EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 06.03.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet AS	Oppdragsnr.	2250056
Addresse	Petedalsheia 108		
Postnr.	5254	Sted	SANDSLI
Selgers navn	Arne Larsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Mars 2008

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden 2008

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Forsikret gjennom husleien.

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Rehabilitert bad.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Alt ført i Boligmappen.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nye fliser på gulv og vegger.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Sluk skiftet av AOG

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Diverse rehabilitering av AOG.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Lagt inn i Boligmappen.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Rehabilitering ved AOG.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Lagt inn i Boligmappen.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Under rehabiliteringen av AOG.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ja ved rehabiliteringen.

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skiftet tak og takvinduer AOG.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Lagt inn på Boligmappen.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye vinduer og ny utvidet terrasse. AOG.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Lagt inn på Boligmappen.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alt elektrisk. Håvardstun.

Beskriv hva som er utført av ufaglært

Panel på vegg og tak og seng/skap.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Lagt inn på Boligmappen.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Utført ved rehabiliteringen av borettslaget. AOG

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Lagt inn i Boligmappen.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

BKK for noen år siden. Husker ikke årstall.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Montering av balansert ventilasjon. AOG

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Lagt inn på Boligmappen.

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Test av flere leiligheter ganske nylig.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik.

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Loft bygget som gjesterom/tv stue.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Ingen kommentar.

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringseiendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 06.03.2026

Signert av *Arne Larsen*

Initialer selger:
A L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Petedalsheia 108, 5254 SANDSLI**	
Dato for energimerking **22.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-262239**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **9455736**
Gårdsnummer **39**	Bruksnummer **343**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1987**	Bygningstype **Annen bolig**
Bruksareal **99,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **99,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **226,59 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **218,34 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **21 616 kWh**

Petedalsheia 108, 5254 SANDSLI

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Petedalsheia 108, 5254 SANDSLI

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

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:

FeråslienBorettslag

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 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

	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
Schrøder, Knut	**2025-03-27**

Identification

bankID Schrøder, Knut

Name	Date
Didriksen, Reidar	**2025-03-29**

Identification

bankID Didriksen, Reidar

Name	Date
Monsen, Martine Fremstad	**2025-04-01**

Identification

bankID Monsen, Martine Fremstad

Name	Date
Olsen-Søviknes, Karoline A	**2025-03-27**

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))

Nabolagsprofil

Petedalsheia 108 - Nabolaget Steinsvik/Feråsen/Saksarlia - vurdert av 187 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Petedalsheia Linje 23, 23E, 50E, 52	3 min 0.2 km
Sandslivegen Linje 1	9 min 0.8 km
Dolvik terminal Linje 22, 23, 23E, 50E, 51, 52, 54, 55	19 min 1.6 km
Lagunen terminal Buss, trikk	8 min 4.1 km
Bergen Flesland	9 min

Skoler

Skranevatnet skole (1-10 kl.) 650 elever, 45 klasser	7 min 0.6 km
Aurdalslia skole (1-7 kl.) 407 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km
International School Of Bergen (1-10 kl.) 187 elever, 12 klasser	15 min 1.3 km
Sandsli videregående skole 650 elever, 32 klasser	22 min 1.8 km
Nordahl Grieg videregående skole 280 elever	6 min 3.9 km

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

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

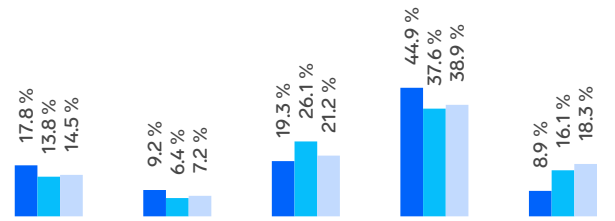
Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Steinsvik/Feråsen/Saksarl...	2 828	1 134
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Petedalsheia barnehage (0-5 år) 54 barn	3 min 0.3 km
Aurdalslia barnehage (0-5 år) 48 barn	8 min 0.7 km
Einerhaugen barnehage (1-5 år) 64 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Fanatorget	7 min
Kiwi Sandsli	15 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 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Støynivået
Lite støynivå 87/100

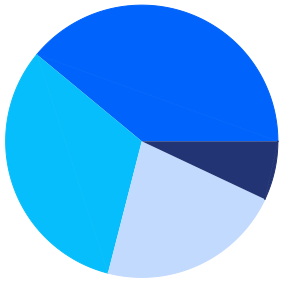
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

Gateparkering
Lett 81/100

Sport

Feråsen borettslag balløkke Ballspill	4 min 0.3 km
Sandsli idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	4 min 0.3 km
MOVA Fanatorget	8 min
Aktiv365 Sandsli	16 min

Boligmasse



- 39% enebolig
- 32% rekkehus
- 22% blokk
- 7% annet

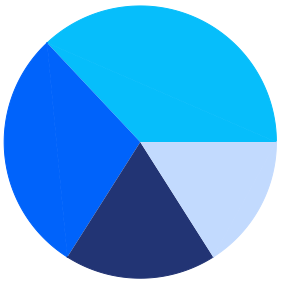
«Jeg liker dette nabolaget fordi det ligger i et veldig fint område, det er velholdt og har gode tilbud i nærheten. Jeg har selv bodd her i 14 år, og elsker det fortsatt :)»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

