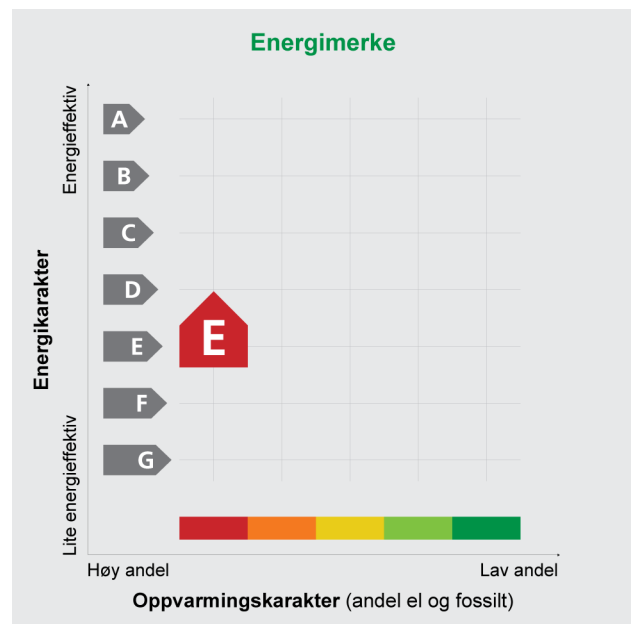


## ENERGIATTEST

Adresse	Elvenesvegen 64
Postnr	5223
Sted	NESTTUN
Andels-/leilighetsnr.	244 /
Gnr.	46
Bnr.	287
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0502
Merkenr.	A2020-1122025
Dato	22.04.2020



Innmeldt av	Siren Riple
-------------	-------------

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

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

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

# Egenerklæring

Elvenesvegen 64, 5223 NESTTUN

13 Feb 2024

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Elvenesvegen 64	Elvenesvegen 64	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

06. 2020

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.

Bodd i leiligheten sammen med samboer hele perioden.

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

If Skadeforsikring Nuf-53, SP4627493.1.3

## Informasjon om selger

Hovedselger

Håkonsen, Joachim

## 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**

2022

**2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Byttet blandebatteri og dusj-stang.

**2.2.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**2.2.2 Årstall**

2022

**2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Skiftet servant på toalettet.

**2.3.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**2.3.2 Årstall**

2022

**2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**2.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Blang annet nytt rør-i-rør system utført i regi av borettslaget sin oppussing. Må etterspørre borettslag om info.

**2.3.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Olimb

**2.3.6 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**

I forbindelse med renoveringen til borettslaget ble det gjort en fornyelse av fasade, tak, ventilasjonsanlegg, altanene ble byttet ut, og alle vinduer samt terrassedør ble byttet. Mer info kan fås av borettslaget.

**4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Utvendig renovering

**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

Det var en lekkasje under felles renovering. Dette ble håndtert og ordnet av borettslaget.

**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

**Beskriv omfanget**

Ikke fukt, men kjelleren kan være litt «rå», slik som kjellere er. Vi har ikke vært plaget av dette med det vi har oppbevart i boden.

**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**

2017

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Fra forrige eiers tilstandsrapport for boligen står det: Ny strømmåler i desember 2017. Ny innmat i sikringsskap i 2010 Det er ikke utført arbeid på det elektriske anlegget i vårt eie.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Otera Delta 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

## 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 sprekk i 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

### Beskriv omfanget

Synlig grønt mugg på veggen på trappa når man går ned til garasjeanlegget.

## 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

### Beskriv nærmere hvilke forhold

Garasjeanlegget er slitt, og det er utført krisetiltak. Ulsmåg borettslag har en sak gående med Fylkeskommunen om hvem som har ansvaret for garasjen. Forventer ikke å få løst saken på en stund. I praksis betyr dette at det også må settes av penger til vedlikehold av garasjen i 2024 (dekkes gjennom fellesutgiftene).



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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?**

Det var nettopp en økning av felleskostnader fra 5185kr/mnd til 6704kr/mnd 1.januar 2024.

Det er mulig disse felleskostnadene blir lavere etter forhandling av renter og andre besparelser. Vi har ikke noe mer informasjon per dags dato.

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 93271786**

# Egenerklærings skjema

Name

Håkonsen, Joachim

Date

2024-02-13

Identification

 Håkonsen, Joachim



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Håkonsen, Joachim

13/02-2024  
18:25:55

BANKID

# Tilstandsrapport

📍 Elvenesvegen 64, 5223 NESTTUN

📖 BERGEN kommune

# gnr. 46, bnr. 287

# Andelsnummer 244

Areal (BRA): Andelsleilighet 46 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 11.01.2024

Rapportdato: 15.01.2024

Oppdragsnr.: 12129-1505

Referansenummer: FA3152

Autorisert foretak: Mathisen Takst

Vår ref: Joachim Håkonsen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

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



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

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

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

## Rapportansvarlig

Nils Sæther Mathisen  
Uavhengig Takstingeniør  
nils@mathisentakst.no  
411 92 187



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet i 5. etasje.  
Bygningen er i hht. Eiendomsverdi.no oppført i 1970.

## FORUTSETNINGER

Eier har rekvirert Tilstandsrapport over eiendommen.  
Eier har påvist og gitt opplysninger om eiendommen under befaringen.

## REFERANSENIVÅ - SVIKT (BYGGEFEIL)

Bygningen er oppført i 1970.  
Bygningen skal derfor være oppført i henhold til byggeforskrifter av 1969, byggeskikk og fagmessig utførelse i 1970 (referansenivået for bygningen).  
Baderommet er i hht. tidligere salgsoppgave modernisert i 2018, delvis som egeninnsats av tidligere eier.  
Baderommet blir vurdert i henhold til gjeldene byggeforskrifter, byggeskikk og fagmessig utførelse fra denne perioden.

## EGENSKAPER

En rekke egenskaper som f.eks. drenering, brannsikkerhet, rømningsveier, fall mot sluk i våtrom, gulvarealer og lysflater i oppholdsrom, varmeisolasjon og ventilasjon er dårligere for bygninger bygget etter byggeforskrifter av 1969 enn bygninger oppført etter dagens krav.

## SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

Bygningen er konstruksjonsmessig i stor grad i sin opprinnelige utførelse fra byggeår.  
Av hovedpunkter for boligens tilstand kan nevnes baderommet ble pusset opp, laminater på gulv ble skiftet, vegger ble helsparklet og kledd med duk samt malt, i entré, stue/kjøkken og soverommet i 2018, og vegger i entré, stue/kjøkken, soverom er malt i 2023.

For øvrig henvises det til rapportens enkeltpunkter.

## Andelsleilighet - Byggeår: 1970

### UTVENDIG

Vinduer med 3-lags isolerglass fra 2023 i trekarmen.

Brann- og lyddør i trekarm.  
Terrassedør med 3-lags isolerglass fra 2023 i trekarm.

Balkong i betong med tremmegulv og rekkverk av aluminium og glass, på 10,5 m<sup>2</sup>, med utgang fra stuen.

### INNENDIG

Bygningen har etasjeskiller i betong.  
Overflater består av laminat på gulv, det er malt fiberduk på vegger, i himlingene er det malt betong.  
Innvendige malte fyllingsdører i trekarmen.

Innvendige felles trapper av betong, og heis i felles trapperom.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå, radonmålinger er derfor ikke relevant.

### VÅTROM

Baderommet er skal ha blitt modernisert i 2018 i hht. tidligere salgsoppgave, og har alminnelig brukslitasje.  
Badet har fliser og varme i gulv, på veggene er det baderomsplater.  
Sanitærutstyr består av dusj med dusjdører av glass, innredning med servant og overskap med speilfronter, og opplegg til vaskemaskin.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i rommet under befaring.  
Sluket er av plast og virker å være i god stand.  
Det ble registrert at membran ligger under klemring i sluk under befaringen.  
Rommet er tilknyttet felles mekanisk avtrekk i sameiet.

