PETEDALSHEIA 100

PRIVATMEGLEREN

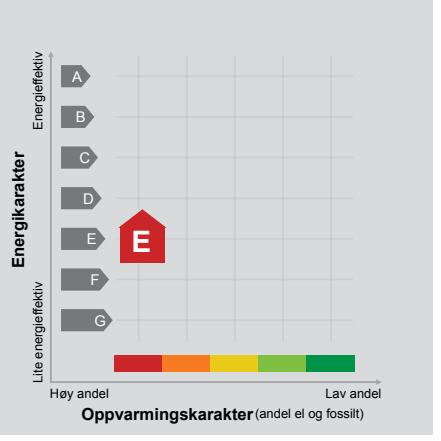
Vedlegg

Energiattes
Tilstandsrapport
Meglers verdivurdering
Kvadrat
Ferdigattest
Planinfo
Rett tegning
Husordensregler
Innkalling GF-årsmøte
Oversikt
Protokoll fra GF-årsmøte
Vedtekter
Egenerklæring
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

ENERGIATTES

ENERGIATTEST

Adresse	Petedalsheia 100
Postnummer	5254
Sted	SANDSLI
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	39
Bruksnummer	343
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	9455752
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-132601
Dato	09.06.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Petedalsheia 100 , 5254 SANDSLI
BERGEN kommune
gnr. 39, bnr. 343
Andelsnummer 41

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 93 m²



Befaringsdato: 13.06.2025 **Rapportdato:** 24.06.2025 **Oppdragsnr.:** 12299-2956 **Referansenummer:** MI5302

Autorisert foretak: Henne Takst AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

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

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

Rapportansvarlig

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

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BESKRIVELSE - FELLES BYGNINGSMASSE

Andels leiligheten i et boligbygg over 3.etasjer hvor den aktuelle andelen ligger i byggets 1.etasje.

Grunn og fundamenter:
Bygningen har en grunnmur av betong.

Yttervegger:
Bygget har yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er bekledd med kledning

Takkonstruksjon:
Bygget har en saltak konstruksjon som er utvendig tekket med betongstein.

Oppvarming:
Elektrisk oppvarming i leiligheten.

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

Bygget er oppført i 1986 og betydelig oppgraderte 2022/2 av AoG as i regi av borettslaget.

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

Egenskaper:
En rekke av leilighetens egenskaper må forventes å være dårligere iht dagens byggeforskrifter og krav.

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

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

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

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

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

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1986

INNVENDIG Gå til side

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

Innvendige dører:
Hvite profilerte dører innvendig i leiligheten.

VÅTROM Gå til side

Areal: 7,6 m²
Bad/vaskerom med flis på gulvet, flis på vegger og malt platekledning i himling med led downlights.
Utstyr: Foldedører i dusj, veggtoalett og baderomsinnredning med servant samt belyst speil.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.
-Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under dør.
-Alder 2023
-Dokumentasjon foreligger.
-Arbeider utført av AOG As i regi av borettslaget

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenvask.

Integrert hvitevarer:

-Platetopp m/induksjon
-Stekeovn
-Oppvaskmaskin

Opplegg for kjøleskap

Beskrivelse av eiendommen

Avtrekk via kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannrør i rør i rør med fordelerskap montert i bod
Stoppekran i bod
Synlig avløp i plast

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon

VVB:
Høiax varmtvannsbereder på 198L fra 2022 er montert i bod

Arealer Gå til side

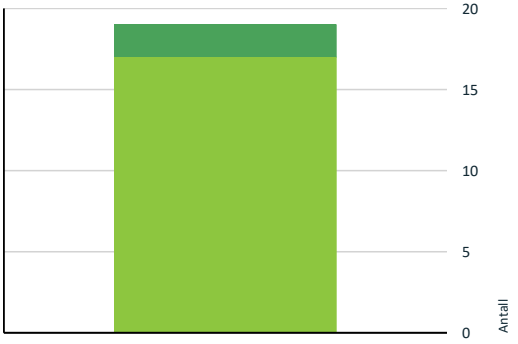
Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen
BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)
bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens
planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som ÅPENBART kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1986

Kommentar
Iht Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer med 3-lags glass i malte trekarmer fra 2022

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

Dører

Glatt ytterdør med 2-lags glass fra 2022.
Skyvedør med 3-lags glass i malt trekarm fra 2022.

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Ved adkomst leiligheten er det etablert et terrasse området og stein belagt område på ca 70 m²

INNVENDIG

Overflater

Gulvene er belagt med: laminat og flis

Innvendige vegger er bekledd med: malt platekledning og flis

Himlinger består av: malt betong og malt platekledning.

Våtrom er vurdert i egen rubrikk

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

Innvendige dører

Hvite profilerte dører innvendig i leiligheten.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Areal: 7,6 m²

Bad/vaskerom med flis på gulvet, flis på vegger og malt platekledning i himling med led downlights.

Tilstandsrapport

Utstyr: Foldedører i dusj, veggtoalett og baderomsinnredning med servant samt belyst speil.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

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

-Alder 2023
-Dokumentasjon foreligger.
-Arbeider utført av AOG As i regi av borettslaget

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger
Malt platekledning i himling

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flis på gulv.

-Termostatstyrte varmekabler.

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

-Øvrig gulv har fall mot sluk.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

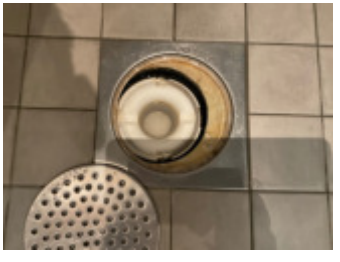
1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vannlås og klemring.
Synlig mansjett og membran i sluk.

Merk; Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser er ikke gjennomført i denne rapporten. Det er etter beste evne gjennomført en visuell kontroll etter fjerning av slukreist.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Foldedører i dusj, veggtoalett og baderomsinnredning med servant samt belyst speil.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under dør.

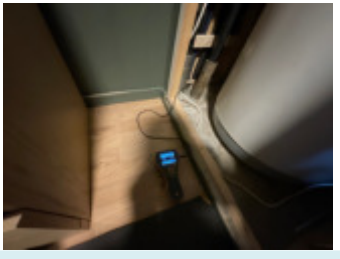
Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Fuktsøk m/pigg ble utført i luke i bod, uten funn av unormale fuktverdier.
Det gjøres oppmerksom på at fuktmåling m/pigg på et tilfeldig punkt, ikke kan garantere for avvik/svikt andre steder i de lukkede konstruksjonene tilhørende våtrommet.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
• Målingen viste vektprosent på 8,7%.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenvask.

Integrert hvitevarer:

-Platetopp m/induksjon
-Stekeovn
-Oppvaskmaskin

Opplegg for kjøleskap

Avtrekk via kjøkkenventilator.

Tilstandsrapport

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

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

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Avtrekk fra kjøkkenventilator

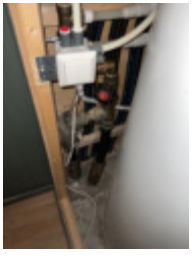
TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør i rør i rør med fordelerskap montert i bod
Stoppekran i bod

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

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier





Avløpsrør

Synlig avløp i plast

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

Ventilasjon

Balansert ventilasjon

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Høiax varmtvannsbereder på 198L fra 2022 er montert i bod

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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.

Sikringsskap:

-Automatsikringer og jordfeilbryter.
-Jordfeilautomatsikringer.

Kursfortegnelse: JA

Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befaring. Takstmannen har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes ut fra standard (NS 3600). Store deler av anlegget er skjult. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme større avvik på EL anlegget og dermed påløpe kostnader for utbedringer. Dette grunnet takstmannens manglede kompetanse vedrørende kontroll av EL anlegg. Det er kun fagfolk med spesialkompetanse som kan gjennomføre kontroll av EL anlegg. Selv ikke en vanlig elektriker kan utføre en EL kontroll.

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

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja 2022 Eviny

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei







Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

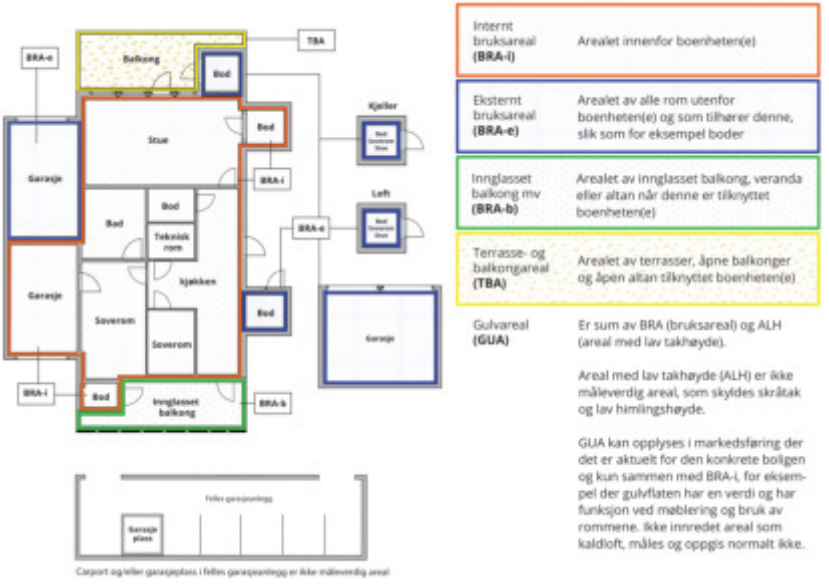
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje	93	3		96	
SUM	**93**	**3**			
SUM BRA	**96**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Stue/kjøkken, Entré, Gang, Bad/vaskerom, Bod, Soverom, Soverom 2	Utvendig bod	

Kommentar

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

Takhøyde i stuen er 2,40m

Stue/kjøkken 34,7 m²
Entre 2,5 m²
Gang 10,9 m²
Bad/vaskerom 7,6 m²
Bod 8,8 m²
Soverom 13,1 m²
Soverom 11,4 m²

Utvendig bod 2,7 m²

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper, sjakter og trapper. Avvik i oppgitte arealer vil kunne forekomme.
Arealer/tilleggsdeler er angitt av eier/oppdragsgiver og er målt med håndholdt laser på befaringsdagen, uavhengig av hva som er formell eierstatus.

Lovlighet

Byggetegninger

Brannceller

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

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Utvendig rehabilitering i regi av borettslaget i 2023 utførende var AOG As
Hansen Elektro As skiftet dimmer og termostat i 2022
Balansert ventilasjon fra 2023 i regi av borettslaget
Vannrør skiftet i 2023 AOG As i regi av borettslaget
Monsen Elektro As utførte arbeider i 2023 i regi v borettslaget

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	84	12

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.6.2025	Daniel Henne	Takstingeniør
	Emma Bjørke Dysvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	39	343		0	12603.8 m²	Iht Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Petedalsheia 100, 5254 SANDSLI

Hjemmelshaver
Emma Bjørke Dysvik / Sverre Johannes Andersen

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Feråslien Borettslag	955856058			Emma Bjørke Dysvik / Sverre Johannes Andersen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
41

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Felles bygningsforsikring i borettslaget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

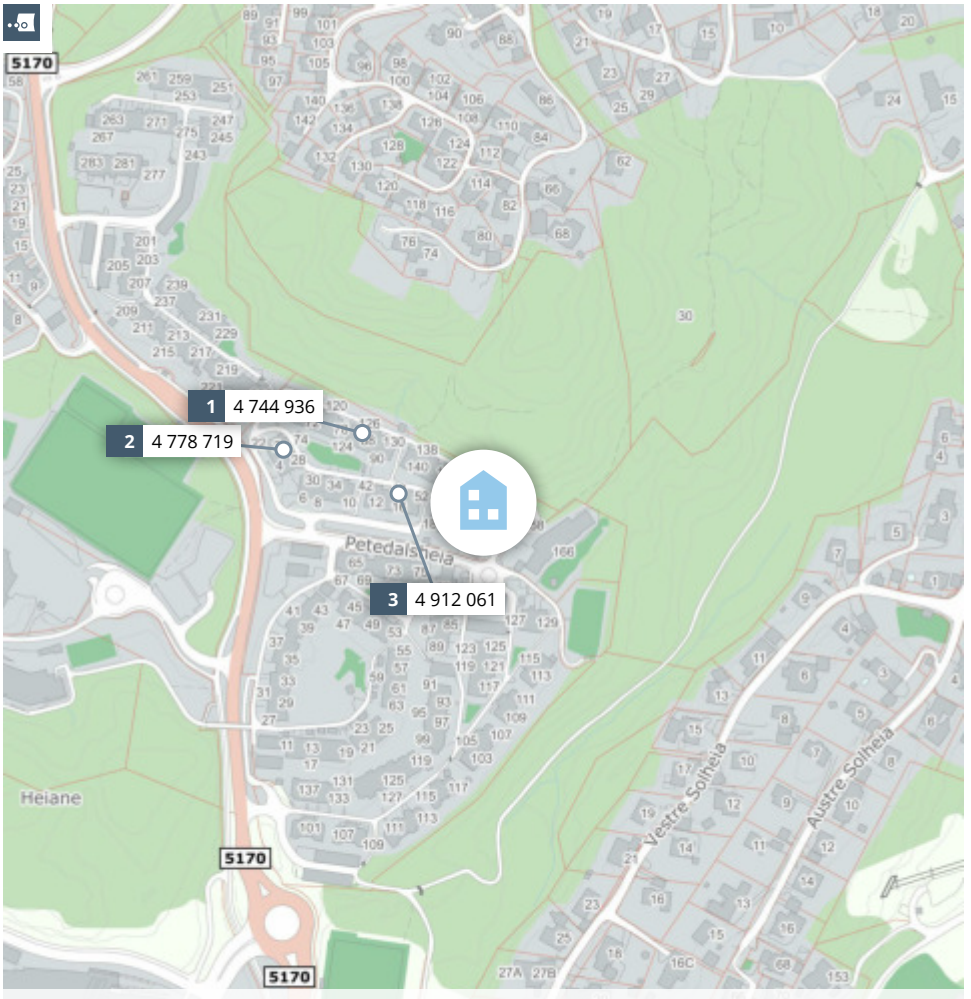
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/MI5302

