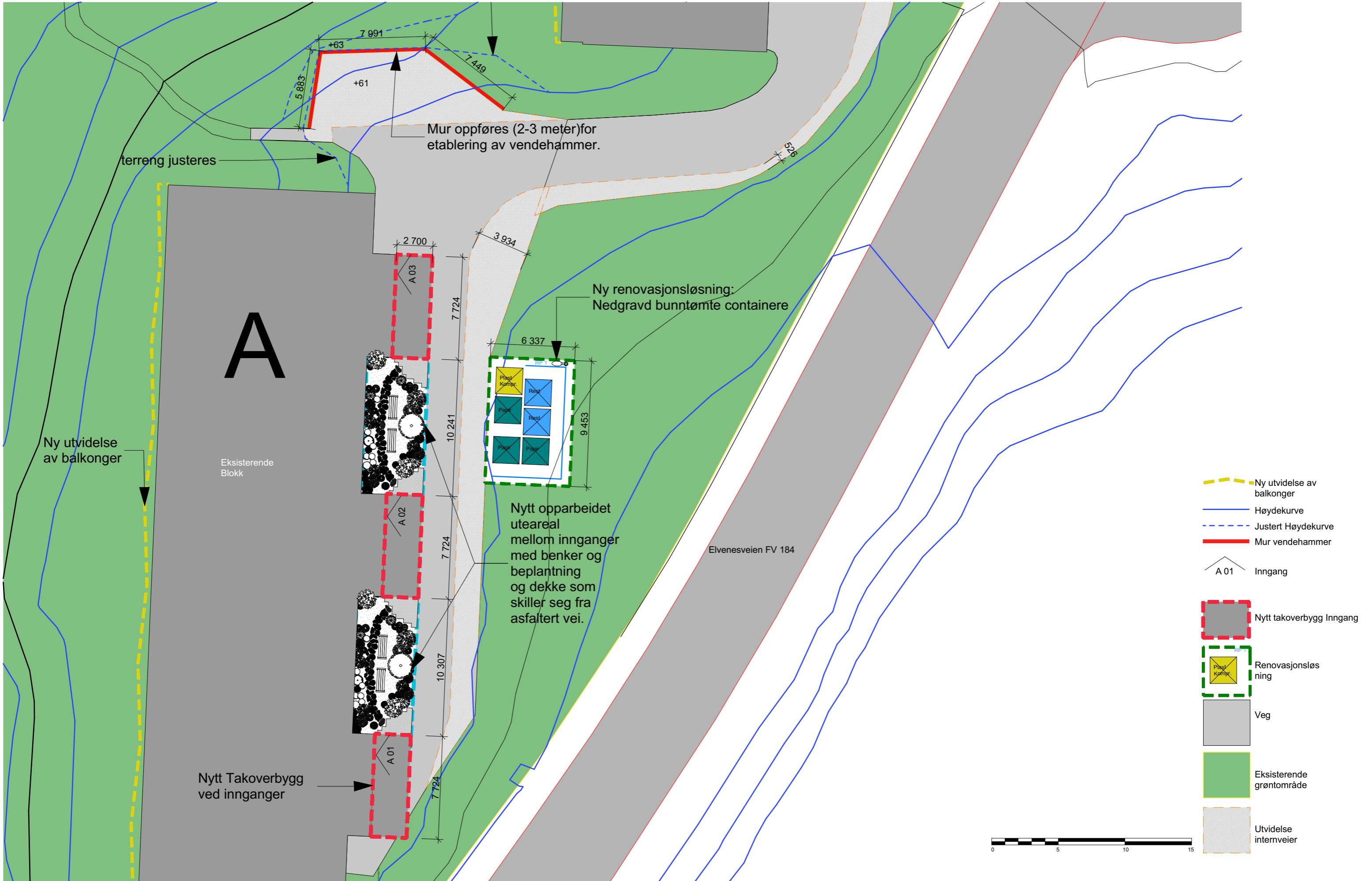
N



- Nytt Renovasjonspunkt :
Nedgravde bunntømte
containere
- Nytt opparbeidet uteareal
mellom innganger
- Nytt
takoverbygg
- Utvidelse av
eksisterende
internveier

- | | | |
|-------------------------------|--------------------------|---------------|
| Bygning, tak Terrasse o.l. | Byggemeldt anlegg | Gjerde, stein |
| Bygning, vegg | Høydekote | Gjerde, annet |
| Byggemeldt bygg | Høydekote - usikker | Kraftledning |
| Fredet bygg | Eiendomsgrense | Hekk |
| | Eiendomsgrense - usikker | Sti |
| | Kulturminnegrense | Traktorveg |

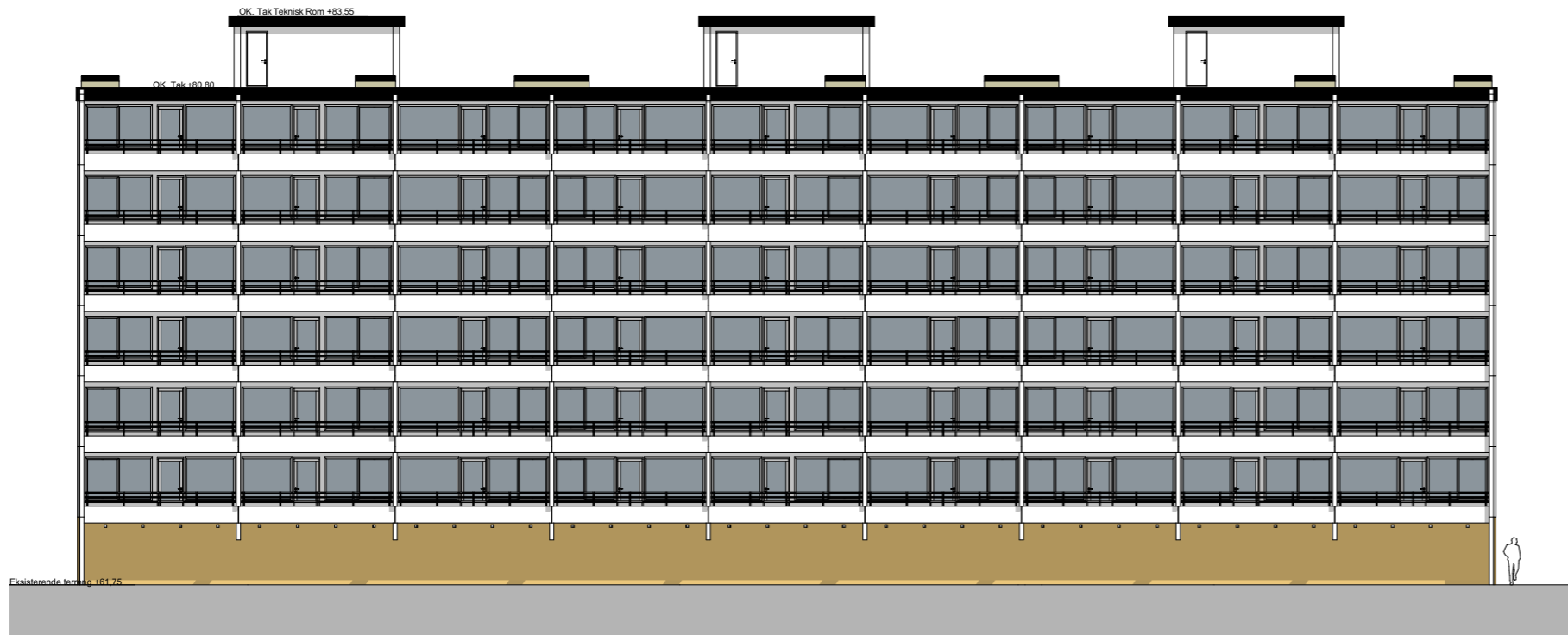
| | |
|--|--|
| Prosjekt: Ulsmåg borettslag | Kontroll prosjekt: Sign.: ØK Kontroll: MT |
| Tiltakshaver: Ulsmåg borettslag Elvenesvegen 50 5223 nestun | Gnr./Bnr./Festnr.: 46/287 |
| Prosjekterende: Tyseland arkitektur Strandgaten 19 5013 Bergen | Dato: 05.02.19 |
| © Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke | Målestokk: 1:1500 |
| Tegning: Situasjonsplan | Tegningsnr.: A10-1 Rev.: . |