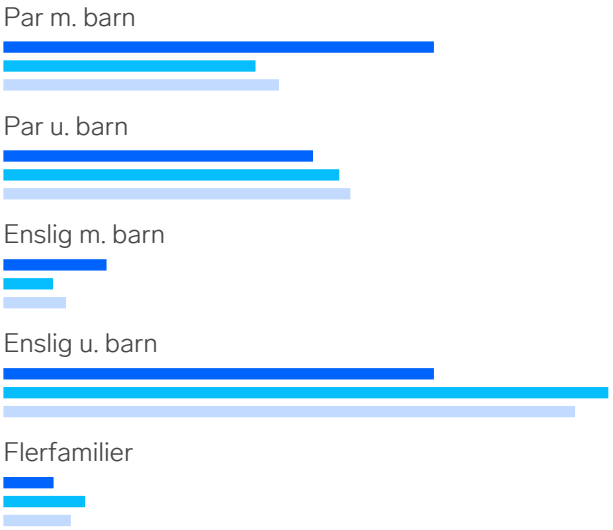
Fanatorget	8 min
Boots apotek Sandsli	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 29% i barnehagealder
- 37% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 18% 16-18 år

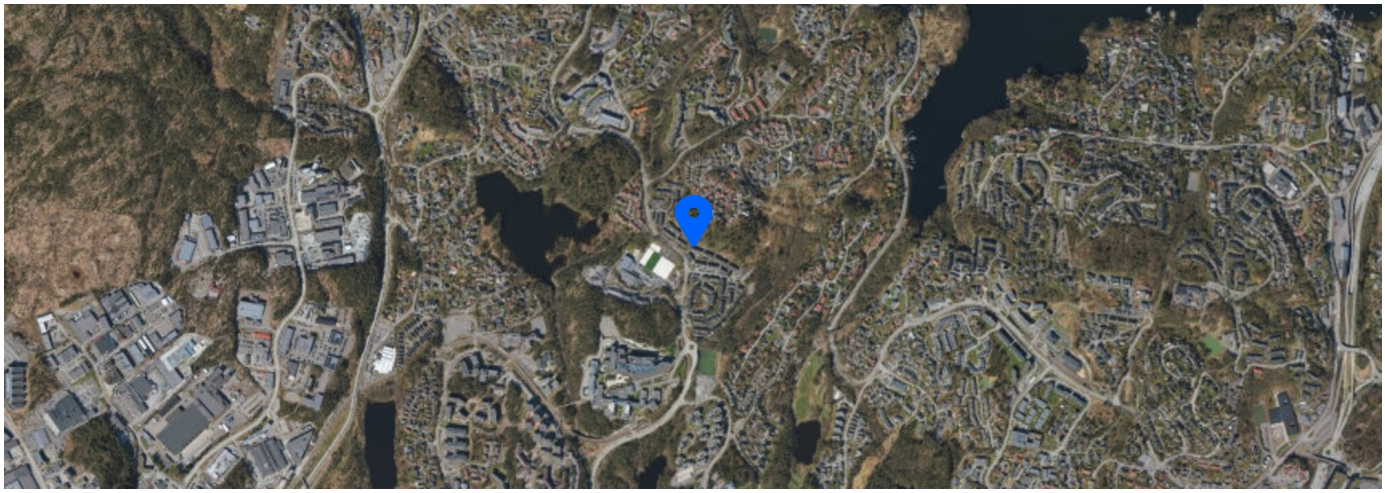
Familiesammensetning

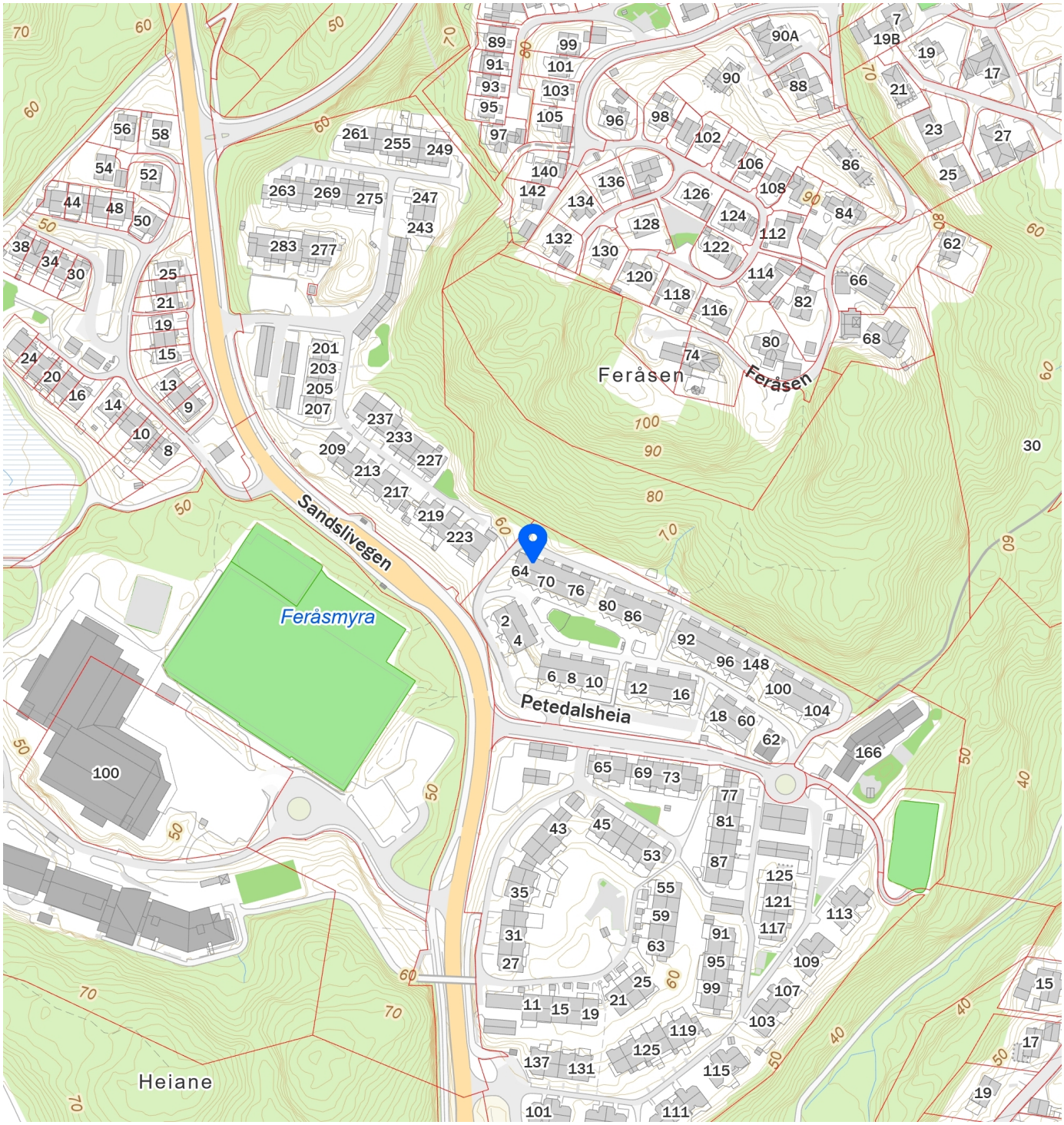


Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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 2026





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 2026

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 39/343/0/0