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

PETEDALSHEIA 100

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bergen Syd den 06.08.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Mona Larsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Petedalsheia 100, 5254 SANDSLI

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1986

GNR 39 BNR 343 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4601 BERGEN GRUNNKRETS STEINSVIK

Verdivurdert til

3 000 000

1 559 064	4 559 064	49 022
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	93 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1986

Fellesutgifter	9 921
Formue	34 566
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Petedalsheia 124				23.02.2024	2 990 000	**3 300 000**	1 444 936	4 744 936	**48 418**
	98 m²	1987	1. etg	3 sov						
2	Petedalsheia 24				03.12.2024	3 100 000	**3 070 000**	1 708 719	4 778 719	**51 384**
	93 m²	1989	2. etg	3 sov						
3	Petedalsheia 48				28.08.2024	3 300 000	**3 300 000**	1 612 061	4 912 061	**45 482**
	108 m²	1989	3. etg	3 sov						

Innhold: Stue/kjøkken, entre, gang, bad/vaskerom, bod, 2 soverom,

Kort fortalt:
•Bad fra 2023
•Nylig renovert borettslag
•Garasjeplass med lader
•Turmuligheter
•Solrik terrasse
•Kort vei til skole & barnehage
•Nye fasade
•Balansert ventilasjon

Beliggenhet:

Petedalsheia 100 har en sentral beliggenhet på Sandsli. Her bor en med kort vei til flere arbeidsplasser, barnehager og skoler.

I nærheten finner vi Fanatorget med butikker og flere servicetilbud, blant annet Rema 1000. Fanatorget finner en kun en spasertur på ca. 9 minutter unna. Ellers finner vi Kiwi Sandsli kun 16 minutter i gange fra boligen. For de større shoppingturene finner en Lagunen Storsenter en liten kjøretur unna ellers kommer man seg enkelt til Lagunen med bybanen. Lagunen tilbyr et bredt utvalg av butikker, servicetilbud og restauranter.

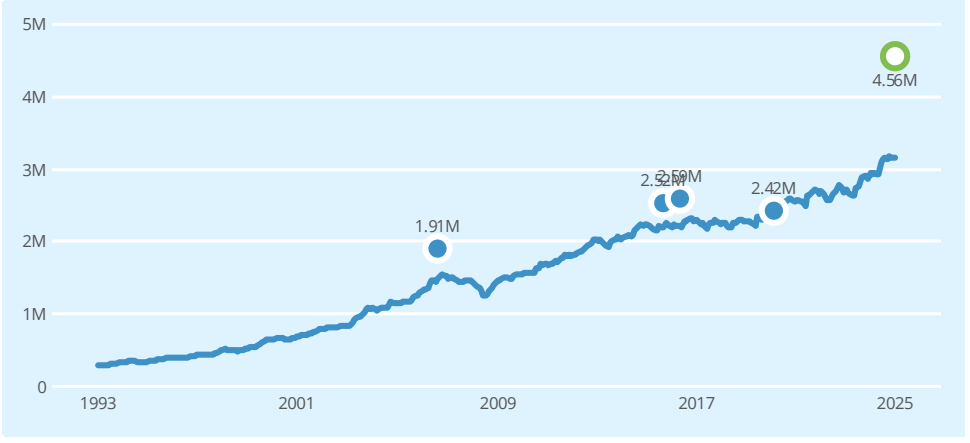
Normalverdi fra 3-3,4 mill eks fellesgjeld

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Rekkehus
2 Rekkehus
3 Rekkehus
4 Rekkehus
5 Rekkehus
6 Rekkehus
7 Rekkehus

+2 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
23.07.2021	23.07.2021	23.07.2021	-	2 400 000	-	2 400 000	10
20.08.2020	11.09.2020	02.11.2020	2 500 000	2 400 000	19 325	2 419 325	
02.11.2016	28.11.2016	19.01.2017	2 490 000	2 490 000	96 627	2 586 627	
21.01.2016	03.03.2016	29.03.2016	2 400 000	2 400 000	124 524	2 524 524	
22.12.2006	29.01.2007	13.04.2007	1 690 000	1 670 000	242 013	1 912 013	
16.01.2007	16.01.2007		-	805 000	-	805 000	11
04.02.2005	04.02.2005		-	1 100 000	-	1 100 000	11

+3 omsetninger

10 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ukjent fellesgjeld.

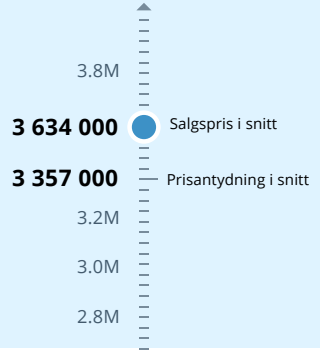
11 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i STEINSVIK grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

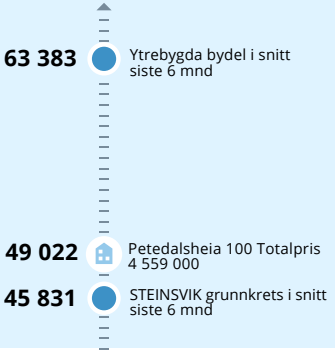
Leiligheter solgt i STEINSVIK grunnkrets siste 6 mnd

17
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
7
dager
for 9% over prisantydning

Analyse m²-priser




KVADRAT

Petedalsheia 100

Nabolaget Steinsvik/Feråsen/Saksarlia - vurdert av 186 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Skranevatnet skole (1-10 kl.) 650 elever, 45 klasser	7 min 0.6 km
Aurdalslia skole (1-7 kl.) 407 elever, 21 klasser	12 min 1 km
International School Of Bergen (1-... 187 elever, 12 klasser	16 min 1.3 km
Sandsli videregående skole 650 elever, 32 klasser	20 min 1.7 km
Nordahl Grieg videregående skole 280 elever	6 min 4.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Petedalsheia Linje 23, 23E, 50E, 52	3 min 0.3 km
Sandslivegen Linje 1	9 min 0.8 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	19 min 14.7 km
Bergen Flesland	9 min

BARNEHAGER

Petedalsheia barnehage (0-5 år) 54 barn	2 min 0.1 km
Aurdalslia barnehage (0-5 år) 48 barn	10 min 0.8 km
Einerhaugen barnehage (1-5 år) 64 barn	12 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Fanatorget	9 min
Kiwi Sandsli	16 min

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

VARER/TJENESTER

Fanatorget	9 min
Boots apotek Sandsli	11 min
Lagunen Vinmonopol	8 min

SPORT

Feråsen borettslag balløkke	2 min
Sandsli idrettspark	4 min
MOVA Fanatorget	9 min
Aktiv365 Sandsli	16 min

«Et godt nabolag med mange mennesker som støtter opp om lokalmiljøet.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 87/100

—

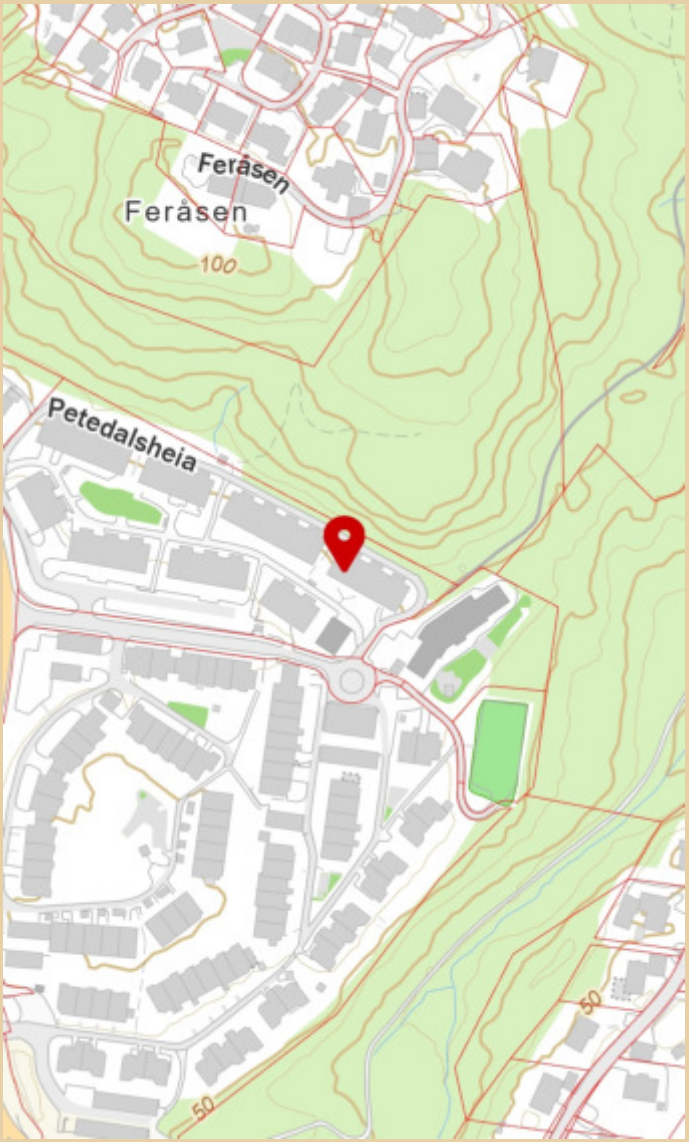
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

—

Gateparkering
Lett 81/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

FERDIGATTEST

BERGEN KOMMUNE
KOMMUNALAVDELING TEKNISK UTBYGGING,
Postboks 805, 5001 Bergen Bergen Rådhus Tlf. (05) 32 36 00

FOTOGRAFERT
0 2 NOV. 1987
MIKRO

BERGEN OG OMEGN BOLIGBYGGELAG
STRANDGATEN 232
5004 BERGEN

Deres brev av 06.09.85 Vår ref. Arkiv 5210 Snr 852282 TES/cn Bergen, den 28.10.1987

F E R D I G A T T E S T
i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass:FERÅSLIEN HUS D Eiendom: 3-0038-0343

Byggherre :B O B Adr.: STRANDGATEN 232

Ansvarsh. : Adr.:

Arbeidets art: NYBYGG REKKEHUS R-D Bygningens art: BOLIGBYGG

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 11.09.85
Byggetillatelse gitt.....: 20.06.86

- 1 [redacted] boder skal ha tilfredsstillende ventilasjon.

Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen.