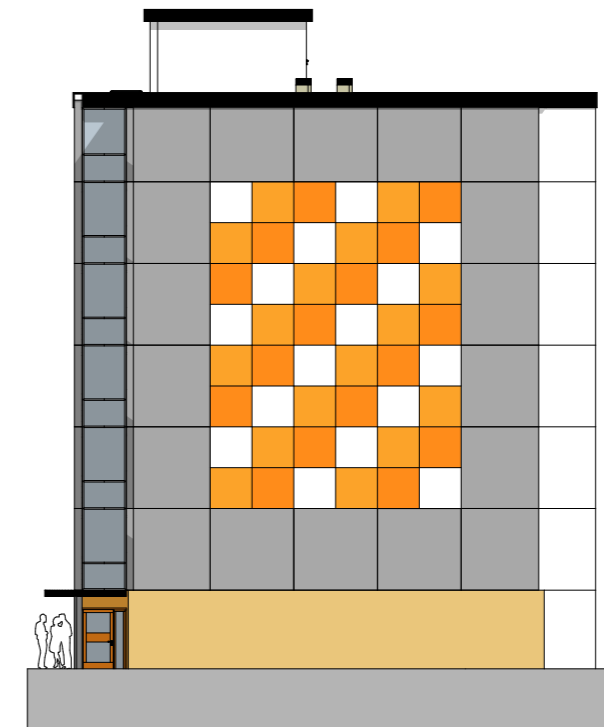
Ulsmåg borettslag
 Elvenesveien 50, 5223 Nesttun
 tiltakshaver: Ulsmåg borettslag
 NB! Tegninger/konseptet er Tysseland Arkitektur AS sin eiendom og tilhørende rettigheter ihht til åndsverkløven inntil noe annet er avtalt/kontraktstestet.

| | | | | | |
|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------------|---|
| Fase: Byggemelding | Gnr/Bnr: 46/287 | Rev.nr: | Dato revidert: | Dato opprettet: 05.02.19 | Tysseland arkitektur Strandgaten 19 5013 Bergen oyvind@tyark.no tlf. 45663460 |
| Type tegning: Blokk A | Prosjektnr.: 1813 | Tegningsnr.: A10-7 | sign: kontroll: ØK MT | Målestokk: (A3) 1:250 | |





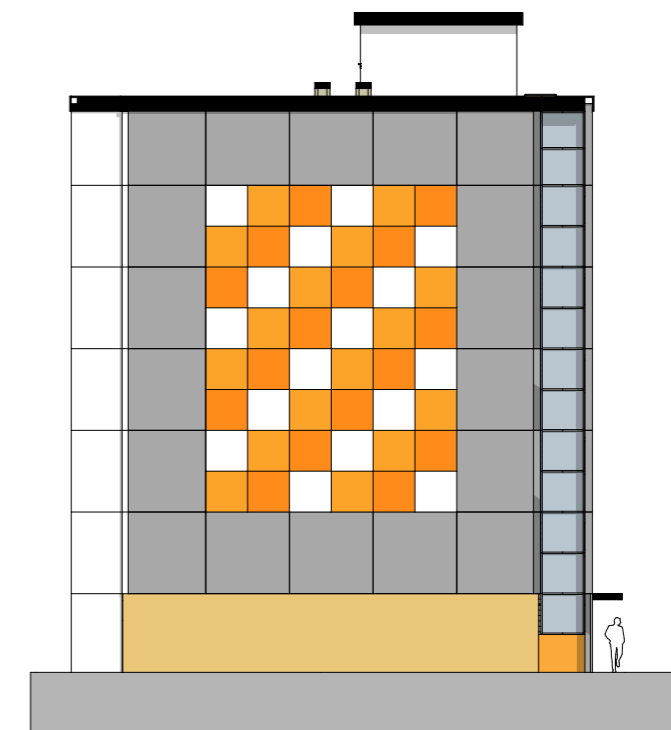
1:250 Fasade Vest



1:250 Fasade Nord



1:250 Fasade Øst



1:250 Fasade Sør

Ulsmåg Borettslag

Elvenesveien 50, 5223 Nesttun
tiltakhaver: Ulsmåg borettslag

NB! Tegninger/konseptet er TysseLand Arkitektur AS sin eiendom og tilhørende rettigheter ihht til åndsverkloven inntil noe annet er avtalt/kontraktstestet.