Utlistet 18. februar 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
6560000	30	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 1, FELT V OG VI	3	190002232
7520009	31	YTREBYGDA. GNR 39 BNR 142, STEINSVIK	3	199707316
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 18. februar 2026

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 byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 39/343
Dato: 18.02.2026 Adresse: Petedalsheia 108 m.fl.

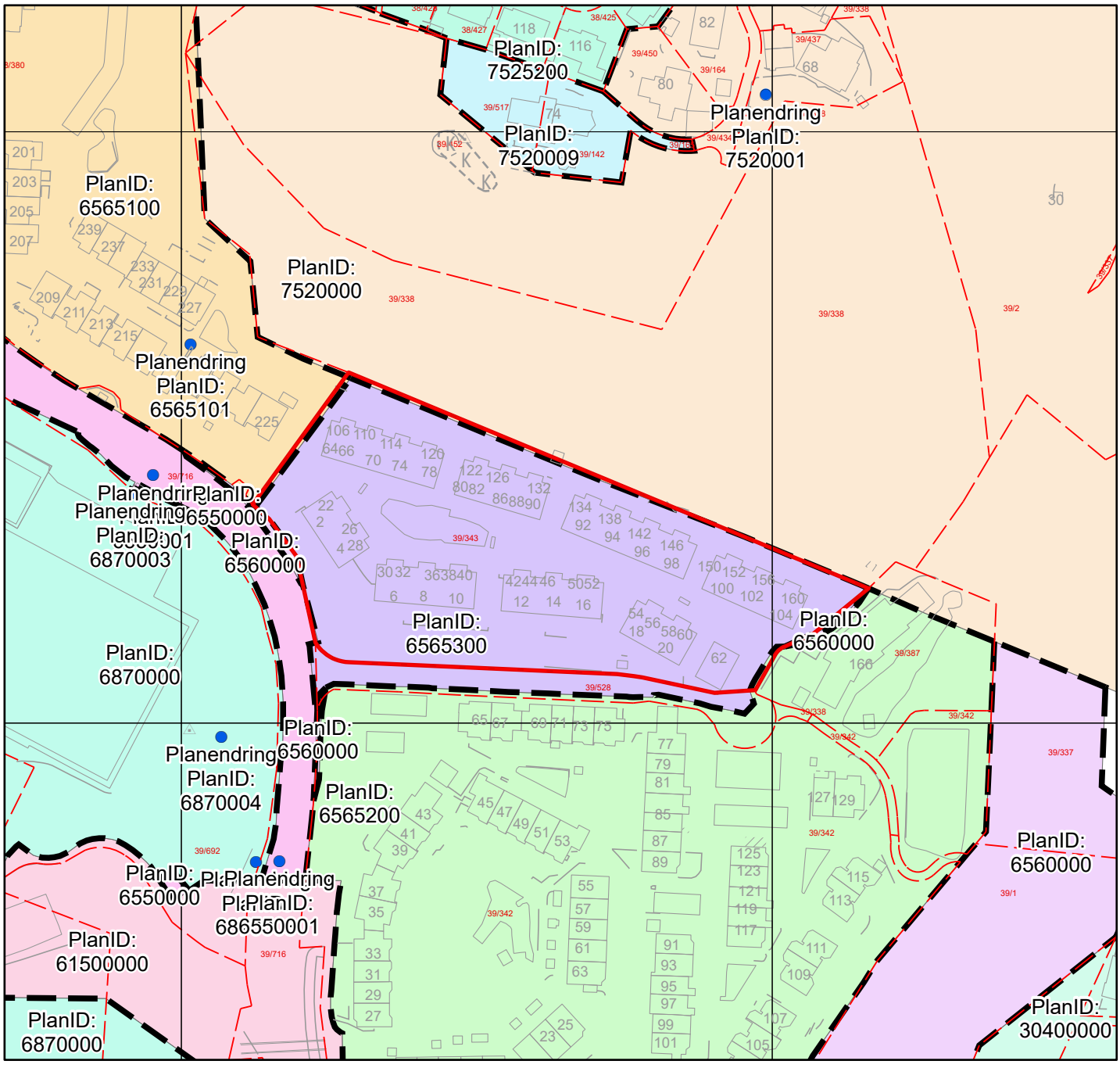
N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 6560000, 6565300, 6565100, 6565200, 6550000, 7520000