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Trygve Sæle
bygn.kontrollør

PLANINFO

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 39/343/0/0
Utlistet 20. juni 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
259245414	Grunneiendom	0	Ja	12 603,9 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
6565300	32	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, F V B PLANOMRÅDE 1	3 - Endelig vedtatt arealplan	30.06.1986	190002232	97,9 %
7520000	30	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 5A, FELT IX	3 - Endelig vedtatt arealplan	26.03.1990	190510459	1,1 %
6565100	32	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, BOLIGFELT VA, VESTRE FERÅSEN BL	3 - Endelig vedtatt arealplan	30.06.1986	190002232	0,6 %
6565200	32	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, REKKEHUS VED FERÅSEN, F V 1 PLANOMRÅDE 1	3 - Endelig vedtatt arealplan	30.06.1986	190002232	0,2 %
6550000	30	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, VEG 1	3 - Endelig vedtatt arealplan	30.09.1985	190510265	< 0,1 % (144,5 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
6565300	780 - Felles grøntareal	44,0 %
6565300	110 - Boliger	27,7 %
6565300	720 - Felles gangareal	11,9 %
6565300	710 - Felles avkjørsel	6,2 %
6565300	750 - Felles lekeareal	3,5 %
6565300	730 - Felles parkeringsplass	2,6 %
6565300	322 - Gangvei	1,2 %
7520000	400 - Offentlig friområde	1,1 %
6565300	199 - Annet byggeområde	0,7 %
6565100	780 - Felles grøntareal	0,6 %
6565200	162 - Offentlig bygg - barnehage	0,2 %
6565300	310 - Kjørevei	0,1 %
6550000	310 - Kjørevei	0,1 %
6565100	720 - Felles gangareal	< 0,1 % (3,2 m²)
6565200	322 - Gangvei	< 0,1 % (1,5 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
6870003	31	YTREBYGDA. GNR 39 BNR 692, IDRETTSHALL, ENDRING AV AVKJØRSEL	190530001	06.06.1995
6550001	31	YTREBYGDA. GNR 39 BNR 338, SANDSLI, PLANOMRÅDE 4, ENDRING AV AVKJØRSEL	190530001	06.06.1995
6870004	31	YTREBYGDA. GNR 39 BNR 338, 485 OG 488, SANDSLIVEGEN 100	200602818	23.02.2007
6870003	31	YTREBYGDA. GNR 39 BNR 692, IDRETTSHALL, ENDRING AV AVKJØRSEL	190530001	06.06.1995
6550001	31	YTREBYGDA. GNR 39 BNR 338, SANDSLI, PLANOMRÅDE 4, ENDRING AV AVKJØRSEL	190530001	06.06.1995
6565101	31	YTREBYGDA. GNR 38 BNR 269, VESTRE FERÅSEN BORETTSLAG	190870353	17.08.1989

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	98,9 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	1,1 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_7	Fana skytterlag - gul sone	60,9 %
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	13,8 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	3,2 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
7520009	31	YTREBYGDA. GNR 39 BNR 142, STEINSVIK	3	199707316
6560000	30	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 1, FELT V OG VI	3	190002232
6870000	30	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 4, SKRANEVATNET ØST	3	190411498
61500000	35	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 107 MFL., SANDSLI VEST	3	201721769
65410000	35	YTREBYGDA. GNR 39 BNR 2 MFL., FERÅSEN	2	202220510

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
39/342	139897455-1	Tilbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	31.07.2012	201213332
39/342	139897439-1	Tilbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	07.01.2025	202417781

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 20. juni 2025

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 39/343/0/0
Dato: 20.06.2025 Adresse: Petedalsheia 100

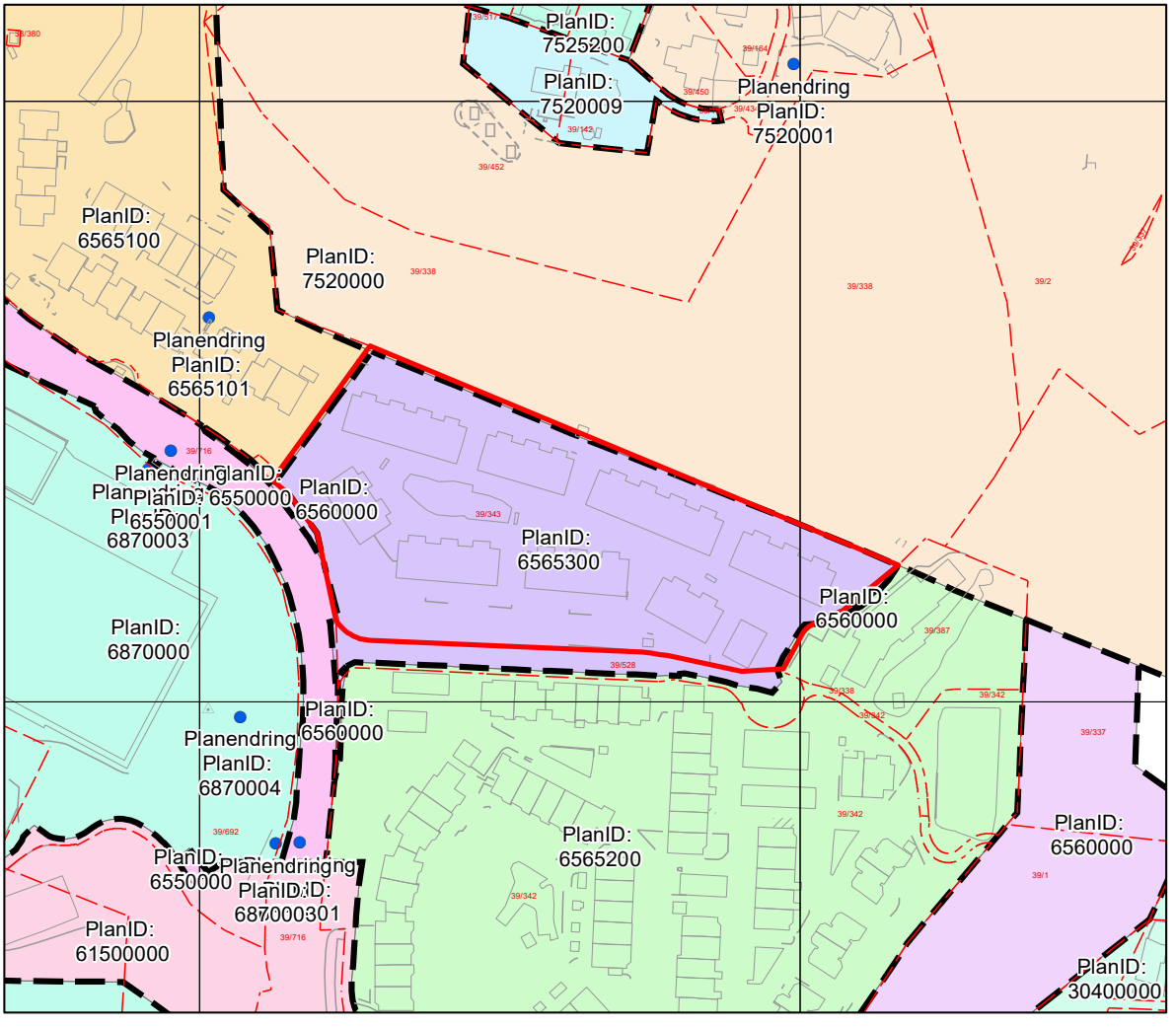
N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
6550000, 6560000, 6565100, 6565200, 6565300, 7520000

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

Eiendomsmarkering



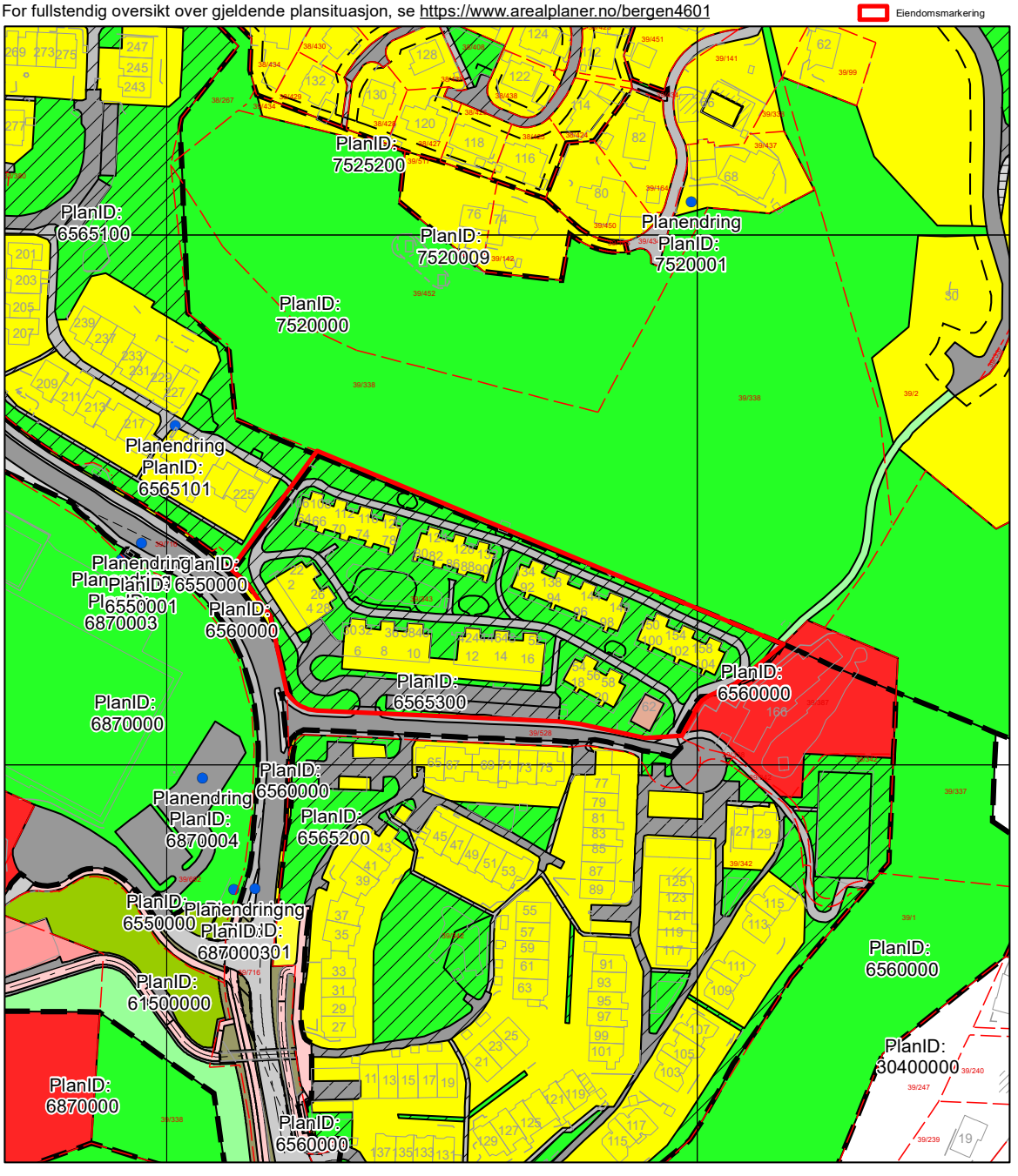
Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 39/343/0/0
Dato: 20.06.2025 Adresse: Petedalsheia 100

N

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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

Juridisklinje

1211 - Byggegrense

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1252 - Bru

1259 - Måle- og avstandslinje

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Garasjer i boligområder

Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)

Offentlig barnehage

Annet byggeområde

Kjørevei

Annen veggrunn

Gangveg

FRIOMRÅDER

Turveg

Annet friområde

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Felles lekeareal for barn

Fellesareal for garasjer

Felles grøntareal

Arealformål PBL §12-5

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

1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse

1162 - Undervisning

1400 - Idrettsanlegg

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

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2015 - Gang- sykkelveg

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3040 - Friområde

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

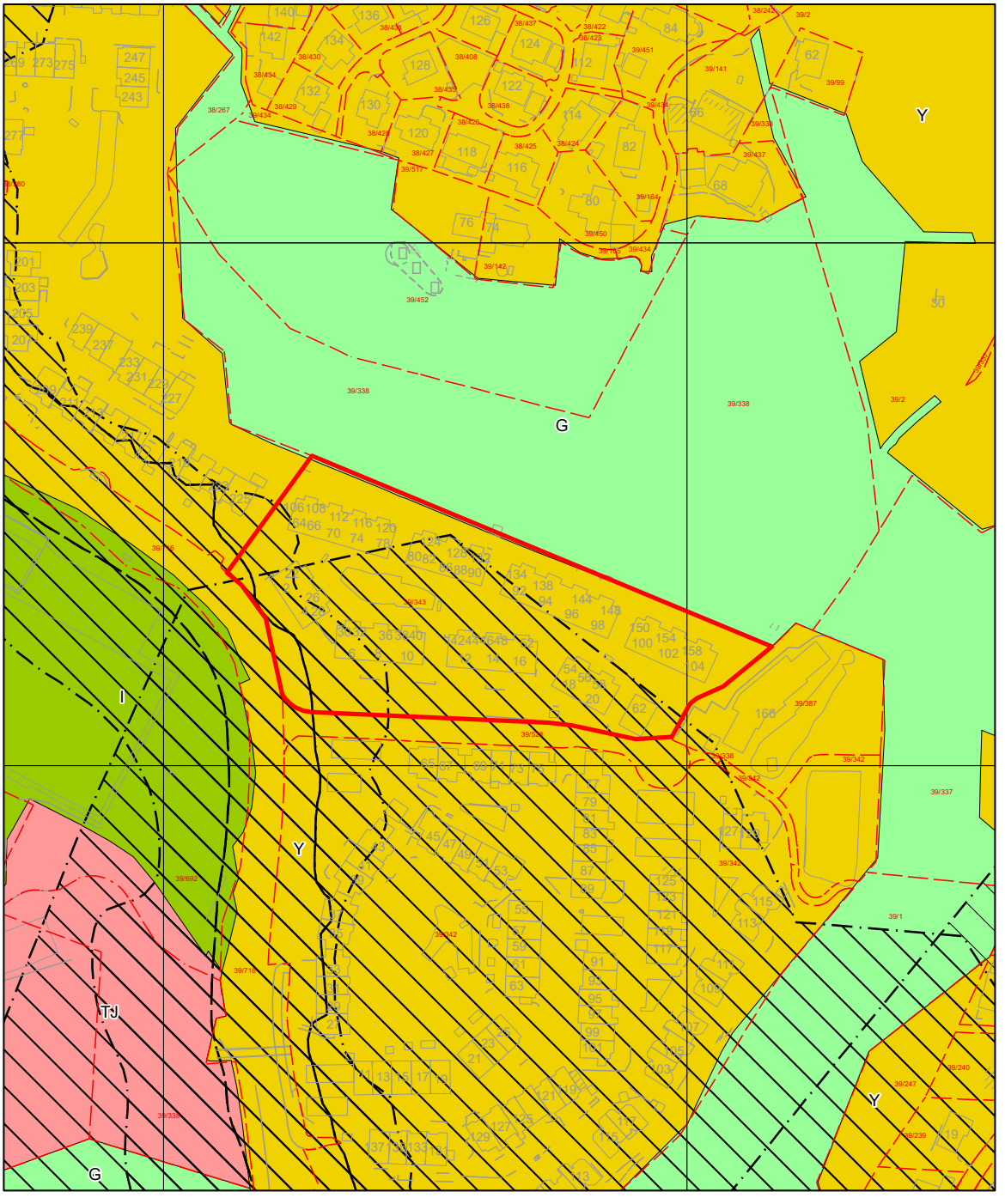
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000
Dato: 20.06.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 39/343/0/0
Adresse: Petedalsheia 100