Fase:
Eksisterende tegninger Blokk A,B,C

Type tegning:
Fasader

Gnr/Bnr:
46/287

Prosjektnr.:
1813

Rev.nr:

Tegningsnr.:
A40-3

Dato revidert:

sign: kontroll:
NN NN

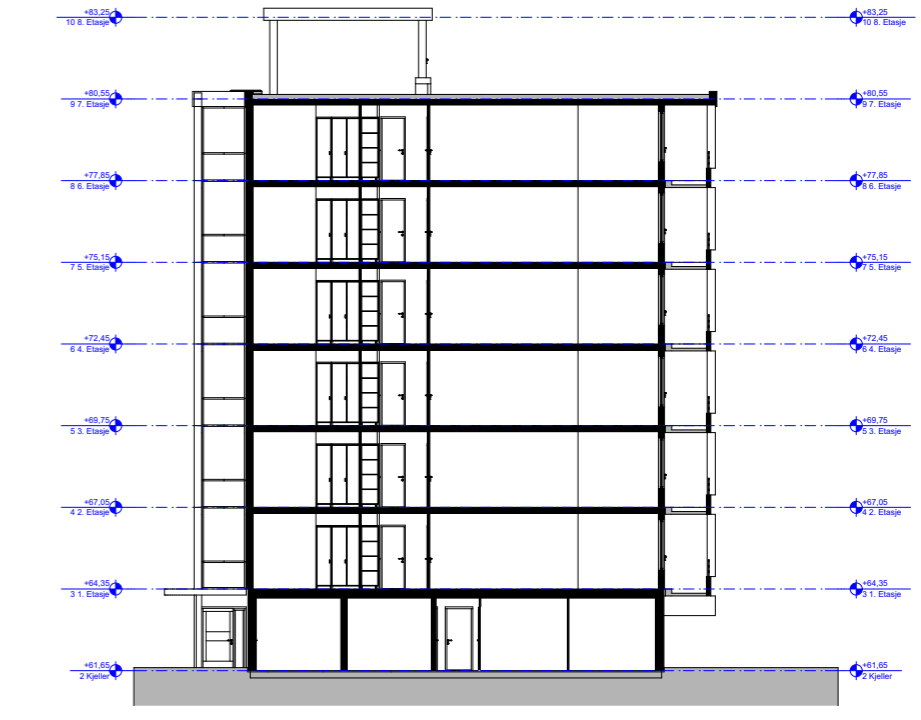
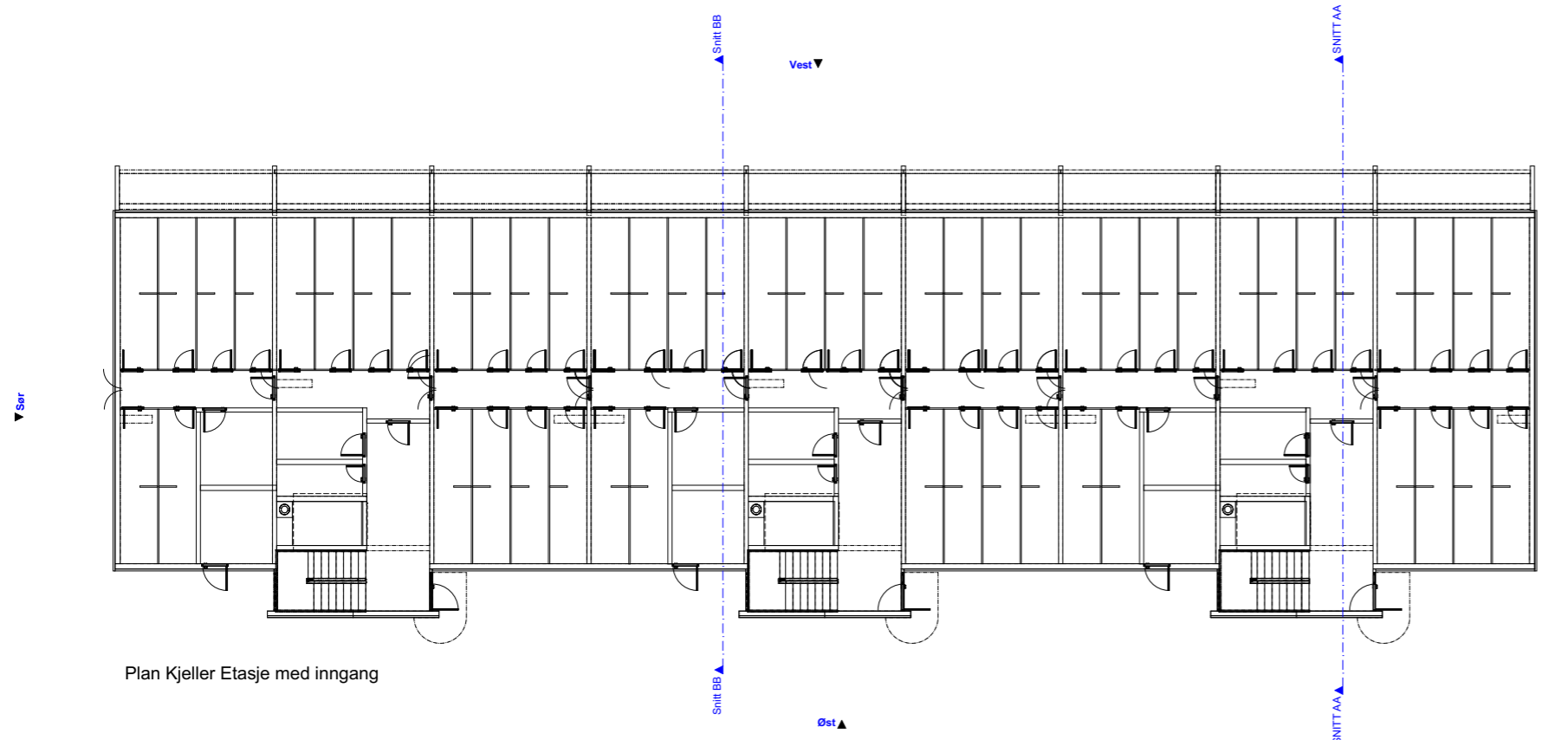
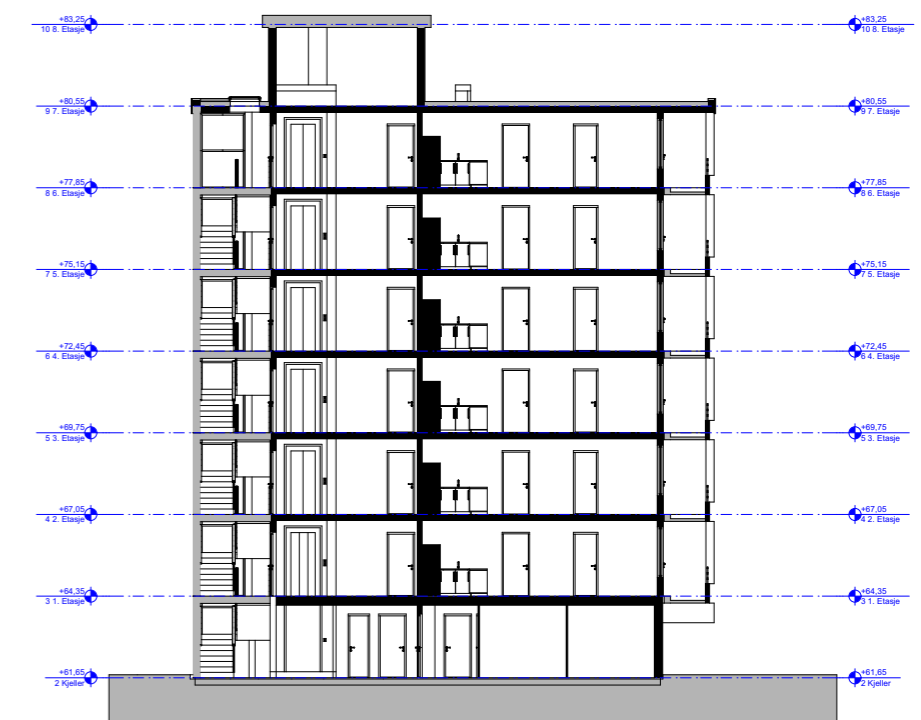
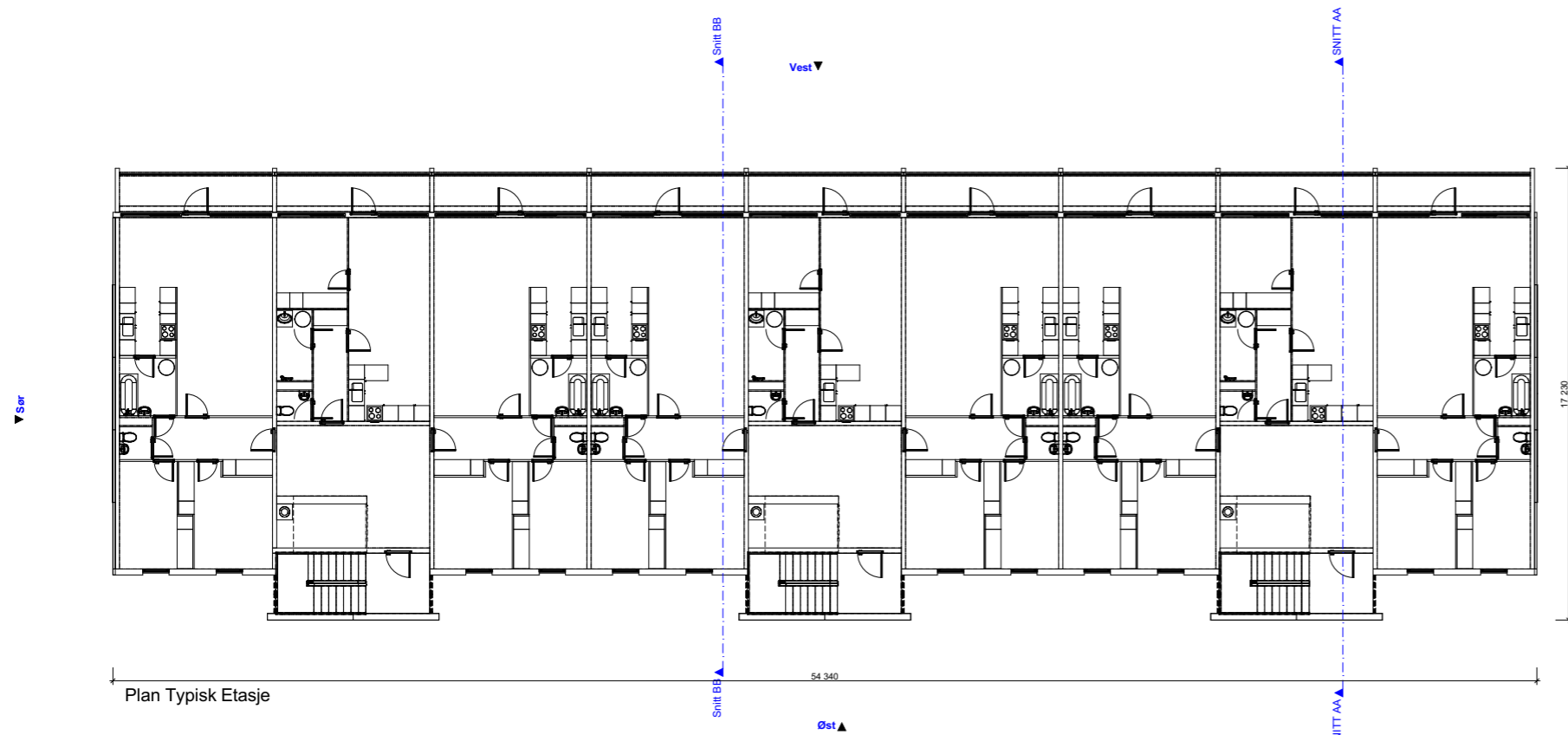
Dato opprettet:
03.09.2018