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

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

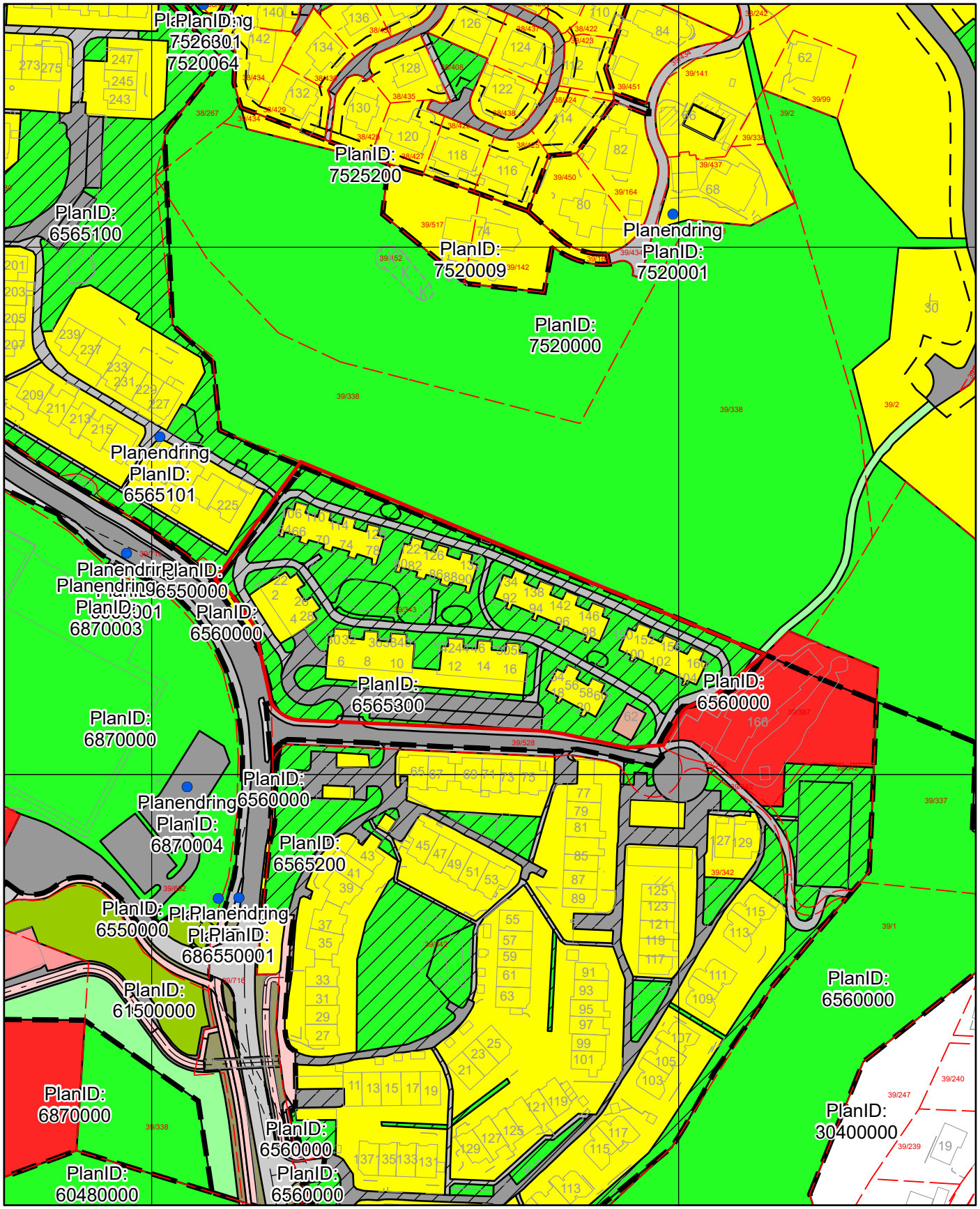
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 39/343
Dato: 18.02.2026 Adresse: Petedalsheia 108 m.fl.

N

PlanID(er): 6560000, 6565300, 6565100, 6565200, 6550000, 7520000

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

Eiendomsflate



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

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

- Planendring

Juridisklinje

- 1211 - Byggegrense
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1227 - Regulert støyskjerm
- 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
- Gang- / sykkelveg
- 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

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000
Dato: 18.02.2026

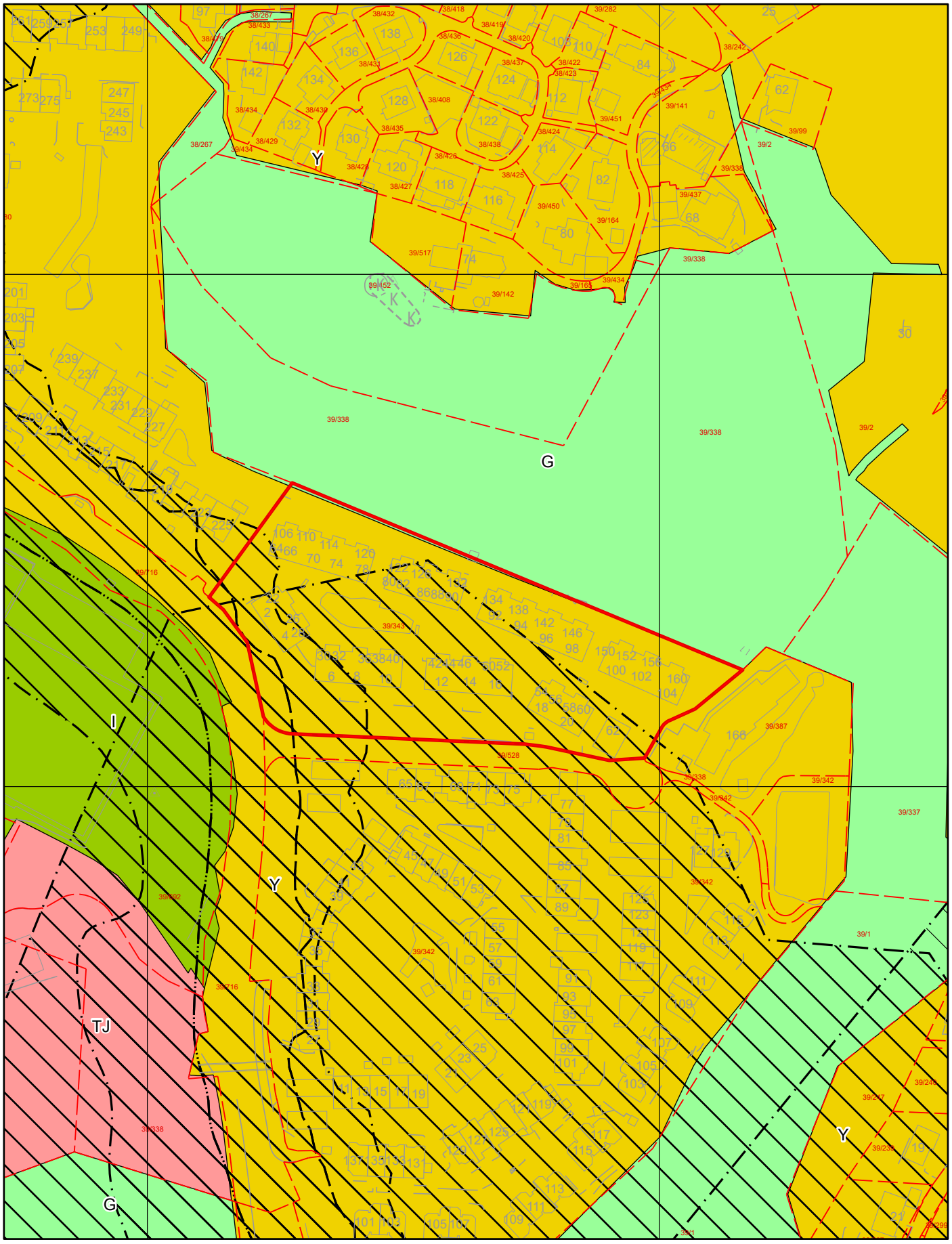
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 39/343
Adresse: Petedalsheia 108 m.fl.

BERGEN KOMMUNE

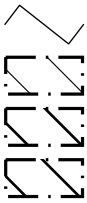
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Infrastruktursone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Ytre fortettingssone

Tjenesteyting

Idrettsanlegg

Grønnstruktur

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Petedalsheia 108, 5254 SANDSLI

BERGEN kommune

gnr. 39, bnr. 343

Andelsnummer 4

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 99 m²



Befaringsdato: 18.12.2025 **Rapportdato:** 11.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22601-1038 **PropCloud ref nr:** LO1218

Autorisert foretak: WIGUM & NIELSEN AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Nielsen

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Wigum & Nielsen AS

Wigum & Nielsen AS er et takstforetak i Bergen med bred erfaring fra byggebransjen. Våre takstingeniører har solid faglig bakgrunn og lang praktisk erfaring, noe som sikrer profesjonelle og pålitelige vurderinger i hvert oppdrag.

Vi utfører taksering for både private og profesjonelle kunder – som meglere, advokater og entreprenører – i Bergen og omegn. Firmaet er sertifisert innen boligtakst, skadetakst og næringstakst, samt godkjent innen bygg og anlegg.

Som medlem av NTIF (Norges Takstingeniørers Forening) følger vi bransjens strengeste krav til faglig kvalitet, etikk og kompetanse. Vi holder oss løpende oppdatert på endringer i regelverk, energikrav og bærekraft – for å levere takstrapporter som møter dagens og morgendagens standarder.



Rapportansvarlig



Kenneth Nielsen
Uavhengig Takstingeniør
wigum.nielsen@outlook.com
454 29 562

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.

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 • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

Rekkehus
Tre-roms andelsleilighet.
Boligen ligger i byggets tredje og fjerde etasje.
Bygget er oppført i 1988

Bod: utvendig (4,2 m²)
Terrasse: (17,1 m²)
Parkering: Parkering på egen parkeringsplass, på sameiets tomt.

BESKRIVELSE - BYGNINGSMASSE

Grunn og fundamenter:
Fundamentert på antatt faste masser
av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell.
Grunnmur av betong.
Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

Yttervegger:
Bygningen har yttervegger av isolerte trekonstruksjoner.
Utvendig bekledd med fasadeplater og trekledning.

Takkonstruksjon:
Bygningen har saltak konstruksjon, som utvendig
er tekket med sutak, lekter og betongtakstein.

Etasjeskille:
Bygningen har etasjeskille av antatt trebjelkelag.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Entre (8,6 m²):
En-stavs laminat på gulv, slette malte vegger og himling.

Bad (10,9 m²):
Fliser på gulv og vegger, slett malt himling.
Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.
Badet er innredet med: Dusj m/glassvegger, vegghengt toalett,
baderomsinnredning, massasjebad og opplegg for vaskemaskin.

Soverom (8,8 m² 6,8 m²):
En-stavs laminat på gulv, slette malte vegger og himling.

Loftstue (13,0 m²):
En-stavs parkett på gulv, malte panelplater på vegger og malt
slett himling.

Stue (27,0 m²):
En-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og malt slett
himling.

Kjøkken (6,9 m²):
En-stavs parkett på gulv, slette malte/panel på vegger og malt
slett himling.
Ikea kjøkken innredning med slette fronter og laminat
benkeplate med nedfelt vask.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Micro
- Oppvaskmaskin.
- Ventilator.
- Kjøleskap med frysedel.

Det er montert Aquastop på
kjøkkenet.

Oppvarming:

Oppvarming via elektrisitet:
- Varmekabler
- panelovner

Tekniske installasjoner:

VVS:
Vannforsyning av plast med rør-i-rør system.
Rør i rør skap på bad. Stoppekran er plassert i Rør i Rør skap.
Bereder fra 2017, ca. 200 liter og plassert på bad.
Avløpsrør av plast.

El.anlegg:
Sikringsskap i entre/gang El.anlegg fra 1988
El.arbeid ble utført av Monsen Elektro AS
Inneholder: Automatsikringer
(jordfeilautomater), nettverksdel,
overspenningsvern.
Hovedsikring på 32 ampere.

Strømmåler med fjernavlesning er plassert i sikringsskap

For fullstendig gjennomgang av leilighetens tilstand så
henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1988

UTVENDIG Gå til side

Bygningsdeler som ligger under borettslagets / sameiets ansvarsområde, er i hovedsak ikke tildelt tilstandsgrader.

Det er gjort vurderinger av enkelte bygningsdeler i nær tilknytning til leiligheten. Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldende.

INNVENDIG Gå til side

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater.
Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter.
Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulroms lyd,

Beskrivelse av eiendommen

ofte benevnt “bom”.

VÅTROM Gå til side

Det er gjennomført visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr.

Gulvets fall er kontrollert med lasermåler.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr).

Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse.
Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i Forskrift til avhendingslova.
Normal slitasje fra monteringstidspunkt er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Iht. Forskrift til avhendingslova og NS 3600 er hvitevarer ikke vurdert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det gjøres oppmerksom på at det elektriske anlegget kun er vurdert gjennom en forenklet visuell befaring, i tråd med Forskrift til avhendingslova. Takstmann har ikke nødvendig elektrofaglig kompetanse til å foreta en fullverdig vurdering av anlegget. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert el-takstmann.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiet tomt, 12 603,80 m²
Tomten er opparbeidet og beplantet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