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Infrastruktursone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

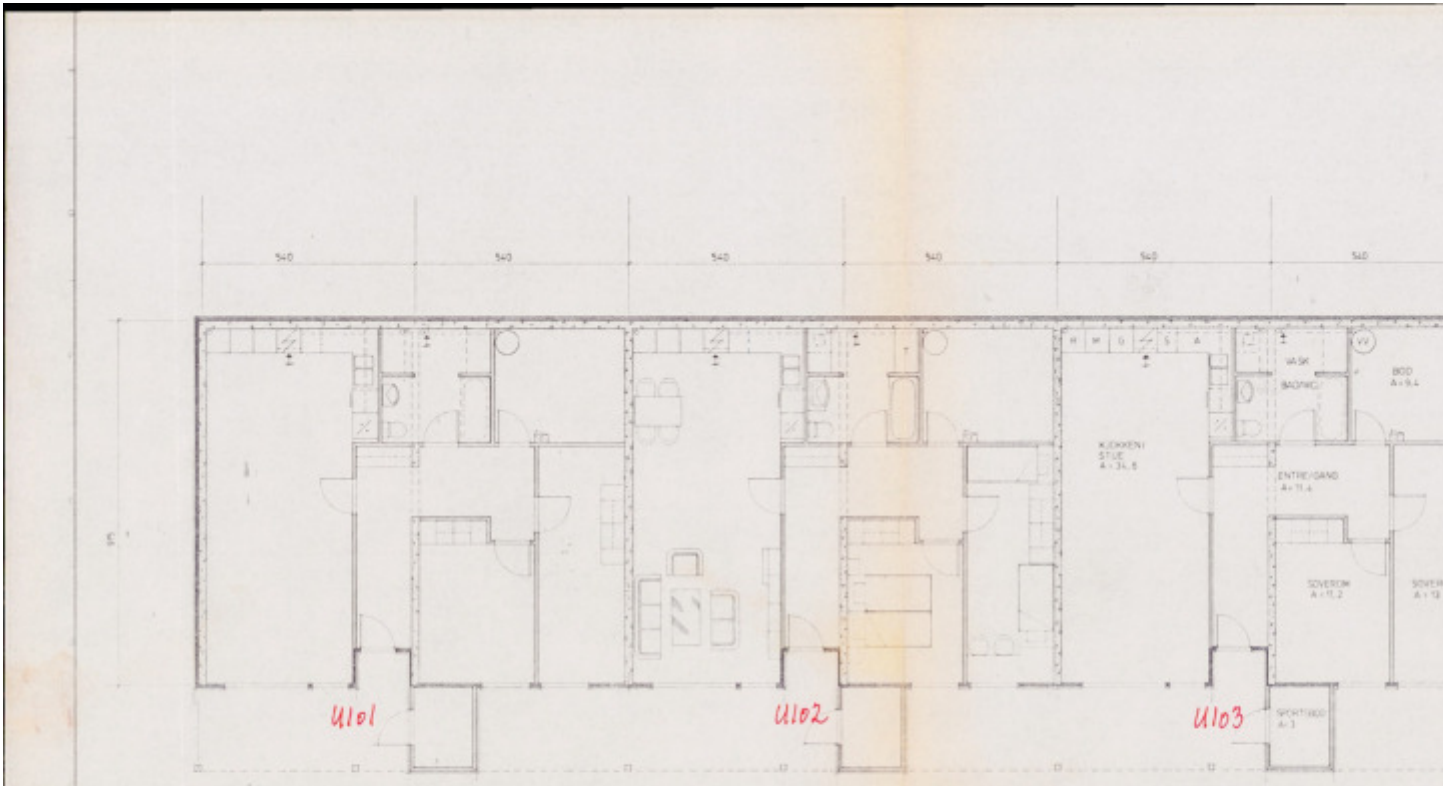
Ytre fortettingssone

Tjenesteyting

Idrettsanlegg

Grønnstruktur


RETT TEGNING



BERGEN BRANNVESEN
11.02.86 01231
ARK. NR.

BERGEN KOMMUNE
11.02.95 852282
BYGGESAKSAVDELINGEN

FERÅSLIEN BO

Plan undereta

ARKITEK

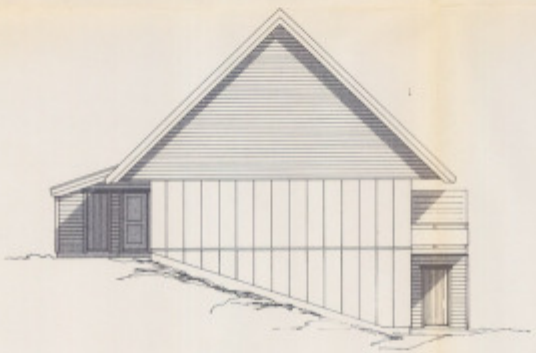
BERGEN KOMMUNE
BYGGESAKSAVDELINGEN
11.12.85 852282

FERÅSLIEN

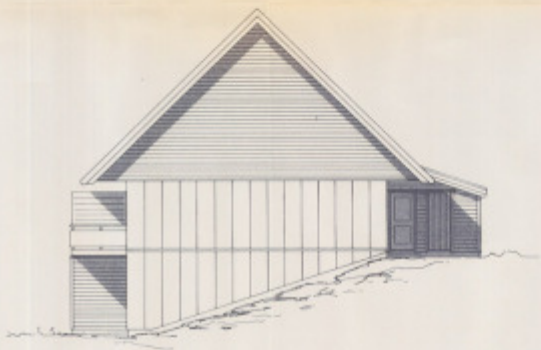
Planer 1. eta

1:100

ARKITE



FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST

BERGEN KOMMUNE
11.05.85 852282
BYGGESAKSAVDELINGEN

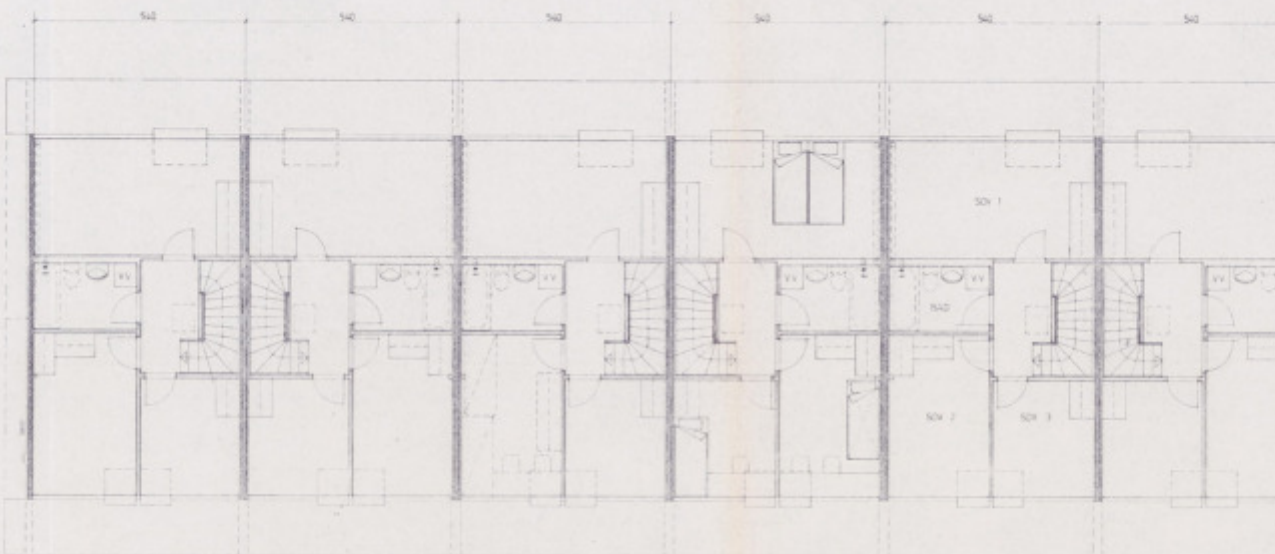
REV.	BESKRIVELSE

FERÅSLIEN BORETTSLAG,

Gavler hus C, D og H

MÅLESTOKK	DATO
1:100	22.8.85
TEGNET AV	PROSJEKTNR
	1184

ARKITEKT MNAL ERI
JACOB KJØDESVEI 24. POSTBOKS 151 50



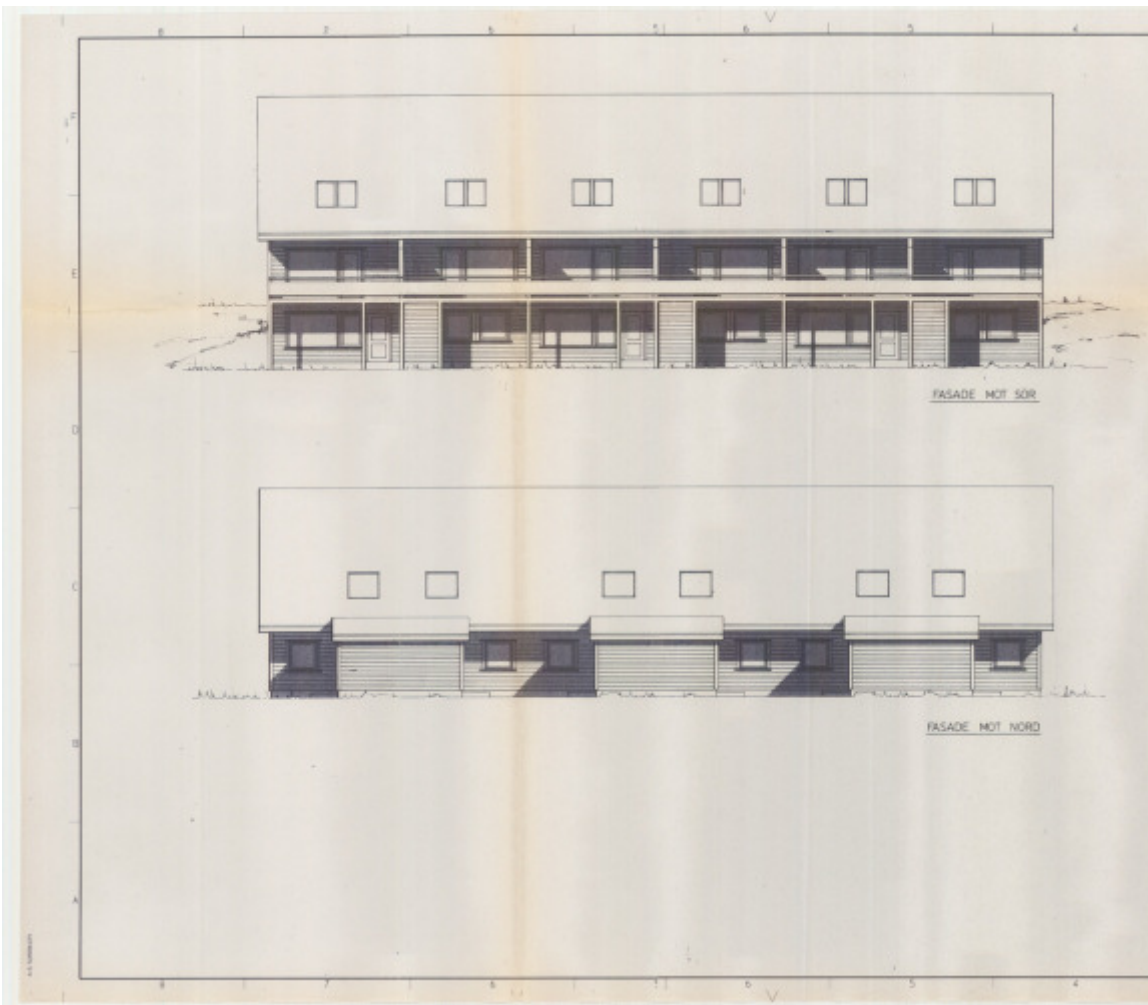
TRONDHEIM KOMMUNE
11.MAI 85 852282
BYGGESAKSAVDELINGEN