Målestokk:
1:250 (A3)

TysseLand Arkitektur
Strandgaten 19
5013 Bergen

oyvind@tyark.no
tlf. 45663460

tyark



Ulsmåg Borettslag
 Elvenesveien 50, 5223 Nesttun
 tiltakshaver: Ulsmåg borettslag

NB! Tegninger/konseptet er Tysseand Arkitektur AS sin eiendom og tilhørende rettigheter iht til åndsverkloven inntil noe annet er avtalt/kontraktstfestet.

Fase:
 Eksisterende tegninger Blokk A,B,C

Type tegning:
 Blokk A,B,C plan og snitt

Gnr/Bnr:
 46/287

Prosjektnr.:
 1813

Rev.nr.:

Tegningsnr.:
 A20-3

Dato revidert:

sign: kontroll:
 NN NN

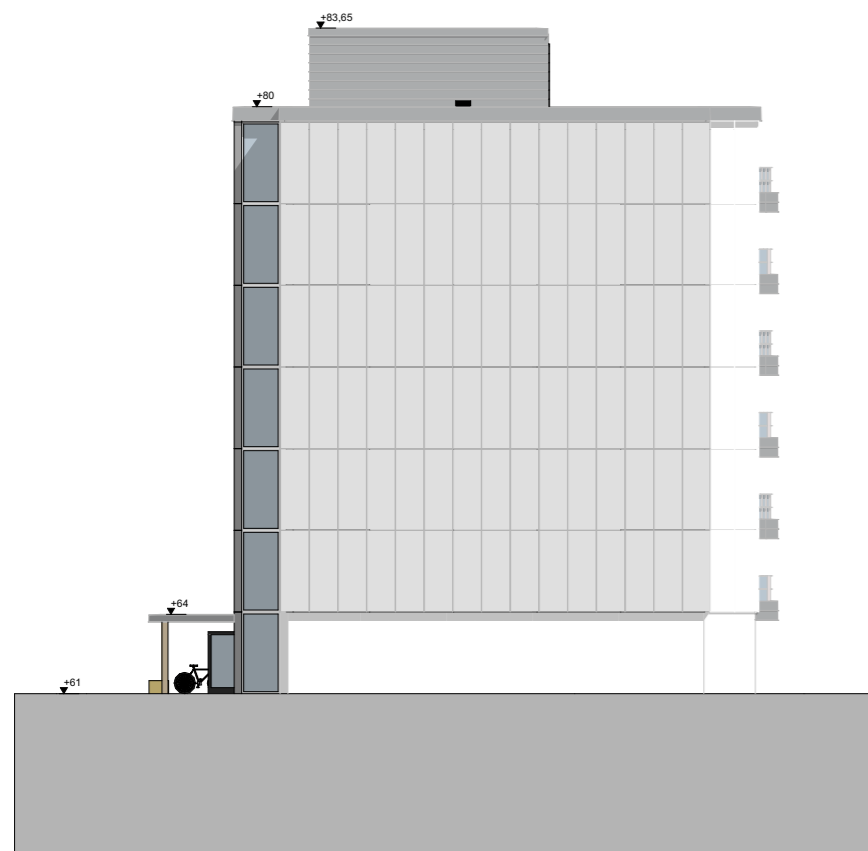
Dato opprettet:
 03.09.2018

Målestokk:
 1:250 (A3)

Tysseand Arkitektur
 Strandgaten 19
 5013 Bergen

oyvind@tyark.no
 tlf. 45663460

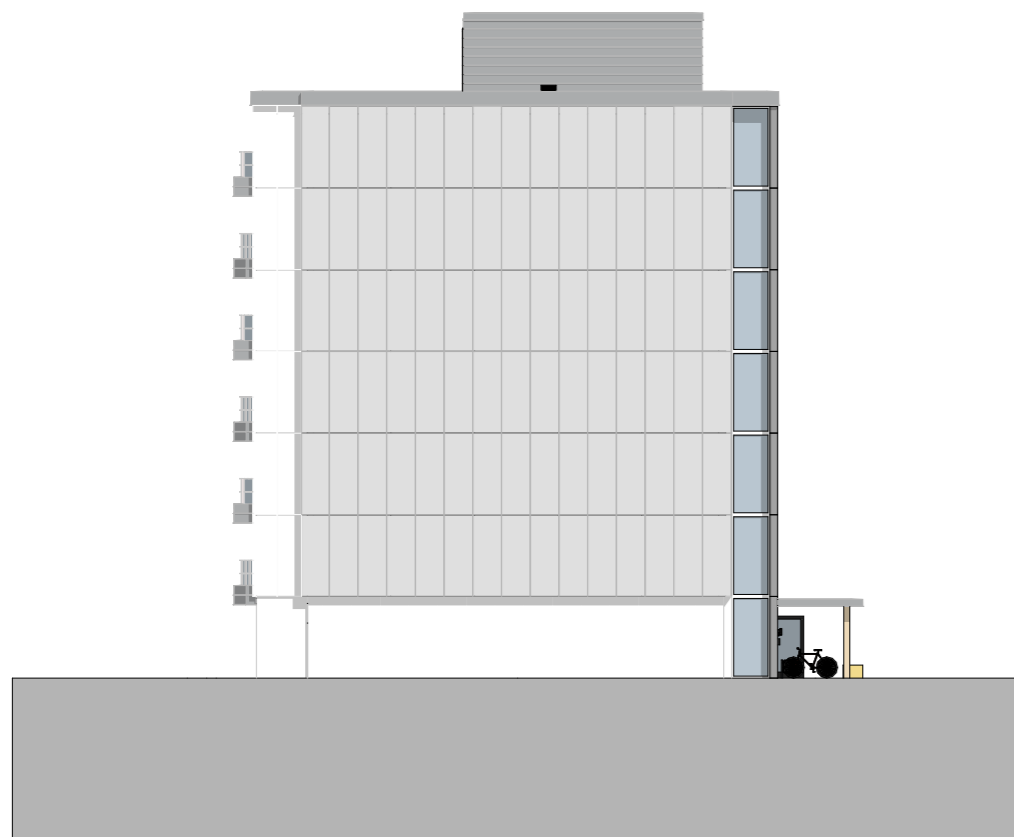




Fasader Nord



Fasader Vest



Fasader Sør



Fasader Øst

Ulsmåg borettslag

ArchiCADveien 17, 0369 #Site City
tiltakhaver: Ulsmåg Borettslag

NB! Tegninger/konseptet er TysseLand Arkitektur AS sin eiendom og tilhørende rettigheter iht til åndsverkloven inntil noe annet er avtalt/kontraktstfestet.

02 2019/02/19 11:14:44

Fase:
byggemelding Foreløpig

Type tegning:
Fasader Blokk A,B,C

Gnr/Bnr:
47/287

Prosjektnr.:
1813

Rev.nr:

Tegningsnr.:
A40-01

Dato revidert:

sign: ØK kontroll: TT

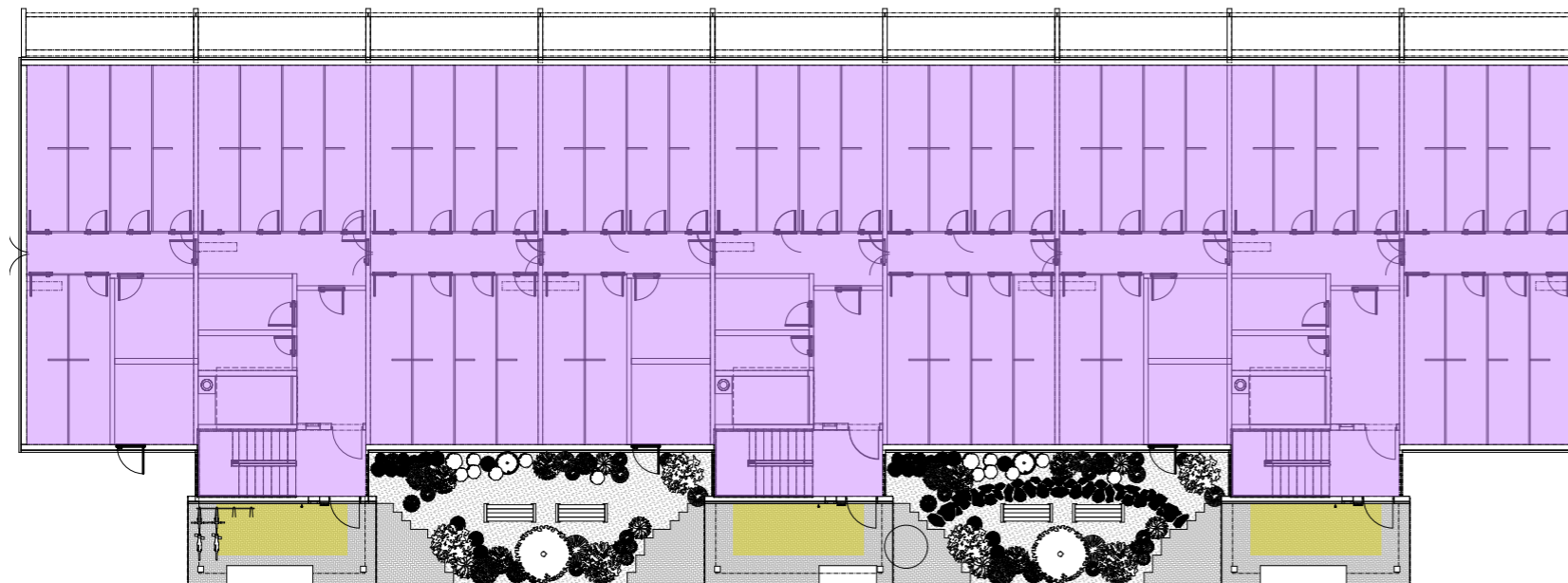
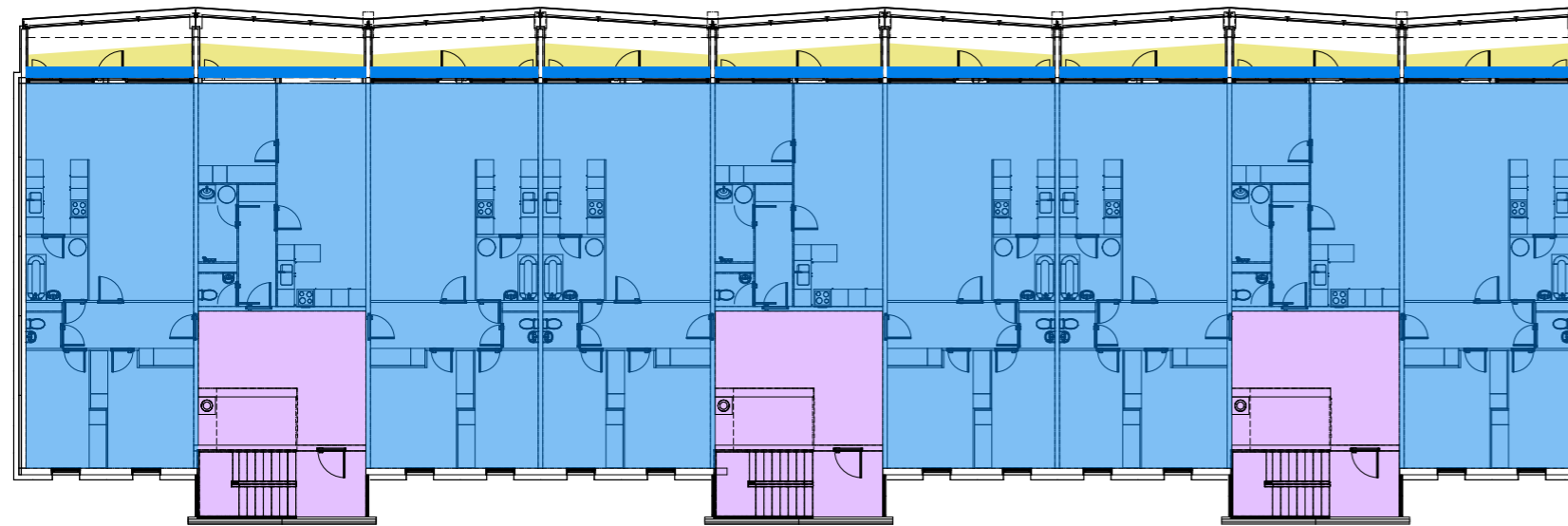
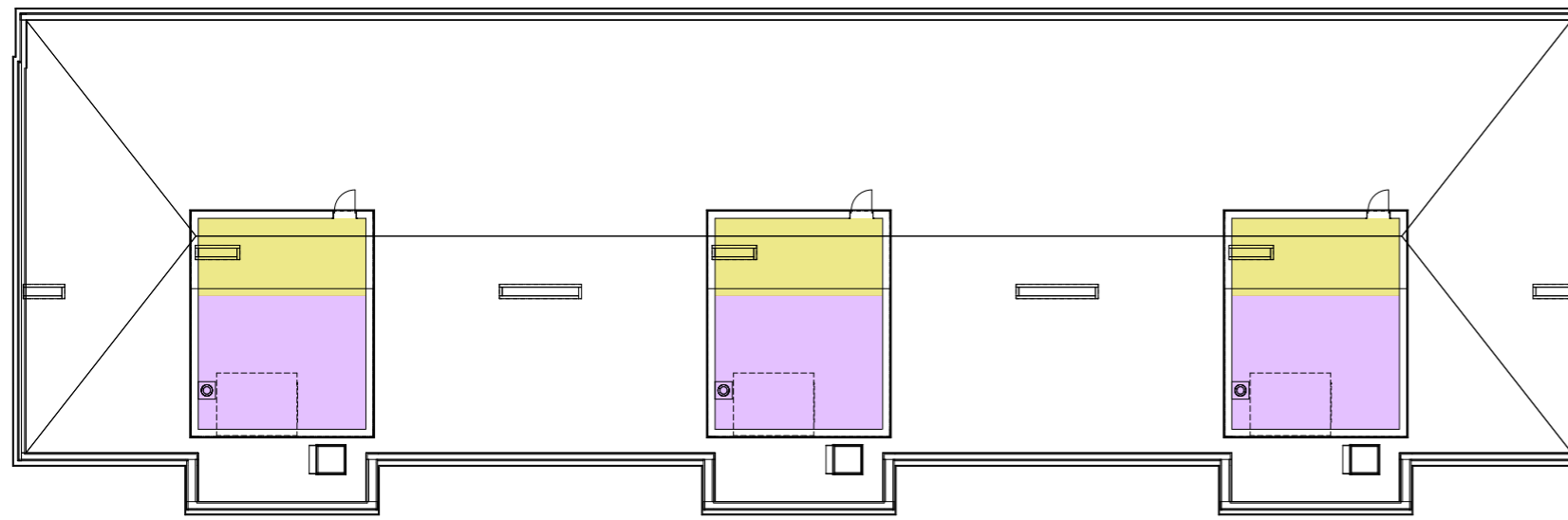
Dato opprettet:
11.02.19


Målestokk:
1:250 (A3)

TysseLand Arkitektur
Strandgaten 19
5013 Bergen

oyvind@tyark.no
tlf. 45663460

tyark



-  utvidelse Teknisk rom tak
-  Teknisk rom tak
-  Ny balkong
-  Eksisterende balkong
-  nytt inngangsparti
-  Bolig
-  annet

| | BRA eksisterende m2 | BRA NY m2 | DIFFERANSE |
|----------------|---------------------|---------------|--------------|
| BLOKK A | | | |
| BOLIG | 3753,6 | 3753,6 | 0 |
| Gang/annet | 750,6 | 750,6 | 0 |
| Balkong | 129,6 | 307,8 | 178,2 |
| Kjeller/annet | 741,5 | 741,5 | 0 |
| Teknisk/annet | 81,6 | 128,7 | 47,1 |
| Inngangsparti | 0 | 23,4 | 23,4 |
| SUM | 5456,9 | 5705,6 | 248,7 |
| BLOKK B | | | |
| Bolig | 3753,6 | 3753,6 | 0 |
| Gang/annet | 750,6 | 750,6 | 0 |
| Balkong | 129,6 | 307,8 | 178,2 |
| Kjeller/annet | 741,5 | 741,5 | 0 |
| Teknisk/annet | 81,6 | 128,7 | 47,1 |
| Inngangsparti | 0 | 23,4 | 23,4 |
| SUM | 5456,9 | 5705,6 | 248,7 |
| BLOKK C | | | |
| Bolig | 3753,6 | 3753,6 | 0 |
| Gang/annet | 750,6 | 750,6 | 0 |
| Balkong | 129,6 | 307,8 | 178,2 |
| Kjeller/annet | 741,5 | 741,5 | 0 |
| Teknisk/annet | 81,6 | 128,7 | 47,1 |
| Inngangsparti | 0 | 23,4 | 23,4 |
| SUM | 5456,9 | 5705,6 | 248,7 |

Ulsmåg borettslag

ArchiCADveien 17, 0369 #Site City
tiltakhaver: Ulsmåg Borettslag

NB! Tegninger/konseptet er TysseLand Arkitektur AS sin eiendom og tilhørende rettigheter iht til åndsverkloven inntil noe annet er avtalt/kontraktstestet.

Fase:
byggemelding Foreløpig

Type tegning:
AREALBEREGNING BLOKK A,B,C

Gnr/Bnr:
47/287

Prosjektnr.:
1813

Rev.nr.:

Tegningsnr.:
A20-031

Dato revidert:

sign: ØK kontroll: TT

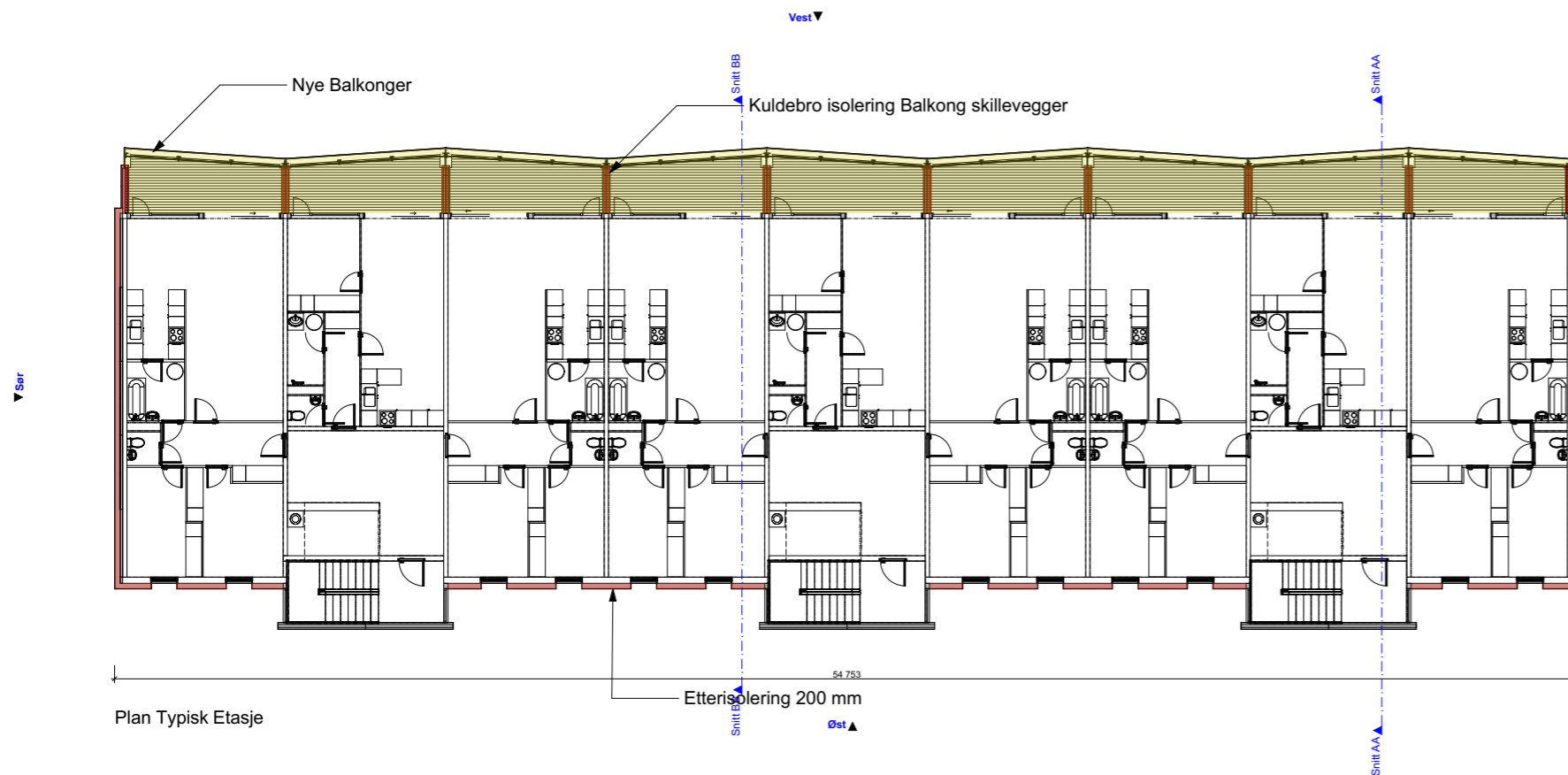
Dato opprettet:
11.02.19

Målestokk:
1:250, 1:1 (A3)

TysseLand Arkitektur
Strandgaten 19
5013 Bergen

oyvind@tyark.no
tlf. 45663460

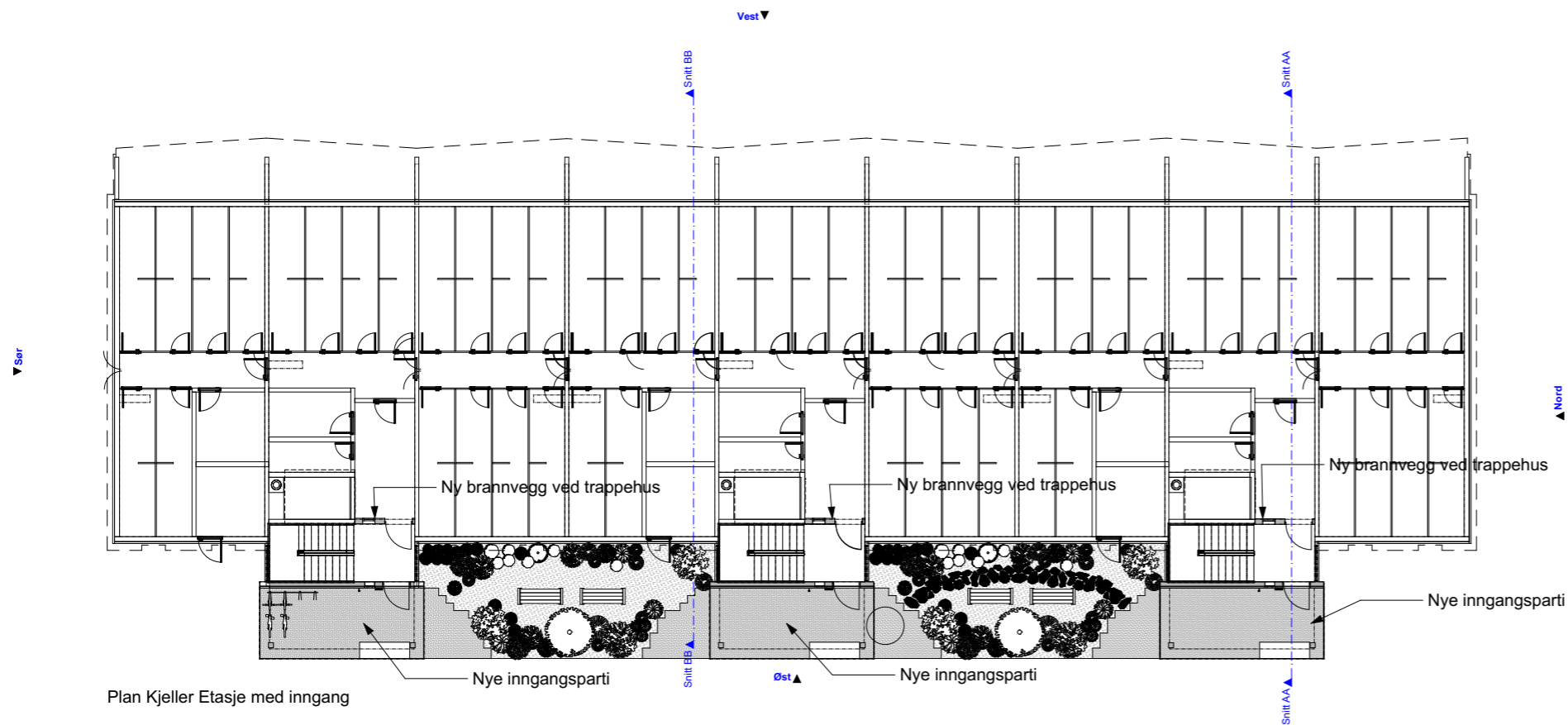
tyark



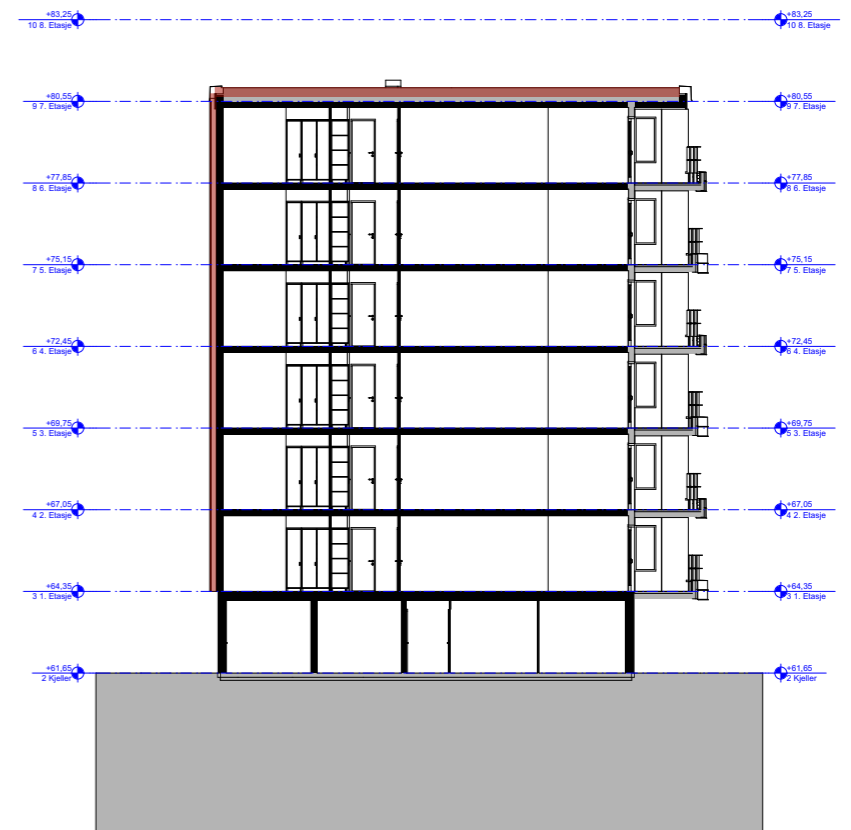
Plan Typisk Etasje



Snitt aa



Plan Kjeller Etasje med inngang



Snitt bb

Ulsmåg borettslag

ArchiCADveien 17, 0369 #Site City
tiltakshaver: Ulsmåg Borettslag

NB! Tegninger/konseptet er TysseLand Arkitektur AS sin eiendom og tilhørende rettigheter iht til åndsverkloven inntil noe annet er avtalt/kontraktstestet.

Fase:
byggemelding Foreløpig

Type tegning:
Plan Typisk Etasje og Snitt - Blokk A,B,C

Gnr/Bnr:
47/287

Prosjektnr.:
1813

Rev.nr.:

Tegningsnr.:
A20-02

Dato revidert:

sign: ØK
kontroll: TT

Dato opprettet:
11.02.19

Målestokk:
1:250 (A3)

TysseLand Arkitektur
Strandgaten 19
5013 Bergen

oyvind@tyark.no
tlf. 45663460

tyark