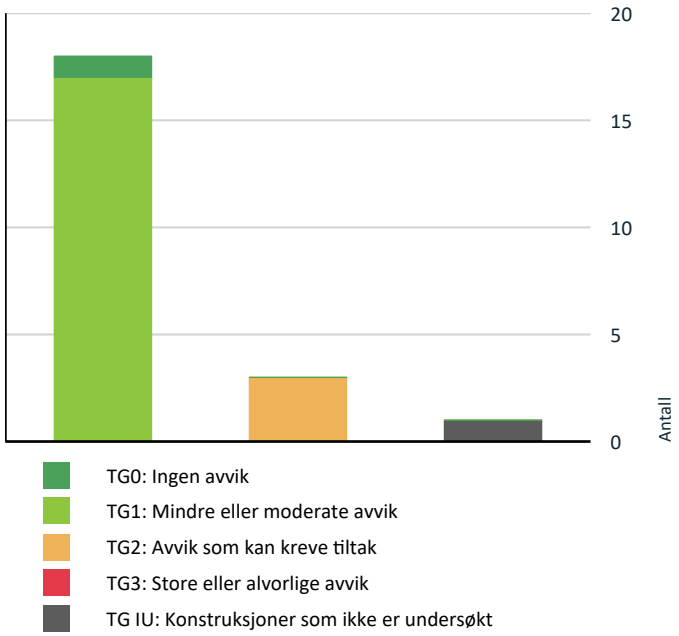
Tegninger foreløpig ikke mottatt

Petedalsheia 108, 5254 SANDSLI
Gnr 39 - Bnr 343
4601 BERGEN

WIGUM & NIELSEN AS
Klokkarlia 11A
5223 NESTTUN

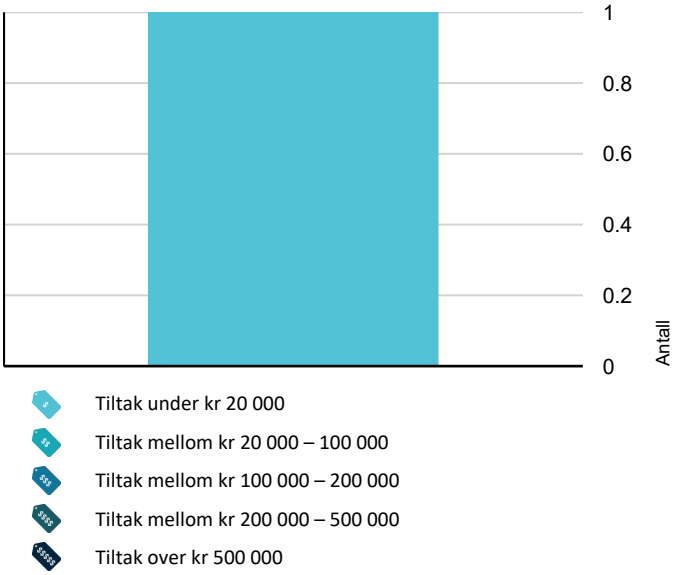
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Innvendig > Radon Gå til side

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1988

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål

Standard
Boligen har god standard i forhold til alder og tidspunkt for moderniseringer.

Vedlikehold
Boligen er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har aluminiumsvinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

Beskrivelse
Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i aluminium.

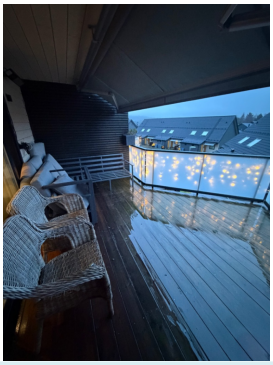
Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Terrasse i trekonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 17,1 m².
Rekkverkshøyde målt til ca. 100 cm, vurdert i tråd med krav ved byggetidspunkt.
Observasjon/vurdering: Overflater fremstår uten synlige skader ved befaring.
Ingen avvik registrert innenfor tilgjengelig kontrollomfang.

Årstall: 2023 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser.
Veggene har tapet, malte plater og skifer.
Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er målt ca 12 mm høydeforskjell på gulv i hovedetg over en lengde på ca 2 m.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere.

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 12 mm i stue i første etasje.

TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves noe skjevt.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Skjevheter i bjelkelag og gulv er å forvente i eldre boliger.
Det er ikke behov for utbedrings tiltak.

Tilstandsrapport



TG 2 Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det bør gjennomføres radon målinger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Nevnte tiltak må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt trapp treverk.
Vinkel trapp med rekkverk i tre fra første til andre og andre til loft etasjen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører.
På generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom.
Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade.
Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr).

Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Årstall: 2023 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser.
Taket er malt.

Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.
Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Årstall: 2023 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Baderomsgulvet er vurdert med fokus på fallforhold mot sluk.

Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Godt fall mot sluk er avgjørende for å sikre effektiv avrenning og for å redusere risiko for fuktskader.

Årstall: 2023 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen.

Årstall: 2023 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport





ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Funksjon på vanntrykk og avløp er undersøkt, og er funnet tilfredsstillende.

Årstall: 2023 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.
Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Årstall: 2023 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 2 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.
Fuktindikator er istedenfor benyttet på gulv- og veggoverflater i tilstøtende rom og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Årstall: 2023 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

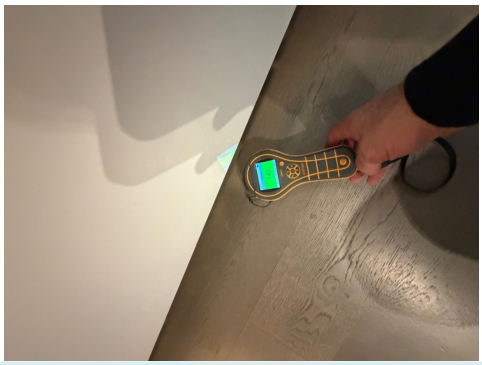
TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn og vannstoppsystem.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

Årstall: 2023 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

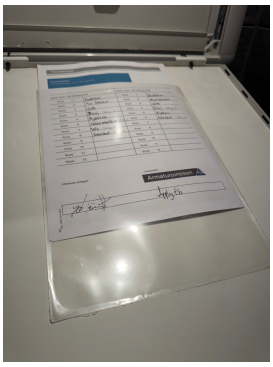
Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2023 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport







TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2023 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Når det er etablert balansert ventilasjon i boligen skal det være luftespalter i forbindelse med dører mellom rommene for å sikre luftgjennomstrømning. Dette gjøres normalt ved å benytte flate terskler. I dette tilfellet er det etablert luftespalte under dører.

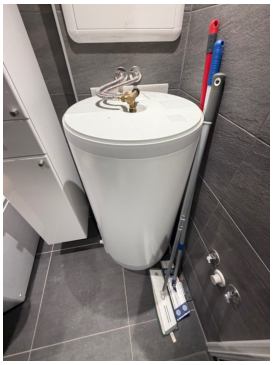
Årstall: 2023 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

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. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1988

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det bemerkes at det kun er utført forenklet vurdering av det elektriske anlegget,
    i henhold til Forskrift til avhendingslova, da takstmann ikke har nødvendig kompetanse for å kunne foreta tilstrekkelig vurdering av det elektriske anlegget.

    Anlegget er eldre enn 10 år og kan ha avvik, og det må derfor påregnes at det er behov for utbedring og vedlikehold.

    Det anbefales derfor på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann.Det taes forbehold om skjulte feil og mangler på el-anlegg.
    Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av e. anlegget må kjøper ta en viss risiko vedrørende overnevnte forhold.

Generell kommentar

ELEKTRISK ANLEGG:

Sikringsskap plassert i entre.

Automatsikringer, 32 amp hovedsikring og overspenningsvern

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning i sikringsskap.

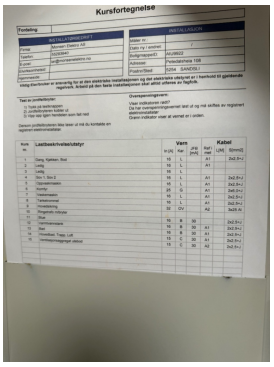
BELYSNING:

Vanlig belysning med lamper og spotter.

EL- OPPVARMING: panel ovner og varmefolie i gulv på kjøkken og stue.

El. varmekabler på bad og i entre.





TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Beskrivelse

Røykvarslere og brannslukkingsapparat

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

Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

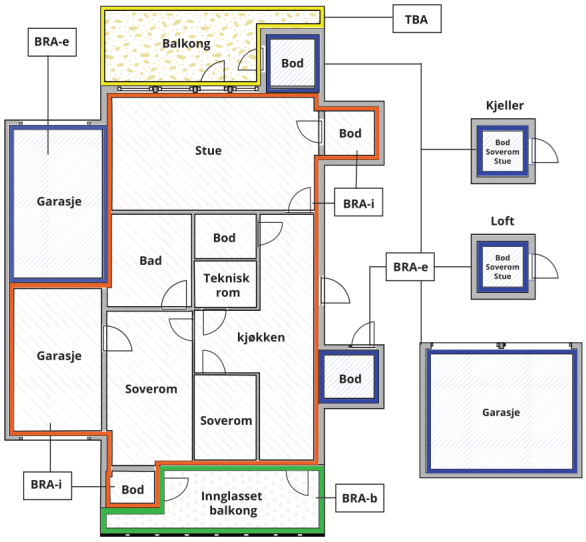
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). 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 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)**
Etasje 1	47	4		51	17
Etasje 2	39			39	
Loft	13			13	
SUM	**99**	**4**			**17**
SUM BRA	**103**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 1	Entré, stue, kjøkken	Bod	
Etasje 2	Gang, soverom, soverom 2, bad		
Loft	Loftstue		

Kommentar

GENERELT

Arealene er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler. og beregninger etter Norsk Standard (NS) 3940.

Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS3940 og at det av den grunn kan forkomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene.

Er arealene godkjent av Bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede godkjente tegninger som angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken.

I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom.

BRA er avrundet til nærmeste hele tal iht. takstbransjens retningslinjer for areal måling.

Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger foreløpig ikke mottatt

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: OPPGRADERINGER:

Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

-
-
-
-

Oppgraderinger i sameiet

- Det er blitt gjort en totalrehabilitering av alt utvendig i regi av borettslaget - kledning, vinduer, dører, terrasse.
- Nytt balansert ventilasjonssytem
- Nytt bad og rør-i-rør system fra 2023.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Krav for rom til varig opphold

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

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	86	13

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler og iht. NS-3940, mindre avvik kan forekomme.
Sammenlagt areal oppgitt for de respektive rom utgjør boligens nettoareal.
Dette vil avvike fra bruksareal da det gjør fratrekk for det areal interne vegger, sjakter osv. opptar.

Loftet er innredet, men det foreligger ingen dokumentasjon på at rommet er godkjent av kommunen som rom for varig opphold. Etter gjeldende arealstandard (NS 3940) og takstbransjens retningslinjer skal rom som ikke er godkjent benyttes som sekundærrom (S-rom) selv om de fremstår som innredet. Loftet er derfor målt som S-rom, ikke P-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.12.2025	Kenneth Nielsen	Takstingeniør
	Larsen Arne	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	39	343		0	12603.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Petedalsheia 108

Hjemmelshaver
Feråslien Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/FERÅSLIEN BORETTSLAG	955856058			Larsen Arne

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
4

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et rolig og barnevennlig område, med gangavstand til barnehager, idrettsanlegg og dagligvarebutikker.
Med kort vei til Fanatorget, finner du alt av servicetilbud, shoppingmuligheter som gjør hverdagen enkel.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikk og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Heftelser og servitutter er ikke kontrollert.

Parkering

Parkering på egen parkeringsplass, på sameiets tomt.

Egenskaper

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Bygg forvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten.
Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Mange av boligens egenskaper, som bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

Begrensninger

Rapporten begrenser seg til boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholds ansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.
Takstmann kjenner ikke til om det foreligger tilstandsrapport, vedlikeholdsplan eller lignende for felles bygningsmasse.
Rapporten er basert på visuell inspeksjon og enkle målinger, med unntak av hulltagning hvor dette er påkrevd.

Det taes forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlig ved en visuell inspeksjon.

Kostnadsestimat

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat for oppgradering eller reparasjoner i rapporten er omtrentlige og at det i den forbindelse bes om å innhente priser fra håndverkere for å få dette mer nøyaktig.

Referansenivå

Referansenivå Bygningen er oppført i 1988, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.
Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

WIGUM & NIELSEN AS
Klokkarlia 11A
5223 NESTTUN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

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.