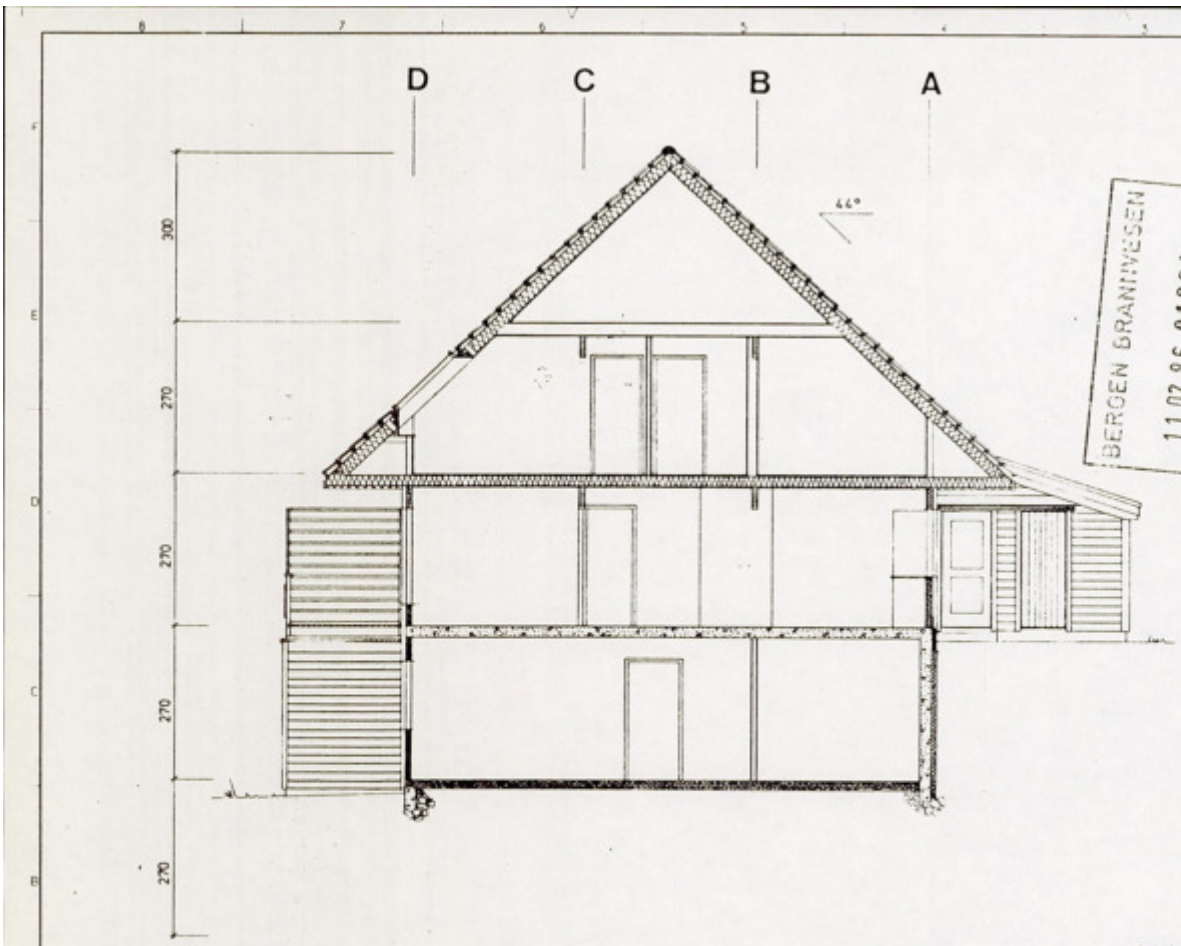
FERASLIEN B

Planer 2. etasj

1:100

ARKITEKT


FASADE MOT SØR
FASADE MOT NORD
FERÅSLIEN
Fasader, hus
ARKIT



FERÅSLIEN BORETTSLAG,B

Snitt C,D og H

1:100

1184

ARKITEKT MNAL ERIK

HUSORDENSREGLER

Ordensregler for Feråslien borettslag

Organisasjonsoppbygging

Feråslien borettslag er et borettslag tilknyttet BOB BBL (BOB), som også er lagets foretningsfører. Lagets øverste organ er generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styret, som for tiden pr. 25.04.2019 består av :

Leder
Monica H. Ulveseth, Petedalsheia 138. tlf 911 60 680

Nestleder
Gaute Digernes, Petedalsheia 54, tlf 920 35 563

Styremedlem
Geir-Johnny Tvedt, Petedalsheia 16, tlf 404 75 751

Styremedlem
Kari Janne Stenersen, Petedalsheia 40, tlf 958 43 085

Styremedlem
Reidar Didriksen,

Varamedlem: Joakim Birkeland, Petedalsheia 94, mob: 902 32 674

Henvendelser til styret

I utgangspunktet skal alle henvendelser til styret være skriftlig. Dette kan selvfølgelig fravikes i visse tilfeller, for eksempel vannskader og lignende som må ordnes snarest mulig. Da skal styrets kontaktperson for skader og forsikring kontaktes. I dennes fravær skal leder kontaktes.

Styrets postadresse er:

Feråslien borettslag
Petedalsheia 62
5254 Sandsli

ORDENSREGLER

1. Generelt

Alle som bor i Feråsliens borettslag skal bidra til ro og orden. De plikter å følge de ordensregler som er gitt nedenfor:

2. Alminnelige ordensregler

2.1 Tørk av tøy *kan* forgå på terrassen, men må henge slik at det ikke sjenerer naboen

2.2 Markiser, antenner, parabolantenner og lignende kan ikke monteres uten styrets skriftlige samtykke

2.3 Utenfor inngangspartiene det skal til en hver tid være ryddig. Det skal ikke oppbevares lett antennelige gjenstander (for eksempel, brannfarlige væsker, ved og lignende) langs husvegg

2.4 Bosspann skal plasseres slik at de er minst mulig til sjenanse for naboer. Videre skal bosspannene rengjøres så ofte at det ikke kommer lukt fra disse. Til slutt skal bosspanne aldri fylles mer enn at lokket kan lukkes.

3. Alminnelige ordensregler av fellesarealer/garasje

3.1 Det er alles plikt å holde å holde utearelet ryddig.

3.2 I den grad det er naturlig å flytte benker og bord for utendørs samvær, skal disse settes tilbake på plass etter bruk, og matrester, papir og lignende fjernes

3.3 Det tillates at det plantes småplanter på fellesområder, men dersom man ønsker å plante busker og lignende må styret søkes skriftlig. Man for eksempel ikke plante slik at plantene er til hinder for sikt for kjørende eller være til fare for ferdsel. Styret kan fjerne beplantning på fellesområdet dersom en situasjon tilsier at man må dette.

3.5 Garasjeplassene skal til en hver tid være ryddige.

Det er ikke tillatt å sette fra seg, eller bruke kjemikalier i garasjen

Det er ikke tillatt å oppvære gjenstander som kan lett antennes (f. eks trevirke)

Det er ikke tillatt å sette fra seg "ikke-kjørbare" biler i garasjen.

Kjemikalier, brennbare væsker og "rot" kan uten forvarsel fjernes av styret for eiers regning og risiko

4. Dyrehold

4.1 Fra 2005 ønsker styret å få en full oversikt over hvem som har dyrehold i borettslaget. Dette gjøres ved at vi tar i bruk et nytt søknadsskjema som alle som har dyr, uansett type dyr, er nødt å fylle ut.Dette gjelder altså alle som har dyr per dags dato, og de som i fremtiden ønsker å skaffe seg . Skjemaet som skal brukes legges ved som eget vedlegg, men gjengis her:

Søknad om dyrehold

NN, Petedalsheia xxx søker herved om å holde (type dyr). Min begrunnelse er……..

Jeg forplikter meg til å overholde følgende regler som er vedtatt av generalforsamlingen.

Erklæring

- Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

- Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg og lignende

- Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper veier, plener, grøntanlegg og lignende

- Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe elle sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk, etc. eller på en eller annen måte er til ulempe, for eksempel skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning kan med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandlinger med partene hvorvidt en klage er berettiget.

- Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i bestemmelsen som generalforsamlingen fatter og finner nødvendig å foreta

- Denne erklæringen betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold av ordensreglene.

Sandsli den xx.xx.xx

Andelseiers underskrift

5. Grendehuset
Borettslaget har et grendehus som leies ut. Nedenfor følger ordensreglement:

REGLER FOR UTLEIE AV GRENDEHUSET

1. Det er ikke lov til å drive fremleie
2. Kun leies ut til lukket selskap
3. Leietaker skal være 25 år
4. Leieperiode1 fra lørdag kl. 12.00 til søndag kl. 12.00
   Leieperiode2 fra fredag kl. 16.00 til lørdag kl. 12.00
   Leie utover dette etter avtale
5. Pris for andelseiere 300,00 kroner uansett dag
   Pris for ikke andelseiere
   kroner 600,00 hverdager (mandag til torsdag)
   kroner 1 500,00 kroner helg. Kroner 500,00 ekstra leie for dagen før.
6. Betaling skal skje snarest mulig og senest en uke før leieperioden. Innbetalingen skal innbetales på konto
7. Eventuell avbestilling må meldes snarest og senest 14 dager før leie. Hvis ikke må man betale et avbestillingsgebyr på kroner 500,00
8. Ved leieperiodens slutt skal det være luftet og ryddet i alle rom . Det vil si at gulv, bord og stoler vaskes, tepper støvsuges.
   Oppvasken skal være ferdig og bestikk og servise skal telles over og legges på rett plass.
   Boss skal legges i tilvist containere.
9. Skader på bygg og inventarsom medfører ekstra utgifter for laget skal dekkes av leier
10. Henting av nøkkel og visning av Grendehuset avtales med utleier.

FeråslienBorettslag

SØKNAD OM DYREHOLD

Jeg, , Petedalsheia søker herved om å holde (type dyr):……. Min begrunnelse er

Jeg forplikter meg til å overholde følgende regler som er vedtatt av generalforsamlingen.

Erklæring

- Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

- Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg og lignende

- Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper veier, plener, grøntanlegg og lignende

- Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe elle sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk, etc. eller på en eller annen måte er til ulempe, for eksempel skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning kan med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandlinger med partene hvorvidt en klage er berettiget.

- Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i bestemmelsen som generalforsamlingen fatter og finner nødvendig å foreta

- Denne erklæringen betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold av ordensreglene.

Sandsli den ……..

Andelseiers underskrift

REGLER FOR UTLEIE AV GRENDEHUSET

1. Det er ikke lov til å drive fremleie
2. Kun leies ut til lukket selskap
3. Leietaker skal være 25 år
4. Leieperiode1 fra lørdag kl. 12.00 til søndag kl. 12.00
   Leieperiode2 fra fredag kl. 16.00 til lørdag kl. 12.00
   Leie utover dette etter avtale
5. Pris for andelseiere 300,00 kroner uansett dag
   Pris for ikke andelseiere
   kroner 600,00 hverdager (mandag til torsdag)
   kroner 1 500,00 kroner helg. Kroner 500,00 ekstra leie for dagen før.
6. Betaling skal skje snarest mulig og senest en uke før leieperioden. Innbetalingen skal innbetales på konto 5201 06 81987
7. Eventuell avbestelling må meldes snarest og senest 14 dager før leie. Hvis ikke må man betale et avbestillingsgebyr på kroner 500,00
8. Leietaker skal sørge for at det er ro etter kl. 23.00 og at dører og skal være lukket slik at støynivået ikke er til sjenanse for naboer. Etter kl. 23.00 skal det også være rolig utenfor Grendehuset.
9. Ved leieperiodens slutt skal det være luftet og ryddet i alle rom . Det vil si at gulv, bord og stoler vaskes, tepper støvsuges.
10. Oppvasken skal være ferdig og bestikk og servise skal telles over og legges på rett plass.
11. Boss skal legges i tilvist containere.
12. Skader på bygg og inventarsom medfører ekstra utgifter for laget skal dekkes av leier
13. Henting av nøkkel og visning av Grendehuset avtales med utleier.

Leietaker er kjent med ovennevnte regler og forpliktelser

Dato

Leietakers underskrift

INNKALLING GF-ÅRSMØTE

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025 I FERÅSLIEN BORETTSLAG

Innkalling til ordinær generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Feråslien borettslag.

Tid: Tirsdag 29.04.2025 kl. 18:00

Sted: Grendahuset i Feråslien borettslag, Petedalsheia 62, 5254 Sandsli

FULLMAKT

(jfr. Burettslagslova §7-3)

Jeg _____ eier av andel nr _____, har ikke mulighet til å møte på generalforsamlingen.

Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Sted _____ Dato _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver:

_____

Obs! Kun én fullmakt per deltager!