Hulltaking er foretatt, og det ble ikke registrert fukt i hullet under befaringen.

### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra HTH med god skapplass, hvitmalte glatte fronter, laminerte benkeplater kledd med kontaktfilm, kitchenboards over kjøkkenbenk, for det meste integrerte hvitevarer, nedfelt benkebeslag og ventilator.

Det er foretatt målinger med fuktindikator i benkeskap under utslagsvask og på gulv ved utslagsvask og oppvaskmaskin under befaringen, og det ble ikke registrert fukt.

Ventilasjon via kjøkkenventilator med kullfilter/omluft.

### SPESIALROM

Overflater i toalettrommet består av fliser på gulv og malte plater på vegger og i tak.  
Rommet er innredet med toalett og servant.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Vannrør av kobber.

Avløp i soil.

Varmtvannsbereder på 120 liter fra 1997, står i i kjøkkenbenken.

Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer.

Elektriske varmekabler i baderommet.

Ellers portabel el. ovn.

El. anlegget har sikringsskap med automatsikringer.

Det er brannslukningsutstyr og brannvarslere i boligen.

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal ( BRA m<sup>2</sup> )

#### Andelsleilighet

[Gå til side](#)

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Leilighet	46	0	0	46
<b>Sum</b>	<b>46</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Sum BRA</b>	<b>46</b>			

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

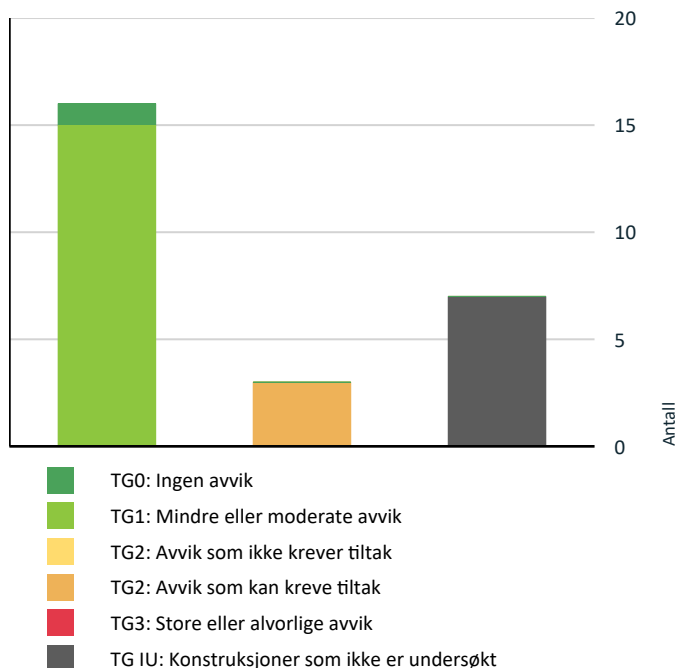
[Gå til side](#)

### Andelsleilighet

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

	<b>Utvendig &gt; Balkonger, terrasser og rom under balkonger</b>	<a href="#">Gå til side</a>
	<b>Innvendig &gt; Etasjeskille/gulv mot grunn</b>	<a href="#">Gå til side</a>
	<b>Innvendig &gt; Innvendige trapper</b>	<a href="#">Gå til side</a>
	<b>Innvendig &gt; Andre innvendige forhold</b>	<a href="#">Gå til side</a>
	<b>Tekniske installasjoner &gt; Avløpsrør</b>	<a href="#">Gå til side</a>
	<b>TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK</b>	
	<b>Kjøkken &gt; Leilighet &gt; Stue/kjøkken &gt; Avtrekk</b>	<a href="#">Gå til side</a>
	<b>Tekniske installasjoner &gt; Vannledninger</b>	<a href="#">Gå til side</a>
	<b>Tekniske installasjoner &gt; Varmtvannstank</b>	<a href="#">Gå til side</a>

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For rapporter som gjelder leilighet i et andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten siden borettslaget er ansvarlig for bygningskroppen.

Det er forutsatt i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt. Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysningsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt, og inventar som ikke er flyttet av eier for å komme til inspeksjonsdeler eller er flyttbare av takstmannen er ikke flyttet på.

## Oppsummering av avvik

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

### Andelsleilighet

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

 **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ANDELSLEILIGHET



**Byggeår**  
1970

**Kommentar**  
Eiendomsverdi.no

### Standard

Boligen holder normal standard og har en praktisk planløsning.

Stuen er romslig og åpen med plass til salong og spisegruppe, samt utgang til balkong på m<sup>2</sup>.

Kjøkkenet har innredning fra HTH med god skaplass, hvitmalte glatte fronter, laminerte benkeplater kledd med kontaktfilm, kitchenboards over kjøkkenbenk, for det meste integrerte hvitevarer og ventilator.

Badet har fliser og varme i gulv, på veggene er det baderomsplater. Badet er innredet med dusj med dusjdører av glass, innredning med servant og overskap med speilfronter, og opplegg til vaskemaskin.

Boligen består av entré på 5 m<sup>2</sup>, stue på 17,5 m<sup>2</sup>, kjøkken på 6,4 m<sup>2</sup>, soverom på 10,4 m<sup>2</sup>, badetrom på 3 m<sup>2</sup> og toalettrom på 1,4 m<sup>2</sup>.

Overflater i boligen er laminat på gulvene, på veggene er det malt fiberduk, i himlingene er det malt betong.

### Vedlikehold

Boligen fremstår normalt vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Baderommet skal i hht. tidligere salgsoppgave blitt pusset opp.
------	---------------	---

## UTVENDIG

### ! TG IU Vinduer

Vinduer med 3-lags isolerglass fra 2023 i trekarmer.

Bygningsdelen er del av borettslagets ansvar, og blir derfor ikke tilstandsvurdert.

**Årstall:** 2023

**Kilde:** Produksjonsår på produkt



### ! TG IU Dører

Brann- og lyddør i trekarm.

Terrassedør med 3-lags isolerglass fra 2023 i trekarm.

Det er registrert noe sår utvendig på dørbladet til terrassedøren, eier opplyser at dette skal vedlikeholdes før salg.

Bygningsdelene er del av borettslagets ansvar, og blir derfor ikke tilstandsvurdert.



# Tilstandsrapport

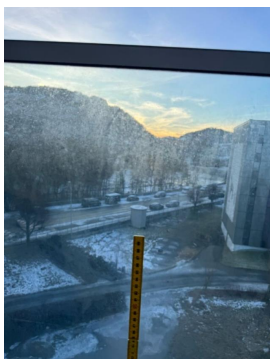


## ! TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong med tremmegulv og rekkverk av aluminium og glass, på 10,5 m<sup>2</sup>, med utgang fra stuen.

Balkongen er renoverert i regi av borettslaget de senere årene.

Bygningsdelen er del av sameiets ansvar, og blir derfor ikke tilstandsvurdert.



## INNVENDIG

## ! TG 1 Overflater

Overflater består av laminat på gulv, det er malt fiberduk på vegger, i himlingene er det malt betong.

Laminater på gulv ble skiftet, vegger ble helparklet og kledd med duk samt malt, i entré, stue/kjøkken og soverommet i 2018 i hht. tidligere salgsoppgave, og vegger i entré, stue/kjøkken, soverom er malt i 2023.



## ! TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygningen har etasjeskiller i betong.

Bygningsdelen er del av borettslagets ansvar, og blir derfor ikke tilstandsvurdert.





# Tilstandsrapport



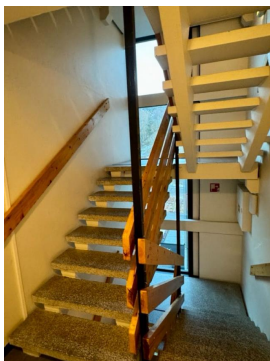
## ! TG 1 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå, radonmålinger er derfor ikke relevant.

## ! TG IU Innvendige trapper

Innvendige felles trapper av betong.

Bygningdelen er del av borettslagets ansvar og blir derfor ikke tilstandsvurderes.

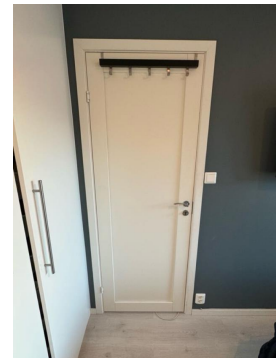
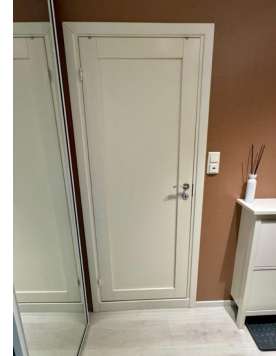


## ! TG 1 Innvendige dører

Innvendige malte fyllingsdører i trekammer.

Årstall: 2018

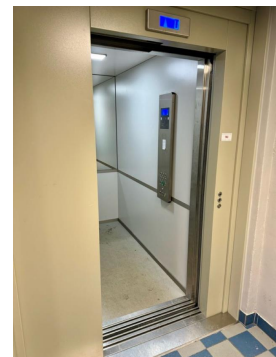
Kilde: Tidligere salgsoppgaver



## ! TG IU Andre innvendige forhold

Heis i felles trapperom.

Bygningdelen er del av borettslagets ansvar og blir derfor ikke tilstandsvurderes.



## VÅTROM

LEILIGHET > BAD

## ! TG 1 Generell

# Tilstandsrapport

Baderommet er skal ha blitt modernisert i 2018 i hht. tidligere salgsoppgave, og har alminnelig bruks slitasje. I hht. salgsoppgaven ble baderomsplatene på vegger og innredning montert av tidligere eier som egeninnsats.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i rommet under befarings.

**Årstall:** 2018

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



## LEILIGHET > BAD

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater på innvendige vegger har baderomsplater, i innvendig tak er det ferdig behandlede takplater.

Det ble registrert at eldre hull fra tidligere dusj var fuget tette under befaringsen.

**Årstall:** 2018

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

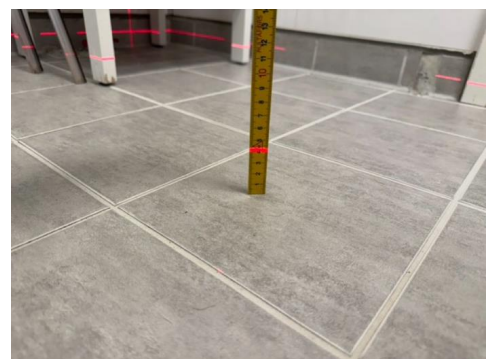
## LEILIGHET > BAD

### ! TG 1 Overflater Gulv

Overflater på gulv består av fliser.

**Årstall:** 2018

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





# Tilstandsrapport



## LEILIGHET > BAD

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er av plast og virker å være i god stand.

Det ble registrert at membran ligger under klemring i sluk under beferingen.

Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



## LEILIGHET > BAD

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, og det ble ikke registrert fukt i hullet under beferingen.

Det ble registrert at det ligger rester etter eldre gipsplater i tomrommet inne i vegg.



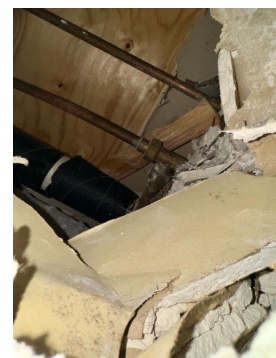
## LEILIGHET > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr består av dusj med dusjdører av glass, innredning med servant og overskap med speilfronter, og opplegg til vaskemaskin.

Blandebatteri og dusj ble skiftet som egeninnsats i 2022.

Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



## LEILIGHET > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

Rommet er tilknyttet felles mekanisk avtrekk i sameiet.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

#### ! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra HTH med god skapplass, hvitmalte glatte fronter, laminerte benkeplater kledd med kontaktfilm, kitchenboards over kjøkkenbenk, for det meste integrerte hvitevarer, nedfelt benkebeslag og ventilator.

Frontene ble malt i 2014 og kontaktfilm på benkeplatene ble lagt i 2018 i hht. tidligere salgsoppgave.

Det er foretatt målinger med fuktindikator i benkeskap under utslagsvask og på gulv ved utslagsvask og oppvaskmaskin under befaringen, og det ble ikke registrert fukt.

Årstall: 2003

Kilde: Faktura e.l



### LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

#### ! TG 2 Avtrekk

Ventilasjon via kjøkkenventilator med kullfilter/omluft.

#### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



# Tilstandsrapport



## SPESIALROM

### LEILIGHET > TOALETTROM

#### ! TG 1 Overflater og konstruksjon

Overflater i toalettrommet består av fliser på gulv og malte plater på vegger og i tak.

Rommet er innredet med toalett og servant.

Toalettet skal i hht. tidligere salgsoppgave skiftet i 2014. Innredning med servant ble skiftet i 2021 som egeninnsats, gulv og vegger er malt tidlig i 2024.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### ! TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



#### ! TG IU Avløpsrør

Avløp i soil.

Bygningsdelen er del av borettslagets ansvar, og blir derfor ikke tilstandsvurdert.



# Tilstandsrapport

## TG 1 Varmesentral

Elektriske varmekabler i badetrommet.  
Ellers portabel el. ovm.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppdaver



## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 120 liter fra 1997, står i ljoekkenbenken.

Årstall: 1997

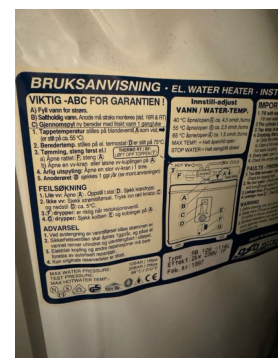
Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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



## TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med spalventiler i vinduer.



# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El. anlegget har sikringsskap med automatsikringer.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)  
**Det er ukjent når det ble utført arbeider sist. I hht. tidligere salgsoppgave ble sikringer skiftet i 2010 av godkjent montør.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

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

**Nei**

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

### Generelt om anlegget

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

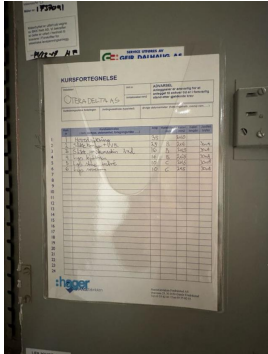
### Inntak og sikringsskap

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

**Det anbefales å fremskaffe samsvarserklæringer på utførte arbeider.**



# Tilstandsrapport



## Branntekniske forhold

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

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

Det er brannslukningsutstyr og brannvarslere i boligen.

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



# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



## Hva er måleverdig areal?

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

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Aralet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Den bygnings sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$ .

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



## Hva er måleverdig areal?

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

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

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

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



# Arealer

## Andelsleilighet

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Leilighet	46			46	11	
<b>SUM</b>	<b>46</b>				<b>11</b>	
<b>SUM BRA</b>	<b>46</b>					

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet	Entré , Stue/kjøkken , Soverom , Bad , Toalettrom		

### Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet med laser.

Boligen disponerer en bod i felles bodarealer i underetasjen på 3,7 m<sup>2</sup>.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.1.2024	Nils Sæther Mathisen	Takstingeniør Eiers representant

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	46	287		0	29493.6 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi.no	Eiet

### Adresse

Elvenesvegen 64

### Hjemmelshaver

Ulsmåg Borettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ULSMÅG BORETTSLAG	948888025		BOB	Håkonsen Joachim

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

244

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i ett veletablert og barnevennlig borettslag på Elvenes.

Fra boligen er det kort avstand til barneskole, barnehage og nærbutikk.

Det er idrettsplass og fine turområder i nærområdet, f. eks rundt Birkelandsvatnet, Myrdalsvatnet og Totland. Borettslaget har svært barnevennlige omgivelser med lukkede og bilfrie stikkveier, grøntarealer og lekeplass. Eiendommen har gode solforhold og utsikt over nærområdet.

Det er ca. 5 minutters kjøretur til Nesttun sentrum med alle sine butikker og servicetilbud. Bussholdeplass i hovedvei utenfor boligblokken.

### Adkomstvei

Privat til offentlig vei

### Tilknytning vann

Privat stikkledning i borettslaget tilknyttet offentlig vann.

### Tilknytning avløp

Privat stikkledning i borettslaget tilknyttet offentlig avløp.

### Regulering

I hht. Kommuneplanen er eiendommen avsatt til boligformål.

### Om tomten

Stor felles eiet tomt som er pent opparbeidet med store grøntarealer, opparbeidede lekeplasser, stikkveier og utearealer for beboerne.

Parkering i felles garasjeanlegg og offentlig vei.

### Tinglyste/andre forhold

Boligen disponerer en bod på 3,7 m<sup>2</sup> i felles bodareal i kjeller.

### Bebyggelsen

Bebyggelsen består av boligblokk oppført med fundamenter av betong på antatt faste masser, yttervegger av betong og bindingsverk kledd med fasadeplater og liggende panel, etasjeskillere er av betong, flatt tak tekket med asfaltpapp/membran.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	2020

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring var ikke ferdig fylt ut/oversendt takstmannen når rapporten ble ferdigstillet.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Megler	09.01.2024	Megler har bidratt med enkle opplysninger, kopi av egenerklæring og tegninger på boligen	Ikke gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart	07.01.2024	Situasjonskart hentet fra Bergen Kommune sine opplysninger på nett.	Gjennomgått	0	Nei
Egne observasjoner	11.01.2024		Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	07.01.2024	Dok.kilde lagt inn fra <a href="http://www.eiendomsverdi.no">www.eiendomsverdi.no</a>	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	25.04.2019	Fremvist for takstmann	Gjennomgått	0	Nei
Eiers representant	11.01.2024	Eiers representant har påvist og gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Ikke gjennomgått	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FA3152>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# 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, 15.05.2017 og den 09.06.2022 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 vedtektene 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 uødig 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 4 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 framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

#### **10-2 Taushetsplikt**

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

#### **10-3 Mindretallsvern**

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

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

#### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

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

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

### **12. Dugnadsarbeid**

#### **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.

<b>Boligselskapets navn</b>	<b>723</b>	<b>ULSMÅG BORETTSLAG (0723)</b>
<b>Budsjett år</b>	<b>2024</b>	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	987 000	4 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	3 497 000	14 %
Driftskostnader	5 977 920	24 %
Renter lån	10 387 000	42 %
Avdrag lån	2 728 000	11 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	1 447 860	6 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	25 024 780	100 %

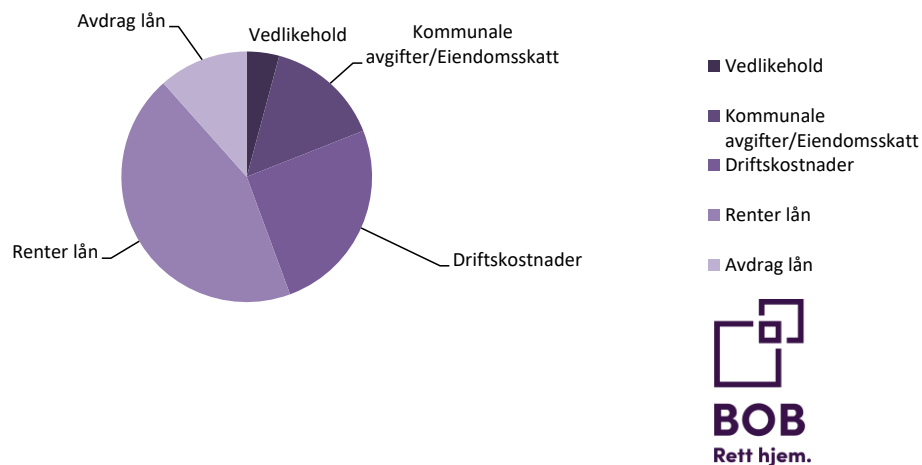
Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntekter.

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

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

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

### Fordeling av kostnader basert på vedtatt budsjett 2024









Ulsmåg Borettslag

## 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 2022

### 4. Vederlag til styremedlemmer generelt

### 5. Vederlag til styremedlemmer spesielt

### 6. Valg av styre

### 7. Valg av valgkomité

### 8. Innkomne saker



Ulsmåg Borettslag

## Rapport fra styret i Ulsmåg borettslag 2022/2023

### 1. Lagets virksomhet

Lagets bygningsmasse inneholder i alt 267 leiligheter fordelt på 5 boligblokker, ble oppført i 1970-72 og rehabilitert i 1999/2000. Borettslaget 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 etasjer, 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. Styrets og utvalgs sammensetning i 2022/2023

#### 2.1 Styret

Styret har i perioden bestått av:

Johan A. Silchenstedt	: styreleder (kommunikasjon/prosjektledelse)
Magne Vevatne	: styremedlem (teknisk)
Kenneth Høiland	: styremedlem (IT - Kommunikasjon)
Monica Lilletvedt	: styremedlem (HMS/bomiljø)
Kenneth Ringheim	: styremedlem (HMS)
Paul Maubach	: varamedlem
Max Wilson	: varamedlem

Silchenstedt, Vevatne, Lilletvedt, Ringheim, samt varamedlemmene Maubach og Wilson er på valg i år.

#### 2.2 Valgkomiteen

Valgkomiteen har bestått av:

Linda Gjøn  
Cecilie Totland

### 3. Møtevirksomhet og henvendelser

Styret har avholdt 7 møter i perioden og behandlet til sammen 30 saker. I tillegg har styret behandlet 230 skriftlige henvendelser, loggført 71 saker for videre oppfølging og deltatt i en rekke møter i forbindelse med avslutningen av rehabiliteringen.

### 4. Klager

Styret har i perioden loggført 13 skriftlige klager. Klagen er hovedsakelig relatert til saker som styret ikke har mulighet til å løse og vi har bedt klagerne ta sakene opp med Ombudsmannen i BOB.



Ulsmåg Borettslag

## 5. Vannskader

Vi har registrert 12 vannskader i perioden.

## 6. Boligomsetning

I 2022 er 18 av borettslagets leiligheter solgt til følgende min/max priser:

Antall	Ant. rom	Min	Max	Snitt 2022	Snitt 2021	Snitt 2020	Snitt 2019
7	2	1.800.000	2.310.000	2.080.000	1.809.000	1.763.000	1.858.000
9	3	1.950.000	2.390.000	2.182.000	2.108.000	1.974.000	2.155.000
2	4	2.350.000	2.360.000	2.355.000	2.410.000	2.710.000	2.360.000

2 leiligheter var arv og er ikke medregnet i prisberegningen.

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

### 7.1 Nye

Ingen nye prosjekter er planlagt for 2023 ettersom vi føler at dagens økonomi og prisvekst ikke tillater det.

### 7.2 Ferdigstilte

Asfaltering av parkeringsplasser for HC og hjemmehjelp/hjemmesykepleie ved E- og D-blokken ble ferdigstilt.

Utskifting av lekeapparater og sand på lekeplassen. Ferdigstilt juni 2022.

### 7.3 Pågående

Reetablering av uteområdene. (Vil av økonomiske årsaker pågå over flere år)

Maling av fellesganger og trappehus (Vil av økonomiske årsaker pågå over flere år)

Istandsetting av tilfluktsrom/riggområde til forsamlings-/selskapslokaler for beboere er 75% ferdigstilt. Resten blir ferdigstilt så snart økonomien tillater det. Lokalene ble tatt i bruk høsten 2022 og tilbakemeldingene har vært utelukkende positive.

Informasjon om reservering og betaling finnes på vår hjemmeside.

Uteplassen mot skolen ved E-blokken ferdigstilles så snart økonomien tillater det.



Ulsmåg Borettslag

## 8. Rehabilitering

Hovedsakelig ferdigstilt mai 2022. Rørarbeidene ferdigstilt januar 2023

### 8.1 Økonomi

Som estimert og noe under vedtatt låneramme.

## 9. Garasjeanlegg

Garasjeanlegget er i dårlig forfatning. Dette skyldes hovedsakelig saltlekkasjer fra veien, i tillegg til kraftig økning i tungtrafikken de siste årene. Vi 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 grunner dette i at Statens Vegvesen/Bergen kommune eier veien, Ulsmåg borettslag eier bygget og Bergen kommune eier grunnen. Sak ble opprettet via advokatfirmaet Ryger Advokatfirma AS (tidligere Hammervold Pind).

Det er imidlertid fremgang i saken. Vi hadde møte med Fylkeskommunen 16.03.2023 og befaring 29.03.2023. Løsning på saken forventes før sommeren 2023.

---

Styret 30.03.2023

Johan A. Silchenstedt

Magne Vevatne

Kenneth Høiland

Monica Lilletvedt

Kenneth Ringheim

## Innkalling og r...

Name Date  
**Vevatne, Magne** **2023-03-31**

Identification

 Vevatne, Magne

Name Date  
**Lillevedt, Monica Knudsen** **2023-04-06**

Identification

 Lillevedt, Monica Knudsen

Name Date  
**Silchenstedt, Johan Anton** **2023-04-01**

Identification

 Silchenstedt, Johan Anton

Name Date  
**Høiland, Kenneth** **2023-03-31**

Identification

 Høiland, Kenneth

Name Date  
**Ringheim, Kenneth** **2023-04-03**

Identification

 Ringheim, Kenneth



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

**Uismåg Borettslag  
2022**



# Resultatregnskap 2022

Ulsmåg Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Driftsinntekter</b>					
Felleskostnader	2	17 593 364	16 408 350	17 513 810	19 301 440
Andre inntekter	3	76 834	54 977	2 056 800	2 460 760
Gevinst avgang driftsmidler		1 505 689	0	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>19 175 886</b>	<b>16 463 327</b>	<b>19 570 610</b>	<b>21 762 200</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Lønnskostnader	4	1 284 434	1 551 313	1 421 600	1 097 000
Styrehonorar	5	400 000	400 000	400 000	350 000
Andre honorarer		12 000	0	0	0
Arbeidsgiveravgift		241 417	275 129	255 200	217 000
Avskrivninger	6	1 119 343	1 380 548	1 313 000	302 000
Felles strøm og varme		880 809	1 136 213	1 192 800	770 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		3 088 050	2 935 717	3 024 000	3 300 000
Andre driftskostnader	7	2 261 789	2 257 501	2 263 700	2 178 850
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	297 474	226 836	757 000	260 000
Vedlikehold	9	1 859 799	2 061 712	770 000	465 000
Rehabilitering	10	20 404 197	101 024 791	16 141 399	0
Forretningsførsel		317 899	307 228	351 000	370 400
Revisjonshonorar		40 000	28 875	40 800	40 100
Andre konsulenthonorarer		58 140	79 149	150 000	100 000
Kontingent		79 500	80 100	80 100	80 100
Forsikring		897 036	840 605	920 000	715 000
Sikringsfond		17 513	16 678	16 700	18 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>33 259 400</b>	<b>114 602 393</b>	<b>29 097 299</b>	<b>10 263 450</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-14 083 514</b>	<b>-98 139 066</b>	<b>-9 526 689</b>	<b>11 498 750</b>
<b>Finansinntekter og -kostnader</b>					
Renteinntekter bank		45 763	38 652	0	0
Andre renteinntekter		2 751	13 028	0	0
Andre finansinntekter		95 678	98 997	0	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>144 192</b>	<b>150 677</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Rentekostnader lån		4 394 645	2 116 295	3 398 700	7 311 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 394 645</b>	<b>2 116 295</b>	<b>3 398 700</b>	<b>7 311 000</b>
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-4 250 453</b>	<b>-1 965 618</b>	<b>-3 398 700</b>	<b>-7 311 000</b>
<b>Resultat</b>		<b>-18 333 967</b>	<b>-100 104 684</b>	<b>-12 925 389</b>	<b>4 187 750</b>
Til/fra udekket tap		-18 333 967	-100 104 684	0	0
Sum disponeringer		-18 333 967	-100 104 684	0	0

Resultatrapport 2022 for Ulsmåg Borettslag

## Balanse pr. 31.12.2022

Ulsmåg Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Bygninger	11, 14	36 709 000	34 989 000
Garasjer	11	2 908 875	2 908 875
Tomt	11, 14	812 800	812 800
Andre driftsmidler	6	1 211 025	2 207 179
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>41 641 700</b>	<b>40 917 854</b>
Aksjer og andeler		1 020	1 020
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 020</b>	<b>1 020</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>41 642 720</b>	<b>40 918 874</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		20 100	0
Forskuddsbetalte kostnader		1 091 803	328 092
Andre fordringer		64 113	79 499
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 176 016</b>	<b>407 591</b>
<b>Bankinnsk. og kontanter</b>			
Innestående bank		2 982 111	18 036 431
Skattetrekk		38 240	84 907
<b>Sum bankinnsk. og kontanter</b>		<b>3 020 351</b>	<b>18 121 338</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 196 368</b>	<b>18 528 929</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>45 839 088</b>	<b>59 447 804</b>

# Balanse pr. 31.12.2022

Ulsmåg Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		26 600	26 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>26 600</b>	<b>26 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	12	-146 359 265	-128 025 298
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-146 359 265</b>	<b>-128 025 298</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-146 332 665</b>	<b>-127 998 698</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 14	182 186 185	172 813 716
Borettsinnskudd	14	6 807 000	6 807 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>188 993 185</b>	<b>179 620 716</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbet felleskostn.		206 655	147 415
Leverandørgjeld		993 946	6 678 002
Skyldige off. myndigheter		136 653	199 322
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		533 156	548 273
Påløpne renter		40 410	16 571
Annen kortsiktig gjeld		1 267 747	236 204
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 178 568</b>	<b>7 825 786</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>192 171 753</b>	<b>187 446 502</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>45 839 088</b>	<b>59 447 804</b>

Bergen,  
Styret for Ulsmåg Borettslag

Johan Anton Silchenstedt  
Styrets leder

Magne Vevatne  
Nestleder

Kenneth Høiland  
Styremedlem

Kenneth Ringheim  
Styremedlem

Monica Lilletvedt  
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Ulsmåg Borettslag

### 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
3800	Andel felleskostnader	15 510 708	14 362 344	15 511 330	17 061 800
3804	Utleie garasjeplasser	1 217 520	1 217 520	1 217 500	1 217 520
3816	Kabel-TV	784 980	784 980	784 980	952 120
3825	Leieinntekter El-bil	80 156	43 506	0	70 000
<b>Sum felleskostnader</b>		<b>17 593 364</b>	<b>16 408 350</b>	<b>17 513 810</b>	<b>19 301 440</b>

### Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
3859	Forsikring (skadeoppgjør)	20 000	0	0	0
3885	Andre inntekter	56 834	54 977	56 800	60 760
3960	Sk.pl.salgsgevinst	0	0	2 000 000	2 400 000
<b>Sum andre inntekter</b>		<b>76 834</b>	<b>54 977</b>	<b>2 056 800</b>	<b>2 460 760</b>

### Note 4 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	1
Gjennomsnittlig antall årsverk:	2,27

### Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
5330	Styrehonorar	400 000	400 000	400 000	350 000
<b>Sum styrehonorar</b>		<b>400 000</b>	<b>400 000</b>	<b>400 000</b>	<b>350 000</b>

**Note 6 - Andre eiendeler**

	<b>Traktor</b>	<b>Saltspreder</b>	<b>Briggs &amp; Stratton vasker</b>	<b>Benker</b>
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
	<b>Hagebenk</b>	<b>Plass til buss container</b>	<b>Parkerings plasser</b>	<b>Snøfreser</b>
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	4 562	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	16 440	35 625	41 442	22 840
Bokført verdi pr.31.12	0	0	4 182	0
Anskaffelsesår	2014	2011	2013	2015
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	1	0
	<b>Platting til grillplass</b>	<b>Gressklipper AS Motor53B5</b>	<b>Informasjons-skjermer</b>	<b>Containerplass</b>
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	147 390	22 700	95 180	65 333
Bokført verdi pr.31.12	58 270	0	0	57 166
Anskaffelsesår	2015	2016	2017	2017
Antatt rest levetid (i antall år)	3	0	0	5

	<b>Snøfreser</b>	<b>Snøfreser Stiga Hydraulisk</b>	<b>Grillplass</b>	<b>Busstopp/ Busskur</b>
Anskaffelseskost pr.01.01	162 788	18 360	175 666	192 474
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	162 788	18 360	175 666	192 474
Årets av- og nedskr. pr.31.12	32 557	3 672	17 566	19 247
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	151 935	16 830	73 194	76 989
Bokført verdi pr.31.12	10 852	1 530	102 472	115 485
Anskaffelsesår	2018	2018	2018	2018
Antatt rest levetid (i antall år)	1	1	6	6
	<b>Husvogn Reg.nr: 33879</b>	<b>Husvogn Reg.nr: 33874</b>	<b>Husvogn Reg.nr: 33872</b>	<b>Husvogn Reg.nr: 33873</b>
Anskaffelseskost pr.01.01	657 545	472 645	472 645	472 645
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	657 545	0	472 645	472 645
Anskaffelseskost pr.31.12	0	472 645	0	0
Årets av- og nedskr. pr.31.12	146 121	157 548	52 516	117 724
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	0	472 644	0	0
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2019	2019	2019	2019
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	<b>Husvogn Reg.nr: 33875</b>	<b>Husvogn Reg.nr: 33877</b>	<b>Husvogn Reg.nr: 33878</b>	<b>Jordfreser</b>
Anskaffelseskost pr.01.01	472 645	508 645	508 645	42 540
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	472 645	0	508 645	0
Anskaffelseskost pr.31.12	0	508 645	0	42 540
Årets av- og nedskr. pr.31.12	65 645	169 548	145 058	14 180
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	0	508 644	0	21 270
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	21 270
Anskaffelsesår	2019	2019	2019	2021
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	2

	<b>Ladeanlegg Zaptec PRO</b>	<b>Lekeplass reetablering</b>
Anskaffelseskost pr.01.01	550 392	0
Årets tilgang	0	457 500
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	550 392	457 500
Årets av- og nedskr. pr.31.12	110 078	30 500
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	137 598	30 500
Bokført verdi pr.31.12	412 794	427 000
Anskaffelsesår	2021	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	4	5

## Note 7 - Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
5510 Styredisposisjoner	3 330	0	15 000	0
5901 Gaver ansatte	0	0	1 000	0
5903 Gaver til beboere	0	0	300	0
5920 Yrkesskadeforsikring	1 407	0	0	1 000
5945 Pensjonsforsikring for ansatte	15 747	5 260	5 000	15 000
5965 Arbeidstøy og verneutstyr	4 804	6 744	10 000	5 000
6300 Leiekostnader	0	17 590	18 000	0
6325 Renovasjon	111 321	147 813	130 000	115 000
6326 Snømåking og brøyting	86 684	99 918	140 000	60 000
6335 Containerleie/ -tømming	43 437	0	0	20 000
6336 HMS	2 219	16 000	5 000	0
6345 Lyspærer, sikringer og batterier	40 929	18 506	10 000	15 000
6360 Renhold og matteleie	431 029	446 561	422 000	320 000
6362 Maskiner og utstyr	6 950	34 196	25 000	0
6366 Reparasjon av utstyr, verktøy og	6 250	0	30 000	15 000
6371 Tilfluktsrom/felleslokaler	46 832	0	0	0
6372 Heis	288 482	217 338	178 000	230 000
6375 TV/Bredbånd	820 104	727 003	765 400	1 002 050
6377 Vakthold	129 224	282 348	150 000	150 000
6390 Andre driftskostnader	0	750	50 000	0
6391 Diverse serviceavtaler	9 725	9 351	10 000	10 000
6395 Andre leiekostnader	77 880	85 650	80 000	18 400
6400 Leie maskiner og utstyr	0	6 313	0	0
6410 Leie av kontormaskiner, inventar	16 628	16 776	15 000	17 400
6630 Egenandel ved skade	20 000	50 000	50 000	30 000
6632 Kostnader forsikringsskader	50 980	16 513	20 000	20 000
6800 Kontorkostnader	5 247	16 728	20 000	10 000
6840 Tidsskrifter, faglitteratur	869	744	0	0
6860 Kursutgifter	14 400	0	14 000	15 000
6900 Telefonutgifter	3 277	7 381	10 000	10 000
6940 Porto	5 005	2 620	0	0
7000 Drivstoff	5 615	7 510	10 000	20 000
7020 Vedlikehold bil og traktor	3 080	16 605	70 000	70 000
7740 Øreavrunding	-54	-48	0	0
7770 Bankgebyr	902	900	0	0
7779 Andre gebyr	949	430	0	0
7782 Kostnader bomiljø	8 535	0	10 000	10 000
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>2 261 789</b>	<b>2 257 501</b>	<b>2 263 700</b>	<b>2 178 850</b>



**Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell**

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>	<b>Budsjett 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>
6500 IT utstyr	4 488	0	10 000	10 000
6502 Brannvernustyr	24 271	0	30 000	30 000
6503 Annet driftsmateriell	40 504	31 703	25 000	30 000
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	101 061	53 984	20 000	10 000
6506 Porttelefoni	0	0	70 000	0
6510 Verktøy og redskap	64 099	66 973	40 000	20 000
6540 Inventar	2 967	867	5 000	0
6541 Lekeplasser, lekeapparater,	6 844	6 844	500 000	100 000
6553 Abonnement og lisenser	53 240	57 949	57 000	60 000
6570 Arbeidsklær og verneustyr	0	8 516	0	0
<b>Sum verktøy, inventar og driftsmateriell</b>	<b>297 474</b>	<b>226 836</b>	<b>757 000</b>	<b>260 000</b>

**Note 9 - Vedlikehold**

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>	<b>Budsjett 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	6 093	28 366	0	10 000
6602 Vedlikehold rør og sanitær	387 417	932 796	100 000	20 000
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	551 118	169 626	200 000	50 000
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	389 323	416 309	100 000	50 000
6605 Vedlikehold bygninger Innvendig	287 610	57 571	50 000	50 000
6606 Vedlikehold heis	18 288	67 413	50 000	50 000
6607 Vedlikehold vaskeri og fellesanlegg	0	4 062	0	0
6608 Vedlikehold garasjer	186 414	353 921	200 000	200 000
6610 Vedlikehold ventilasjon	3 177	7 215	0	0
6614 Vedlikehold maling	30 361	23 467	20 000	10 000
6617 Vedlikehold dører og vinduer	0	967	50 000	25 000
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>1 859 799</b>	<b>2 061 712</b>	<b>770 000</b>	<b>465 000</b>

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

## Note 10 – Rehabilitering

<b>Renovasjon</b>	<b>Utførende</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020-2017</b>
Hovedentreprise/prisregulering	Hylland AS	0	0	8 564 319
Underentreprise	Donar AS	0	0	475 000
Andre kostnader/tillegg husvogner	Hylland AS/BKK	0	0	136 484
Gebyrer	Bergen Kommune	0	0	47 990
<b>Sum renovasjon</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9 223 793</b>
<b>Heis</b>				
Hovedentreprise	Thyssenkrupp Elevator AS	0	386 808	13 664 813
Brannvarslere (manuelle)	Thyssenkrupp Elevator AS	0	0	81 250
Underentrepriser	S/Heisteknisk Rådgivning	0	0	461 353
Gebyrer	Bergen Kommune	0	0	17 000
<b>Sum heis</b>		<b>0</b>	<b>386 808</b>	<b>14 224 416</b>
<b>Rigg og drift</b>				
Husvogner	Bergen Caravan AS	0	0	3 565 415
Tilkobling V/A, strøm, diverse innkjøp (66€)	Diverse	6 225	0	655 455
Prosjektledelse	Fylkesnes AS/Kepla AS	1 158 767	2 792 982	3 700 424
Underentrepriser	Diverse	1 638	44 420	183 542
Juridisk bistand	mervoll Pind AS/Harris AS	0	0	207 008
Gebyrer	Bergen Kommune	0	0	270 910
Sum rigg og drift		1 166 630	2 837 402	8 582 754
<i>Overført eiendeler/kostnad fordeles over antatt brukstid:</i>				
Husvogner	Bergen Caravan AS	0	0 -	3 565 415
<b>Sum rigg og drift</b>		<b>1 166 630</b>	<b>2 837 402</b>	<b>5 017 339</b>
<b>Fasade og balkongutvidelse</b>				
Hovedentreprise	Berland Bygg AS	14 809 688	84 666 975	30 480 263
Tillegg/regulering	Berland Bygg AS	300 440	10 398 755	165 812
Underentreprise	Diverse leverandører	3 656	38 178	121 617
Arkitekt	Link Arkitektur	0	155 858	870 411
Bistand kontraktsarbeid	Harris Advokatfirma AS	0	0	104 844
Gebyrer	Bergen Kommune	6 000	0	24 000
Sum fasade og balkongutvidelse		<b>15 119 784</b>	<b>95 259 766</b>	<b>31 766 947</b>
<i>Altanutvidelse overføres bygg - påkostning</i>		- 1 720 000 -	2 580 000	0
<b>Sum fasade og balkongutvidelse</b>		<b>13 399 784</b>	<b>92 679 766</b>	<b>31 766 947</b>
<b>Sanitær og ventilasjon</b>				
Hovedentreprise	Olimb Rørfomying AS	5 175 460	5 120 815	578 125
Tillegg/regulering	Olimb Rørfomying AS	615 290	0	0
Underleverandører	TPA Rørleggerservice AS	47 033	0	0
<b>Sum sanitær og ventilasjon</b>		<b>5 837 783</b>	<b>5 120 815</b>	<b>578 125</b>
Sum rehabilitering		20 404 197	101 024 791	60 810 620
I tillegg kommer konsulentonorar ført på egen konto:				
Kostnader forprosjektering	Andre konsulent-tjenester	0	0	6 079 250
<b>Sum rehabilitering og konsulent tjenester</b>		<b>20 404 197</b>	<b>101 024 791</b>	<b>66 889 870</b>

**Note 11 - Bygninger**

	<b>Bygning</b>	<b>Garasjer</b>	<b>Tomt</b>
Anskaffelseskost pr.01.01	34 989 000	2 908 875	812 800
Tilgang – påkostning altanutvidelse	1 720 000	0	0
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 12 - Udekket tap**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Sum udekket tap	-146 359 265	-128 025 298

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

**Note 13 - Langsiktig gjeld****Handelsbanken**

Renter 31.12.22: 2,00%, løpetid 3 år

Opprinnelig 2019

190 000 000

Nedbetalt tidligere

17 186 284

Nedbetalt i år

172 813 716

Lånesaldo 31.12

0

Innfridd: 04.05.2022

**Handelsbanken**

Renter 31.12.22: 3,74%, løpetid 30 år

Låneopptak 2022

184 709 377

Nedbetalt i år

2 523 192

Lånesaldo 31.12

182 186 185

Beregnet innfrielsesdato: 07.01.2052

**Sum langsiktig gjeld****182 186 185****Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt****2022**

Gjeld til kredittinstitusjoner

162 787 562

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Handelsbanken 95257360149	30	840 590	25 217 700
	138	723 788	99 882 744
	99	576 623	57 085 677

#### Note 14 - Pantstillelser

	2022	2021
Pantstillelser	188 993 185	179 620 716
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	40 430 675	38 710 675

#### Note 15 - Disponible midler

	2022	2021
<b>Disponible midler pr. 01.01</b>	<b>10 703 143</b>	<b>10 603 052</b>
Periodens resultat	-18 333 967	-100 104 684
Årets avskrivninger	1 119 343	1 380 548
Tilbakeføring restverdi solgt anl.middel	334 311	0
Årets investeringer	-457 500	-592 933
Opptak lån	184 709 377	107 884 792
Avdrag lån	-175 336 908	-5 887 632
Endring verdi tomt/bygning	-1 720 000	-2 580 000
<b>Endring i disponible midler</b>	<b>-9 685 343</b>	<b>100 091</b>
<b>Disponible midler 31.12.</b>	<b>1 017 800</b>	<b>10 703 143</b>

# 0723 Årsregnska...

Name Date  
**Silchenstedt, Johan Anton** **2023-04-01**

Identification

 Silchenstedt, Johan Anton


Name Date  
**Høiland, Kenneth** **2023-03-31**

Identification

 Høiland, Kenneth

Name Date  
**Lilletvedt, Monica Knudsen** **2023-04-06**

Identification

 Lilletvedt, Monica Knudsen

Name Date  
**Vevatne, Magne** **2023-03-31**

Identification

 Vevatne, Magne

Name Date  
**Ringheim, Kenneth** **2023-04-07**

Identification

 Ringheim, 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 2022, 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 2022, 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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

Offices in:

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.

### 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. Betyggende 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 modifierer 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 revisjonen og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 12. april 2023  
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."

## Tom Rasmussen

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5998-4-1469570

IP: 77.16.xxx.xxx

2023-04-12 06:09:57 UTC



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>





## Ulsmåg Borettslag

### 4. Vederlag til styremedlemmer generelt for perioden 2022 - 2023

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av generalforsamlingen jf.brl § 8-4)

#### 4.1 Styrehonorar

Forslag (redusert) kr. 350.000 for perioden 2022 -2023

Vedtak:

#### 4.2 Lønn til styremedlemmer generelt

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av generalforsamlingen jf.brl § 8-4)

Dette gjelder arbeid som styremedlemmer og varamedlemmer gjør i tillegg til vanlig styrearbeid.

Dette kan eksempelvis være vaktmesteroppgaver slik som brøyting, salting, befaringer, rydding mm.

Forslag (uendret):

Dette lønnes med kr. 220,- pr. time. Arbeid etter kl. 18.00, samt lør-/søn- og helligdager lønnes med kr. 400,- pr. time.

Vedtak:

### 5. Vederlag til styremedlemmer spesielt

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av generalforsamlingen jf.brl § 8-4)

Forslag (uendret): Styreleder har i tillegg rett på vederlag i form av telefon-/IT godtgjørelse på kr. 6.000,- i styreperioden 2023 - 2024

Vedtak:



## Ulsmåg Borettslag

### 6. Valg av styret og andre tillitsmenn for 2023 - 2024

Styreleder skriver følgende:

*Etter lang tids vurdering har jeg kommet til beslutningen å ikke stille til gjenvalg eller på valg som nestleder, styremedlem eller varamedlem.*

*De 7 årene jeg har vært i styret har vært svært lærerikt, utfordrende og ikke minst en helt utrolig reise sammen med kollegaer, beboere og rådgivere.*

*Nå er imidlertid rehabiliteringen ferdigstilt og borettslaget går inn i en langt roligere periode. Sånn sett er tidspunktet, etter mitt syn, riktig til å slippe inn nye krefter og ikke minst unngå å bli som den 7. far i huset.*

Valgkomitéens innstilling:

#### 6.1 Styre og varamedlemmer

Max Wilson : styreleder 2 år (Ny)  
Hilde Gunn D. Kjeilen : nestleder 2 år (Ny)  
Kenneth Høiland : styremedlem - ikke på valg

Anne Synøve Arnestad : varamedlem 1 år (Ny)  
Benjamin Ellefsen : varamedlem 1 år (Ny)

Valgkomitéen har 3 kandidater til styremedlemmer, men det kan bare velges 2.  
(Vedtektene sier: *Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.*)

Kandidatene er:

1. Monica Lilletvedt : styremedlem 2 år  
2. Jan Egil Skjoldal : styremedlem 2 år (Ny)  
3. Lene Yvonne Lisæth : styremedlem 2 år (Ny)

Vedtak:

#### 6.2 Delegerte til BOB's generalforsamling



Ulsmåg Borettslag

## 7. Valg av valgkomite

Forslag:

Linda Gjøen (gjenvalg 1 år)

Aleksander Solvang 1 år (Ny)

Vedtak:

## 8. Innkomne saker

Det foreligger ingen innkomne saker til behandling.



# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 04.01.2024

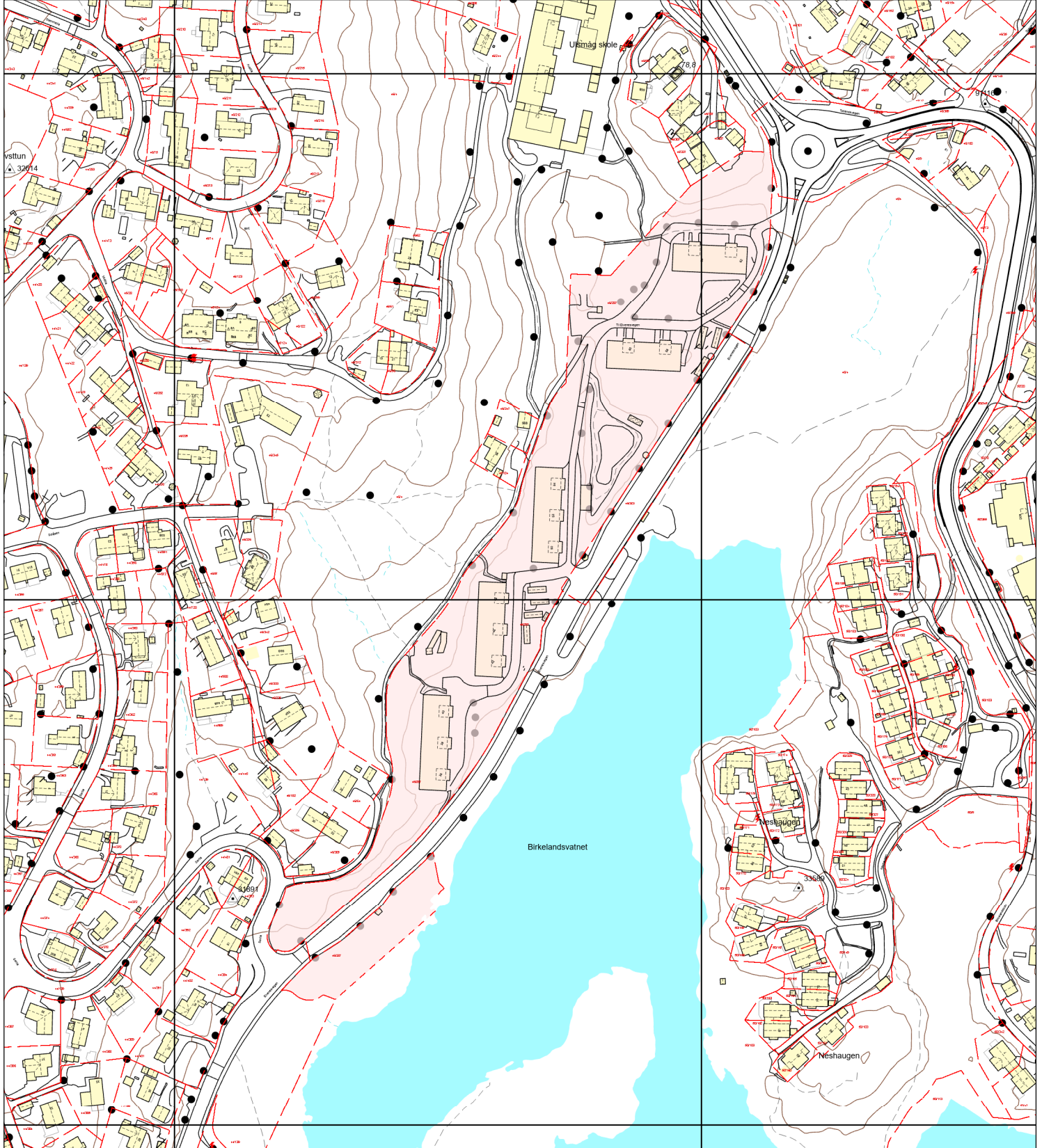
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 46/287/0/0

Adresse: Elvenesvegen 64, 5223 NESTTUN m.fl.



BERGEN  
KOMMUNE

Kartet er produsert i en målestokk som ikke viser viktige detaljer. Ordren vil innen få arbeidsdager bli oppdatert med et mer detaljert kart.



- |                          |                          |                    |            |
|--------------------------|--------------------------|--------------------|------------|
| Eiendomsgrense - sikker  | Registrert tiltak anlegg | Allé               | Mast       |
| Eiendomsgrense - usikker | Kulturminne              | Hekk               | Skap       |
| Bygning                  | Gangveg og sti           | EL belysningspunkt | Høydekurve |
| Registrert tiltak bygg   | Traktorveg               | EL Nettstasjon     | Fastmerker |
| Fredet bygg              | InnmåltTre               | Ledning kum        |            |