Dagsorden

1. Konstituering

   1.1 Godkjenning av innkalling

   1.2 Antall fremmøtte

   1.3 Valg av møteleder

   1.4 Valg av referent/protokollfører

   1.5 Valg av protokollunderskriver

   1.6 Valg av tellekorps (bare om nødvendig)

   1.7 Godkjenning av dagsorden

2. Rapport fra styret
3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024
4. Godtgjørelse/honorar til styret og evt. andre utvalg
5. Valg av styret og valgkomité
6. Innkomne saker

2. Rapport fra styret

Se vedlegg 1.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen tar rapport fra styret til etterretning.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt, se vedlegg 3.
Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner årsregnskap og revisjonsberetning.

4. Godtgjørelse/honorar til styret og evt. andre utvalg

Styrehonorar vedtas på generalforsamling etterskuddsvis. Generalforsamlingen skal vedta styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling 2024 til og med ordinær generalforsamling 2025.

Styrets innstilling

Styret foreslår at styrehonorar beholdes på kr 250 000.

Etter generalforsamling 2024 har ikke arbeidsmengden gått ned nevneverdig. Det har siste året fortsatt vært mye arbeid med reklamasjoner etter rehabiliteringen. Borettslaget ble i 2024 stevnet av AOG i forbindelse med reklamasjonssaken vedrørende ventilasjonsanlegget. Dette medførte mye arbeid i perioden rundt saken. I tillegg har det vært mye arbeid rundt oppfølging av reklamasjon av ventilasjonsanlegget. Det er fremdeles utestående arbeid med utbedring av diverse reklamasjoner utvendig.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner styrets innstilling.

5. Valg av styret

Ligger vedlagt. Vedlegg 2.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner valg av styre lagt frem av valgkomitéen.

6. Innkomne saker

Alle saker som skal taes opp på møtet må være nevnt i innkallingen.
Det har ikke blitt meldt inn noen saker til denne generalforsamlingen.

Vedlegg 1: Rapport fra styret i FERÅSLIEN BORETTSLAG for 2024-2025

Lagets virksomhet

Styret og styrets arbeid

Styrets sammensetning

- Styreleder, Martine Fremstad Monsen, Petedalsheia 80
- Nestleder, Janine Pisani Grimstad, Petedalsheia 92
- Styremedlem, Karoline Olsen-Søviknes, Petedalsheia 8
- Styremedlem, Knut Schrøder, Petedalsheia 158
- Styremedlem, Reidar Didriksen, Petedalsheia 144
- Varamedlem, Ingvild Digernes, Petedalsheia 54 (Trakk seg etter 2 mnd)

Andre utvalg

Valgkomité

- Monica Ulveseth
- Evy Didriksen

Øvrig

- Bjørn Arvid Christophersen - Vaktmester ansatt i 20% stilling

Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret gjennomført 20 styremøter og hatt møter med BOB, advokat, befaringer o.l. Det har blitt gjennomført ett års befaring med AOG. Det har blitt gjennomført en rekke møter med både AOG, Swegon, advokat og BOB i forbindelse med reklamasjon av ventilasjonssystemet. Styret har stort sett i hele perioden hatt møter annenhver uke gjennom hele året for å få gjennomført forefallende arbeid. Styret får daglig flere innkommende eposter som må tas stilling til.

Lagets drift og økonomi

Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

Borettslaget består av i alt 79 leiligheter, fordelt på 8 bygninger. Leilighetene er fordelt på 14 stk 2-roms, 31 stk 3-roms og 34 stk 4-roms leiligheter. I tillegg kommer Grendahuset og to garasjeanlegg.

Økonomi

Regnskapet for laget er pr 31. desember 2024 gjort opp med et negativt resultat på kr 2 468 926, mot et budsjettert negativt resultat på kr 793 500.

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

- Mindre lønnskostnader
- Økt styrehonorar
- Mindre strømkostnader i perioden
- Mer kostnader på drift og vedlikehold
- Rehabilitering og konsulenthonorar som ikke lå i budsjett
- Lavere forsikring
- Renteinntekter bank som ikke lå i budsjett
- Mer rentekostnader på lån

Endring i disponible midler har i perioden vært positiv med kr 7 343 910.

Laget har pr 31. desember 2024 disponible midler på kr 2 264 729.

Egenkapitalen til laget er negativ med kr 91 408 223. *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.*

Bomiljø/ sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid

I 2024 ble det avholdt en dugnad hvor det ble ryddet etter rehabiliteringe. Det ble bygget ny platting ved lekeplassen og satt opp nytt gjerde rundt bossplassen. Det ble påbegynt arbeid på lekeplassen, hvor det fortsatt er arbeid som gjenstår og bør utføres i 2025. Det planlegges en dugnad våren 2025.

Forutsetning om fortsatt drift

Styret har ikke informasjon som tilsier at videre drift ikke er mulig, og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i fremtiden.

Arbeidsmiljø

Styret, sammen med AOG, har gjennnomført vernerunder med hensyn til helse, miljø og sikkerhet. Funn fra disse rundene blir utbedret fortløpende.

Likestilling

Borettslaget har en ansatt i 20 % stilling. Styret, inkludert vara, har bestått av 3 kvinner og 2 menn. Styret mener at likestilling er ivaretatt.

Vedlegg 2: Valg av styret

Medlemmer for valg

Styreleder (2 år)	Martine Fremstad Monsen Petedalsheia 80
Styremedlem (2 år)	Karoline Olsen-Søviknes Petedalsheia 8
Styremedlem (1 år)	Knut Schrøder Petedalsheia 158
Vara styremedlem (1 år)	Ingvild Digernes Petedalsheia 54

Følgende personer innstilles av valgkomitéen til styret

Styreleder (2 år)	Linn Førland	Petedalsheia 124
Styremedlem (2 år)	Knut Schrøder	Petedalsheia 158
Styremedlem (2 år)	Kenneth Arntzen	Petedalsheia 18
Vara styremedlem 1 år)		

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

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Feråslien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: BOIKU-OF353-IPRZH-MSHH5-FAARY-95R9X

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BOIKU-OF353-IPRZH-MSHH5-FAARY-95R9X

PENNEO

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

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

Rasmussen, Tom
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-04-02 13:18:15 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: BOIKU-OF353-IPRZH-MSHH5-FAARY-95R9X

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

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

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

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

Feråslien Borettslag
2024

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2024

Feråslien Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	8 727 963	6 559 138	8 770 000	9 590 000
Andre inntekter	3	205 776	179 888	205 000	205 000
Sum inntekter		**8 933 739**	**6 739 026**	**8 975 000**	**9 795 000**
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	58 366	100 381	122 000	101 000
Dugnad		12 090	0	0	0
Styrehonorar	5	250 000	320 000	180 000	250 000
Andre honorarer		50 000	0	0	0
Arbeidsgiveravgift		52 958	59 975	52 000	50 000
Avskrivninger	6	260 350	263 328	260 000	249 000
Felles strøm og varme		251 674	442 791	435 000	244 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		1 425 701	1 339 048	1 425 000	1 568 000
Andre driftskostnader	7	637 267	618 203	600 500	597 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	16 591	23 478	11 000	11 000
Vedlikehold	9	663 219	278 034	70 000	70 000
Rehabilitering	10	597 993	62 344 241	0	0
Forretningsførsel		182 922	178 371	168 000	184 000
Revisjonshonorar		23 875	35 375	38 000	16 000
Andre konsulenthonorarer		205 600	214 842	0	0
Kontingent		23 700	23 700	24 000	24 000
Forsikring		248 125	267 793	315 000	273 000
Sikringsfond		8 833	6 666	6 000	9 000
Sum driftskostnader		**4 969 262**	**66 516 226**	**3 706 500**	**3 646 500**
Driftsresultat		**3 964 478**	**-59 777 200**	**5 268 500**	**6 148 500**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		181 702	213 720	0	0
Andre renteinntekter		2 902	7 432	0	0
Sum finansinntekter		**184 604**	**221 152**	**0**	**0**
Rentekostnader lån		6 618 008	4 541 159	6 062 000	6 788 000
Sum finanskostnader		**6 618 008**	**4 541 159**	**6 062 000**	**6 788 000**
Resultat av finansposter		**-6 433 403**	**-4 320 007**	**-6 062 000**	**-6 788 000**
Resultat		**-2 468 926**	**-64 097 207**	**-793 500**	**-639 500**
Til/fra udekket tap		-2 468 926	-64 097 207	0	0
Sum disponeringer		-2 468 926	-64 097 207	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Feråslien Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11, 12	40 572 666	40 572 666
Tomt	11, 12	3 029 000	3 029 000
Andre driftsmidler	6	492 669	753 019
Sum varige driftsmidler		**44 094 335**	**44 354 684**
Sum anleggsmidler		**44 094 335**	**44 354 684**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		406 665	381 693
Andre fordringer		88 692	0
Sum fordringer		**495 357**	**381 693**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		2 526 308	3 069 670
Skattetrekk		6 882	4 143
Sum bankinnsk. og kontanter		**2 533 190**	**3 073 813**
Sum omløpsmidler		**3 028 547**	**3 455 506**
SUM EIENDELER		**47 122 882**	**47 810 190**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Feråslien Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		7 900	7 900
Sum innskutt egenkapital		**7 900**	**7 900**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	13	-91 416 123	-88 947 197
Sum opptjent egenkapital		**-91 416 123**	**-88 947 197**
SUM EGENKAPITAL		**-91 408 223**	**-88 939 297**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 14	124 552 486	115 000 000
Borettsinnskudd	12	13 214 800	13 214 800
Sum langsiktig gjeld		**137 767 286**	**128 214 800**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		100 890	52 160
Leverandørgjeld		293 750	420 288
Skyldige off. myndigheter		46 356	43 254
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		257 302	260 755
Påløpne renter		37 162	33 334
Annen kortsiktig gjeld		28 359	7 724 895
Sum kortsiktig gjeld		**763 819**	**8 534 687**
SUM GJELD		**138 531 105**	**136 749 487**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**47 122 882**	**47 810 190**

Bergen,
Styret for Feråslien Borettslag

Martine Fremstad Monsen Styrets leder	Janine Pisani Grimstad Nestleder	Karoline Arctander Olsen-Søviknes Styremedlem
Reidar Didriksen Styremedlem	Knut Schrøder Styremedlem	

Dokumentet er elektronisk signert

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 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3800	Andel felleskostnader	8 191 692	6 067 524	8 191 000	9 011 000
3816	TV/Internett	460 728	409 536	461 000	461 000
3825	Leieinntekter El-bil	75 543	82 078	118 000	118 000
Sum felleskostnader		**8 727 963**	**6 559 138**	**8 770 000**	**9 590 000**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3846	Utleie av felleslokale	29 300	0	0	0
3849	Diverse inntekter	174 976	179 888	205 000	205 000
3885	Andre inntekter	1 500	0	0	0
Sum andre inntekter		**205 776**	**179 888**	**205 000**	**205 000**

Note 4 - Lønnskostnader

Gjennomsnittlig antall årsverk:	0,15

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330	Styrehonorar	250 000	250 000	180 000	250 000
5331	Avsetning styrehonorar	0	70 000	0	0
Sum styrehonorar		**250 000**	**320 000**	**180 000**	**250 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Andre eiendeler

	Maskiner Grendahuset	Utemøbler	Postkasser	Fartsdempere
Anskaffelseskost pr.01.01	36 532	25 200	33 364	58 688
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	36 532	25 200	33 364	58 688
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	36 532	25 200	33 364	58 688
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2012	2011	2009	2011
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	El-bil ladestasjon	Lys parkeringsplass	Stoler	Luftbehandlingsaggregat
Anskaffelseskost pr.01.01	19 375	33 125	22 488	78 500
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	19 375	33 125	22 488	78 500
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	2 623	11 214
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	19 375	33 125	22 488	51 398
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	27 101
Anskaffelsesår	2016	2018	2019	2020
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	3

	Robotgresskli ppere	Infrastruktur og el-bil anlegg
Anskaffelseskost pr.01.01	91 519	1 141 040
Årets tilgang	0	0
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	91 519	1 141 040
Årets av- og nedskr. pr.31.12	18 303	228 207
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	82 367	684 623
Bokført verdi pr.31.12	9 151	456 416
Anskaffelsesår	2020	2021
Antatt rest levetid (i antall år)	1	2

Dokumentet er elektronisk signert

Note 7 - Driftskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510	Styredisposisjoner	1 578	0	5 000	5 000
5945	Pensjonsforsikring for ansatte	5 134	5 154	0	0
6300	Leiekostnader	452	7 000	2 000	2 000
6325	Renovasjon	0	0	1 000	1 000
6326	Snømåking og brøyting	46 189	60 408	100 000	100 000
6336	HMS	0	0	5 000	5 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	0	0	1 500	1 500
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	32 469	0	0	0
6370	Garasjer	0	5 836	0	0
6374	Ventilasjon	59 375	59 938	0	0
6375	TV/Internett	446 400	457 386	461 000	458 000
6390	Andre driftskostnader	495	0	0	0
6391	Diverse serviceavtaler	19 090	18 003	25 000	25 000
6630	Egenandel ved skade	13 000	0	0	0
6800	Kontorkostnader	6 892	1 760	0	0
6860	Kursutgifter	1 000	0	0	0
7000	Drivstoff	694	0	0	0
7740	Øreavrunding	0	1	0	0
7779	Andre gebyr	3 330	2 718	0	0
7782	Kostnader bomiljø	1 169	0	0	0
Sum driftskostnader		**637 267**	**618 203**	**600 500**	**597 500**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6500	IT utstyr	0	3 720	0	0
6503	Annet driftsmateriell	986	2 200	0	0
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	828	900	1 000	1 000
6510	Verktøy og redskap	7 869	12 726	5 000	5 000
6512	EL Bil ladepunkt m.m	0	3 338	0	0
6540	Inventar	6 908	593	0	0
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	0	0	5 000	5 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**16 591**	**23 478**	**11 000**	**11 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	128 480	83 084	60 000	60 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	0	30 875	0	0
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	7 600	9 702	5 000	5 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	483 797	130 480	5 000	5 000
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	30 000	0	0	0
6608	Vedlikehold garasjer	6 090	20 795	0	0
6611	Vedlikehold utleielokaler	4 274	0	0	0
6614	Vedlikehold maling	2 978	3 098	0	0
Sum vedlikehold		**663 219**	**278 034**	**70 000**	**70 000**

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

Note 10 - Rehabilitering

Diverse rehabilteringsprosjekt		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
9021	Arkitekthonorar	0	136 295	0	0
9041	Honorar prosjekt og byggeledelse BOB	306 718	1 752 569	0	0
9060	Diverse entrepr.kostn.	0	39 000	0	0
9202	Tillegg - fradrag hovedkontrakt	32 454	5 043 380	0	0
9205	Prisstigning kontrakter	0	2 762 460	0	0
9251	Refusjon Velux gardiner	0	162 318	0	0
9260	Refusjon 4 mnd felleskostnader	0	1 006 796	0	0
9262	Kostnader hotell	0	207 230	0	0
9270	Refusjon Varmepumpe	0	151 964	0	0
9290	Totalentreprise	258 821	51 082 230	0	0
Rehabiliteringskostnad pr 31.12		**597 993**	**62 344 241**	**0**	**0**

Note 11 - Bygninger

	Boliger	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	40 572 665	3 029 000
Anskaffelseskost pr.31.12	40 572 665	3 029 000
Bokført verdi pr.31.12	40 572 665	3 029 000
Anskaffelsesår	1989	1989

Dokumentet er elektronisk signert

Note 12 - Pantstillelser

	2024	2023
Pantstillelser	137 767 286	128 214 800
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	43 601 666	43 601 666

Note 13 - Udekket tap

	2024	2023
Sum udekket tap	-91 416 123	-88 947 197

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 14 - Langsiktig gjeld

Handelsbanken		
Renter 31.12.24: 5,49%, løpetid 2 år		
Opprinnelig	115 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	115 000 000	
Lånesaldo 31.12		0
Beregnet innfrielsesdato: 12.07.2024		
Fana Sparebank		
Renter 31.12.24: 5,46%, løpetid 0 år		
Låneopptak 2024	120 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	120 000 000	
Lånesaldo 31.12		0
Beregnet innfrielsesdato: 08.07.2024		
Fana Sparebank		
Renter 31.12.24: 5,46%, løpetid 40 år		
Låneopptak 2024	125 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	447 514	
Lånesaldo 31.12		124 552 486
Beregnet innfrielsesdato: 30.06.2064		
Sum langsiktig gjeld		**124 552 486**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2024**
Gjeld til kredittinstitusjoner	119 345 815

Dokumentet er elektronisk signert

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Handelsbanken 9521.75.30742	79	0	0
Lån Fana Sparebank 3411.87.10098	79	0	0
Lån Fana Sparebank 3411.87.22673	34	1 702 602	57 888 468
	27	1 564 959	42 253 893
	14	1 370 255	19 183 570
	4	1 306 639	5 226 556

Note 15 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	**-5 079 181**	**-3 897 826**
Periodens resultat	-2 468 926	-64 097 207
Årets avskrivninger	260 350	263 328
Opptak lån	245 000 000	65 000 000
Avdrag lån	-235 447 514	0
Endring verdi tomt/bygning	0	-2 347 476
Endring i disponible midler	**7 343 910**	**-1 181 355**
Disponible midler 31.12.	**2 264 729**	**-5 079 181**

Dokumentet er elektronisk signert

12-12-142 - Års...

Name	Date	Name	Date
Schrøder, Knut	2025-03-27	Didriksen, Reidar	2025-03-29

Identification

bankID Schrøder, Knut

Identification

bankID Didriksen, Reidar

Name	Date	Name	Date
Monsen, Martine Fremstad	2025-04-01	Olsen-Søviknes, Karoline A	2025-03-27

Identification

bankID Monsen, Martine Fremstad

Identification

bankID Olsen-Søviknes, Karoline A

Name	Date
Grimstad, Janine Pisani	2025-03-27

Identification

bankID Grimstad, Janine Pisani

SIGNICAT

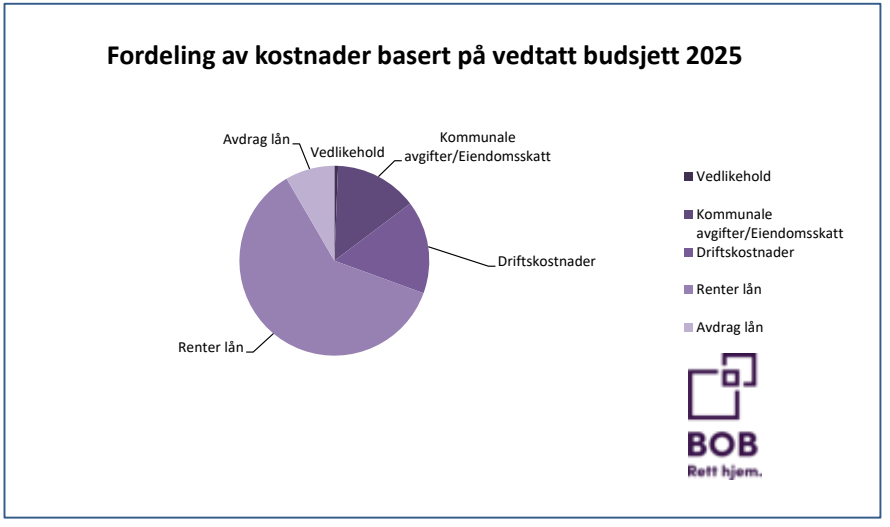
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

OVERSIKT

Boligselskapets navn	142	FERÅSLIEN BORETTSLAG (0142)
Budsjett år	2025	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	70 000	1 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	1 568 000	16 %
Driftskostnader	1 759 500	18 %
Renter lån	6 788 000	69 %
Avdrag lån	933 000	10 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	-1 323 500	-14 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	9 795 000	100 %

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



BOB BBL
desember 2024

PROTOKOLL FRA GF-ÅRSMØTE

Protokoll GF 2025

Fra ordinær generalforsamling i FERÅSLIEN BORETTSLAG torsdag 29.04.2025 kl. 18:00 – Grendahuset i feråslien borettslag, Petedalsheia 62

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak:
Forslag; Generalforsamlingen godkjenner innkallingen.

Votering: 25 stemmer

1.2 Antall fremmøtte

Antall andelseiere til stede: 23*

+ Antall fullmakter: 3

= Antall stemmeberettigede: 26

*en kom når møte var begynt (kom under sak nr 2)

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt:

Martine Fremstad Monsen, Siljustølvegen 24b

1.4 Valg av referent/protokollfører

Vedtak:
Som referent/protokollfører ble valgt:

Janine Pisani Grimstad, Petedalsheia 92

1.5 Valg av protokollunderskriver

Vedtak:
Til å underskrive protokollen ble valgt:
Renathe Drivenes, Petedalsheia 4
Kristin Nergaard, Petedalsheia 32

1.6 Valg av tellekorps

Følgende valgt til tellekorps:
Monica Helene Ulveseth, Petedalsheia 138

1.7 Godkjenning av dagsorden

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den fremkommer av innkallingen.

Vedtak:

Dagsorden godkjent.

2. Rapport fra styret

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsberetning. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Rapport fra styret er frivillig og følger vedlagt. Rapport fra styret tas til etterretning.

Vedtak:

Rapport fra styret ble godkjent enstemmig.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble godkjent.

4. Godtgjørelse/honorar til styret og evt. andre utvalg

Styrets innstilling:

Styret foreslår at styrehonorar beholdes på kr 250 000 grunnet stor arbeidsmengde.Etter generalforsamling 2024 har ikke arbeidsmengden gått ned nevneverdig. Det har siste året fortsatt vært mye arbeid med reklamasjoner etter rehabiliteringen. Borettslaget ble i 2024 stevnet av AOG i forbindelse med reklamasjonssaken vedrørende ventilasjonsanlegget. Dette medførte mye arbeid i perioden rundt saken. I tillegg har det vært mye arbeid rundt oppfølging av reklamasjon av ventilasjonsanlegget. Det er fremdeles utestående arbeid med utbedring av diverse reklamasjoner utvendig.

Vedtak:

Styrets innstilling vedtatt**.** Styrehonoraret beholdes på kr 250 000.

5. Valg av styret

Valgkomiteen innstiller som nye styremedlemmer:

Styreleder (2år): Linn Førland, Petedalsheia 124

Styremedlem (2 år): Kenneth Arntzen, Petedalsheia 18

Styremedlem (2 år): Knut Schrøder, Petedalsheia 158

Som vara: *

*Det var ingen som har stilt som vara på forhånd, så vara ble benke forsalg fra salen.

Vedtak:

Følgende blir valgt som styremedlemmer:

Styreleder (2år): Linn Førland, Petedalsheia 124

Styremedlem (2 år): Kenneth Arntzen, Petedalsheia 18

Styremedlem (2 år): Knut Schrøder, Petedalsheia 158

Som vara: Einar Bolstad Hordnes, Petedalsheia 28

Det var ingen som har stilt som vara, så vara ble benke forsalg.

Følgende blir valgt som ny valgkomité:

Monica Helene Ulveseth, Petedalsheia 138

Kristin Nergaard, Petedalsheia 32

6. Innkomne saker

Det har ikke blitt meldt inn noen saker til denne generalforsamlingen.

7. Signering

Martine F. Monsen

Martine Fremstad Monsen,, møteleder

Janine Pisani Grimstad, referent

Kristin Nergaard, protokollunderskriver

Renathe Drivenes, protokollunderskriver

VEDTEKTER

Vedtekter

for Feråslien borettslag org nr 955 856 058, tilknyttet
Bergen og Omegn Boligbyggelag

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 27. august 1985, endret på generalforsamling 3. november 1988, 14. mai 1992, den 27.09.2005, 8. mai 2008, 07. april 2011, 22. april 2013, 10. april 2014, 15.04.2015, 18.04.2016, 20.04.2017. 25.04.2019, 29.10.2019 og den 29.06.2021 (med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

1. Innledende bestemmelser

Feråslien borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) 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 Bergen og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

(4) Likevel kan staten, en kommune, et boligbyggelag eller annen institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget.

Bergen kommune, Kommunalavdeling helse- og sosiale tjenester skal eie 1 andel – d.e. leilighet nr. 65.

For leilighetene nr. 50, 53, 74 og 77 settes det som vilkår at leiligheten må tildeles og brukes av husstander med bevegelseshemmede. Ved søknad om godkjenning av ny andelseier for disse leilighetene jf vedtektenes punkt 2-3, skal det dokumenteres overfor styret at vilkåret er oppfylt.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(3) 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.

2-4 Ordensregler
Borettslaget har egne ordensregler, og andelseier plikter å sette seg inn i disse. Brudd på ordensreglene fra andelshavere, leietakere eller andre husstandsmedlemmer er å betrakte som brudd på vedtektene. Se ordensregler.

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.

(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.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle/samboer eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen/samboer, 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/samboer eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen/samboer
- 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 lagets forretningskontor, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold og modifikasjoner

5.1 Generelt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne ihht avsnitt 5. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand. Fravær fra boligen fritar ikke andelseier for vedlikeholdsansvar.

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

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

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

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

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

(8) Andelseier plikter å la arbeid utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte etter behov.

(9) Andelseier har ansvar for utvendig spyling og rydding av snø og is fra egen ytterdør til nærmeste vei, samt fjerne istapper fra eget takskjegg og/eller takrenner.

(10) Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(11) Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utluftning av boligen.

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

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

(14) Felles installasjoner som går gjennom boliger er borettslagets ansvar. Borettslaget har rett til å føre nye felles installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(15) Andelseier påtar seg vedlikeholdsplikt for installasjoner som er oppført på eget initiativ etter godkjent søknad.

5.2 Fasader, ytre og innvendige

(1) Generalforsamlingen bestemmer hvilken farge fasaden på enhetene skal males i. Dette inkluderer men er ikke begrenset til yttervegger, lister, gjerder og påbygg.

(2) Styret fastsetter hvilke kalenderår det skal males og skal informere om dette i rimelig tid, og aller senest på generalforsamling. Maling skal utføres innen utgangen av september samme år.

(3) Dersom maling ikke har blitt utført, har styret mulighet til å tildele dette arbeidet til andre på andelseieres bekostning.

(4) Tabellen under spesifiserer det videre ansvarsforholdet mellom andelseier og borettslaget:

	Forebyggende og korrektivt vedlikehold	**Borettslag**	**Andelseier**
i)	Innvendige flater som vegg-, gulv- og himlingsplater, gulvbelegg, tapet, skillevegger, listverk og innvendige dører (m/karmer)		X
ii)	Apparater og inventar som skap, benker		X
iii)	Maling av rekkverk, verandagulv, gjerder og yttervegger som tilhører boligen, uavhengig av om dette er originalt eller oppsatt på andelseiers initiativ som spesifisert i 2.4		X
iv)	Innkjøp av maling til fasade.	X	
v)	Innkjøp av beis eller olje til verandagulv.		X
vi)	Innkjøp av nødvendig utstyr til maling, slik som koster.		X
vii)	Utskifting av vinduer/termoruter som følge av normal slitasje og elde.	X	
viii)	Utskifting av ytterdør som følge av normal slitasje og elde.	X	
ix)	Lås i ytterdør.		X
x)	Tak, bjelkelag og bærende konstruksjoner	X	

5.3 Elektrisk

(1) Tabellen under spesifiserer det videre ansvarsforholdet mellom andelseier og borettslaget:

	Forebyggende og korrektivt vedlikehold	**Borettslag**	**Andelseier**
i)	Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg som er plassert i boligen		X
ii)	Ringe- og TV-ledninger, elektriske ledninger, porttelefon mellom dør og individuell bolig, øvrige trekkerør og ledninger med tilbehør.		X
iii)	Utstyr i sikringsskap fra og med første hoved-/inntakssikring tilhørende boligen.		X
iv)	Felles sikringsskap fra og med første hoved-/inntaktssikring.	X	
v)	Felles ledninger og kanaler.	X	
vi)	Varmekabler		X

5.4 Vann og avløp

(1) Borettslaget er ansvarlig for utskifting av sluk og andre rør som følge av slitasje og elde.
(2) Tabellen under spesifiserer det videre ansvarsforholdet mellom andelseier og borettslaget:

	Forebyggende og korrektivt vedlikehold	**Borettslag**	**Andelseier**
i)	Vannrør frem til stoppekran, evt til hovedstamme dersom stoppekran ikke er montert.		X
ii)	Felles rør, felles varmvannsberedere, felles radiatorer inklusive kraner og rør, som går gjennom boligen.	X	
iii)	Sluk og rør som er bygget inn i bærende konstruksjoner.	X	
iv)	Innvendig kloakkledning mellom innvendig sluk/vannlås og borettslagets felles-/hovedledning.		X
v)	Varmtvannsbereder.		X
vi)	Vannklosett og vasker.		X
vii)	Sluk og takrenner påæ verandaer, balkonger, o.l.		X

5.5 Modifikasjoner

Utskiftning av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering/oppussing er andelseiers ansvar.

Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jf også 5-6.

5.6 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

Andelseier kan ikke foreta fasadeendring, herunder ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra borettslagets generalforsamling. 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.

Det fremgår av ovennevnte at det kun er generalforsamling som kan avgjøre søknader om fasadeendringer. Generalforsamlingen i Feråslien borettslag har likevel godkjent enkelte standard for fasadeendring og gir styret fullmakt til å godkjenne søknader fra andelseierne som gjelder:

A Inngangspartiene mot nord i rekkene A-H
Andelseier kan selv velge hvilken platting den ønsker. Platting skal ikke skrues eller spikres til bygning, og må ikke monteres slik at dør eller detaljer rundt denne utsettes for skade på grunn av regnsprut eller for liten klaring.
Det godkjennes gjerder som skille mellom leilighetene. Gjerde skal være 70 cm med stående bord.

B Innsetting av loftsvinduer mot nord i rekkene A-D og mot syd i rekkene E-H
Styret sender spesifikasjoner på forespørsel

C Innsetting av gavlvinduer
Styret sender spesifikasjoner på forespørsel

D Oppføring av terrasser i rekkene C-D mot syd
Det tillates å sette opp terrasser under forutsetning av at de er helt lik den i nr. 92. Styret sender spesifikasjon på forespørsel

E Innsetting av bod-/kjøkkenvindu i endevegg i 1. etasjene.
Styret sender spesifikasjon på forespørsel

F. Alle skal i prinsippet få installere varmepumpe, men styret skal godkjenne varmepumpesystemet i form av søknad fra beboer slik at utseende, plassering og støy kan evalueres i hvert enkelt tilfelle. Installasjon skal utføres av godkjent fagfirma. Kostnaden bæres av andelseier. Plassering skal godkjennes av styret og fagkompetanse.

G. Montering av markise.

Styret har fullmakt til å godkjenne søknader som er i tråd med ovennevnte standardene. Eventuelt andre utbygginger må godkjennes av borettslagets generalforsamling.

Alle omkostninger knyttet til søknad og arbeidsutførelse betales av andelseier selv.

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 ordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instrukser 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 besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 medlemmer og 1 varamedlem. Det stilles ikke krav om å være andelseier for å være valgbar til styret.

(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 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 vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et

vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8-5 Komiteer og utvalg
Generalforsamlingen eller styret kan nedsette komiteer og utvalg til å utrede, foreslå eller gjennomføre løsninger for generalforsamlingen eller styret. Komiteer og utvalg har ikke beslutningsmyndighet.

Valgkomite til valg i generalforsamling skal velges av generalforsamlingen og har som oppgave å innstille kandidater til styret.

1. Valgkomitéen konstituerer seg selv og utnevner selv sin leder etter generalforsamlingens avslutning. Valget av leder meddeles borettslagets styre.

2. Valgkomitéens leder sørger for innkalling til valgkomitéens møter. Det skal føres protokoll fra valgkomitéens møter som lagres i komiteens digitale arkiv. Ved frafall (enten frivillig eller ved flertall) i valgperioden, velger de resterende medlemmer selv ny kandidat som skal tre inn i komitéen. Styret informeres og godkjenner.

3. Valgkomitéens oppgave er å fremme forslag på kandidater til de tillitsverv i Feråslien borettslag som er på valg. Alle medlemmer av sittende styre skal forespørres om de ønsker å stille til gjenvalg. Dersom valgkomitéen velger ikke å innstille en person som selv ønsker å fortsette i sitt verv, skal vedkommende varsles om dette.

4. Valgkomitéen skal på egnet måte oppfordre borettslagets medlemmer til å komme med forslag på kandidater til de ulike verv. Slik oppfordring kan på en hensiktsmessig måte finne sted som informasjonsskriv til den enkelte beboer. Forslag på kandidater må være kommet fram til komitéen innen den frist som komitéen fastsetter.

5. Valgkomiteen skal i sitt arbeid legge til grunn følgende føringer i sitt arbeid med å fremme kandidater for:

a. Verv i borettslagets styre

- – kandidater bør innstilles med tanke på at det til enhver tid bør befinne seg en ressurs med.
  god økonomisk forståelse og innsikt i styret.

- – kandidater bør ha et helhetlig og konstruktivt syn på borettslagets virksomhet.

- – kandidater bør innstilles med tanke på at styre bør ha en variert alderssammensetning.
- – kandidater bør innstilles slik at det tilfredsstiller krav til representasjon av begge kjønn.

- – kandidater bør innstilles slik at det aldri er flere enn 3 styremedlemmer til valg samtidig.

b. Verv i valgkomiteen

- – kandidater bør innstilles med tanke på at komiteen bør ha god kjennskap til borettslaget og dets beboere.

- – kandidater bør innstilles slik at det tilfredsstiller krav til representasjon av begge kjønn.

- – kandidater bør innstilles slik at ikke alle komiteens medlemmer kommer på valg samtidig.

6. Valgkomitéen skal forvisse seg om at de kandidater som det er fremmet forslag på, er valgbare og at de forespørres om de er villig til å påta seg tillitsverv.

7. Valgkomitéens innstilling bør være styret i hende 4 uker før ordinær generalforsamling, evt.
innen annen frist så lenge dette er avtalt med styret. Dette for at innstillingen og forslaget skal komme med i innkallingen til generalforsamlingen.

8. Valgkomitéen redegjør for sin innstilling på generalforsamlingen. I redegjørelsen skal det fremkomme at valgkomitéen har fulgt de føringer generalforsamlingen har bestemt i denne instruks.

9. Generalforsamlingen kan fremsette forslag til andre kandidater i tillegg til de som er innstilt av valgkomitéen.

10. Innstilte og foreslåtte kandidater skal gis anledning til å presentere seg for generalforsamlingen.
11. Generalforsamlingens valgte møteleder styrer den påfølgende debatt og leder gjennomføringen av selve valget.

12. Endringer i denne instruks må fremmes for og godkjennes av generalforsamlingen

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 minst ti uker før generalforsamlingen 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 seks 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
- Eventuelt valg av valgkomite
- 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 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 framtredende 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 og parkering

12- 1 Dugnadsarbeid
Med dugnadsarbeid forståes her arbeid som andelseierne gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. Slikt arbeid kan være:

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

Borettslagets styre har rett og plikt til å igangsette arbeid/tiltak som nevnt foran, jf brl § 8-8.

Andelseiere som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse/refusjon av felleskostnadene som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det utførte arbeidet. Andelseiere som ikke deltar i slikt arbeid, kan av styret pålegges å betale et beløp som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det ikke utførte arbeidet. Unnlatelse av å betale utlignet beløp, har samme virkning som manglende betaling av felleskostnader.

12 – 2 Parkering

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

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

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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Syd

Oppdragsnr.
166250159

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sverre Johannes Andersen	Emma Bjørke Dysvik

Gateadresse
Petedalsheia 100

Poststed	Postnr
Sandsli	5254

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 166250159

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	hele badet ink. rør pusset opp ifm Totalrehabilitering av borettslaget.
Arbeid utført av	AOG

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	hele badet ink. rør pusset opp ifm Totalrehabilitering av borettslaget.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	hele badet ink. rør pusset opp ifm Totalrehabilitering av borettslaget.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alle rør byttet til rør-i-rør ifm Totalrehabilitering av borettslaget.
Arbeid utført av	AOG

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er tidligere målt noe forhøyet fukt-verdi ved kjøkken, dette var pga dårlig drenering. Skal være utbedret ifm totalrehabiliteringen.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Maur har vist seg i leiligheten på våren. Lagt ut enkel "felle" og de har vært borte etter 1 døgn. Har også tidvis sett sølvkre, disse også har forsvunnet ved bruk av enkle feller.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Monsen elektro: Alt nytt elektrisk på bad i forbindelse med rehab, blant annet nye varmekabler i gulv, termostater, lys, stikk osv. Det er også opprettet nye kurser i sikringsskapet i forbindelse med rehab. AOG: Byttet ut til nytt balansert ventilasjonsanlegg. Hansen Elektro: Installert downlight i stue/kjøkken, lagt inn dimmer for lys her og i gang. Nye termostater varmekabler stue/kjøkken og gang.
Arbeid utført av	Monsen Elektro, AOG og Hansen Elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Eviny utførte el-kontroll her i 2022, uten noe feil eller mangler

Document reference: 166250159

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Installert på privat parkeringsplass i felles garasjeanlegget

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er ingen krav om at det må utføres av faglært tømrer, men vi har lektet ned taket i stuen i forbindelse med innsettelse av downlights gjennom vennetjenester. Det elektriske er utført av faglært i Hansen Elektro.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Alt utvendig av fasade, tak, terrasse, tilleggsisollasjon, nye vinduer, nye dører, kledning er utført i forbindelse med totalrehabilitering

Arbeid utført av: AOG

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er sendt inn en reklamasjon for ventilasjonshette på kjøkken etter den ble byttet ut i forbindelse med rehabilitering. Den fungerer akkurat som den skal, men den lager litt lyd når den skrus av og på.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I forbindelse med totalrehabilitering er det laget en plan for økning av felleskostnader over tid.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 166250159

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 166250159

Tilleggskommentar

Alt av dokumentasjon ligger i boligmappa.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 166250159

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sverre Andersen	6486bb2420f07898409b a1c14c38499a50240887	09.06.2025 12:23:34 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Emma Dysvik	fccda1099c794afec9c7ff2 e463e489f836cbc71	09.06.2025 12:24:14 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 166250159

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

LØSØRE OG TILBEHØR

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.	Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.	BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.	Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

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

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

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

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

LØSNINGEN ER EN DEL AV MEGLERSYSTEMET WEBMEGLER
OG LEVERES OG DRIFTES AV WEBSYSTEMER AS

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Petedalsheia 100
Andelsnr. 41 Orgnr. 955856058 i Bergen kommune

Oppdragsnummer:
166-25-0159

Meglerforetak: Syd Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Mona Larsen

Telefon / Mobil: 55 00 30 00 / 91 11 53 04

E-post: mona.larsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon:		Referanse og tlf nr:	
Lånt kapital:		Kr	
Egenkapital:		Kr	
Totalt:		**Kr**	

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper