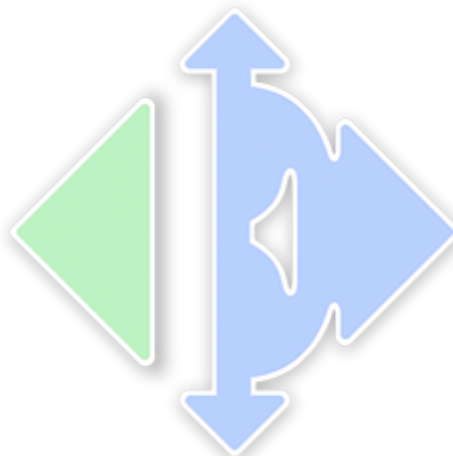




Leilighet
Petedalsheia 76
5254 Sandsli



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 25/02/2026

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:39, Bnr: 343
Hjemmelshaver:	Clayton Alves De Oliveira
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	13
Byggeår:	1987
Tomt:	34 984 m ²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Clayton Alves De Oliveira
Befaringsdato:	11.02.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Tomten er felles for sameiet. Tomten er opparbeidet med asfalterte veier, biloppstillingsplasser, murer, beplantning og opparbeidete fellesområder.

OM BYGGEMETODEN:

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

Grunnmur og drenering:

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

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

Vegger:

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

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

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

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

ANNET:

Informasjon om borettslaget:

Styretsleder: Linn Førland

Kontaktperson: Linn Førland

Beliggenhet:

Boligen ligger i et etablert boligområdet på Sandsli, med nærhet til de store arbeidsplassene på Sandsli og Kokstad. Sandsli har to idrettshaller ved Skranevatnet skole og Ytrebygda Kulturhus. Fra eiendommen er det kort avstand til barnehager og skoler med blant annet Skranevannet barne- og ungsomskole. Fanatorget bydelscenter ligger ikke langt unna, og det er heller ikke lang vei Lagunen kjøpesenter og Laguneparken. Her finner man et bredt utvalg handle-, shopping- og servicetilbud. Like nede i hovedveien finner man gode bussforbindelser. I tillegg er det kort kjøreavstand til Bergen lufthavn.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 955 856 058

Navn/foretaksnavn: FERÅSLIEN BORETTSLAG

Organisasjonsform: Borettslag

Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995

Stiftelsesdato: 27.08.1985

Takstobjektet:

Andelsleilighet over to plan.

Fra stuen er det utgang til balkong på 12m².

Oppvarming: Varmekabler på badet, balansert ventilasjonsanlegg. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

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

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

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

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

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har laminatgulv.

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

Tak: Malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Varmtvannsberederen er fra 2014.
 - Badet ble oppgradert i 2022.
 - Rør-i-rørsystem fra 2022.
 - Taktekking, utvendig fasader, vinduer, ytterdører og balkong ble oppgradert i 2022.
-

FELLESKOSTNADER:

-

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstillende gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. Etasje	36	3	0	0
2. Etasje	41	0	0	12
SUM BYGNING	77	3	0	12
SUM BRA	80			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

1. Etasje: Entré(2,2m²), gang(9,4m²), bad/vaskerom(5,7m²), soverom(11,2m²), bod(5,6m²).

2. Etasje: Stue og kjøkken(40,8m²).

BRA-e:

1. Etasje: Bod med utvendig inngang(2,7m²).

MERKNADER OM AREAL:

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

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

25/02/2026



Mats Hansen

1. Våtrom

1.1 Våtrom

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser på gulvet.

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

Merknad/vurdering av avvik:

Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk (ikke tilfredsstillende fall mot sluk iht. dagens krav, fall på 1:100).

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

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

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av at det er etablert inspeksjonsluke fra motsatt side. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det ble gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier.

Badet inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass, opplegg for vaskemaskin.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet kitchenboard, oppvaskum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert mikrobølgeovn
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjøleskap- og fryser

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Merknad/vurdering av avvik:

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

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

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

Hulltaking i rom under terreng:

Det ble ikke gjennomført hulltaking i rom under terreng, veggene under terreng er av betongkonstruksjoner (ikke foret ut). Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm rom for å undersøke for fukt/skader. Det gjøres oppmerksom på at rom som er innredet og ligger helt eller delvis under terreng regnes som risikokonstruksjon, og kan som følge av dette ha kortere levetid enn tilsvarende konstruksjoner over terreng.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vinduene er fra 2022.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, fra 2022.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Fra stuen er det utgang til balkong på 12m².

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

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

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

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

Merknader:

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2014

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert i boden med utvendig adkomst og er av typen OSO 198 liter.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Normalt vedlikehold/service og rens av ventilasjonsanlegget må utføres ved behov.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

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

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

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

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

Branntekniske forhold:

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

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

Merknad/vurdering av avvik:

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

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

Tilleggsopplysninger:

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

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

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

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

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.2 Våtrom Overflate gulv**

Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk (ikke tilfredsstillende fall mot sluk iht. dagens krav, fall på 1:100).

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

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

Takstmannens vurdering ved TG3:

Egenerklæring

Petedalsheia 76, 5254 SANDSLI

09 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Petedalsheia 76	Petedalsheia 76	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2017

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

2017

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Alves de Oliveira, Clayton

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det lekker fra blande batteriet i dusjen. En del som må byttes. Rørlegger har bestilt delen og venter på levering.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2022

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Hele bad ble nytt, balanserventilasjon i hele leil, nytt vindu og hoveddøren, nytt skyvedør til terrasse, nytt terrasse, nytt bod

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

AOG

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2022

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt fasade med isolasjon, utvendig kledning, og nytt tak.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

AOG



4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Hele bad

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

AOG

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2022

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

På bad rør i rør

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

AOG

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2022

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt ventilasjon i leil og ny varmekabel på bad

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

AOG

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Jeg husker ikke, borettslaget har sendt en radonmåling som vi hadde i leiligheten for å ta mål som vi sendte tilbake til borettslaget. Er litt usikker måling og akkurat når det ble sendt tilbake, men det er noen år siden.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

De sa på Generalforsamling/årsmøte at felleskostnader skal opp 10% i 2027

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 39803954

Egenerklærings skjema

Name

Clayton Alves De Oliveira

Date

2026-03-09

Identification



Clayton Alves De Oliveira



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

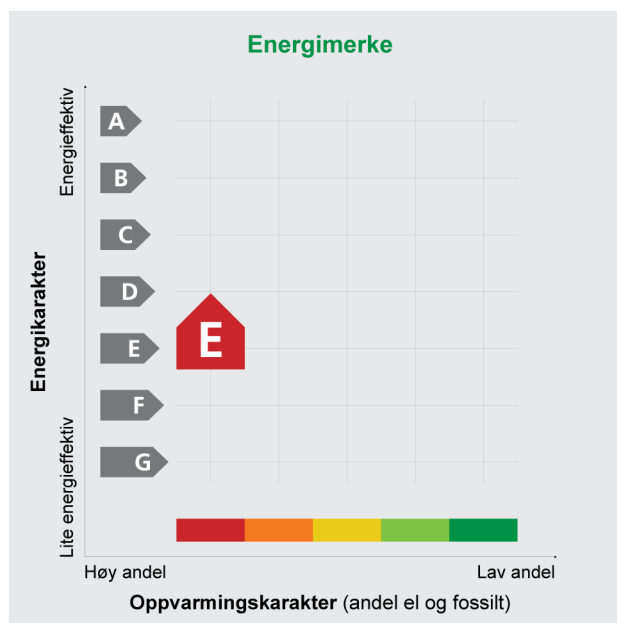
Clayton Alves De Oliveira

09/03-2026
23:57:07

BankID OIDC
High

ENERGIATTEST

Adresse	Petedalsheia 76
Postnr	5254
Sted	Sandsli
Andels-/leilighetsnr.	13 /
Gnr.	39
Bnr.	343
Seksjonsnr.	0
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	13
Merkenr.	A2017-766749
Dato	28.04.2017



Eier	Ninni Nguyen
Innmeldt av	Ninni Nguyen

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

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk: 11 330 kWh pr. år

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

11 330 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

- **Isolering av gulv mot grunn**

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1989
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	74
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Petedalsheia 76

Postnr/Sted: 5254 Sandsli

Leilighetsnummer:

Bolignr: 13

Dato: 28.04.2017 10:06:33

Energimerkenummer: A2017-766749

Ansvarlig for energiattesten: Ninni Nguyen

Energimerking er utført av: Ninni Nguyen

Gnr: 39

Bnr: 343

Seksjonsnr: 0

Festenr:

Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 1: Montere tetningslister**

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

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Brukertiltak**Tips 1: 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.

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Petedalsheia 76

Nabolaget Steinsvik/Feråsen/Saksarlia - vurdert av 187 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Petedalsheia	3 min
Linje 23, 23E, 50E, 52	0.3 km
Sandslivegen	10 min
Linje 1	0.8 km
Bergen Flesland	9 min
Jernbanestasjonen i Bergen	19 min
Linje F4, L4, R40	14.6 km

Skoler

Skranevatnet skole (1-10 kl.)	7 min
650 elever, 45 klasser	0.6 km
Aurdalslia skole (1-7 kl.)	10 min
407 elever, 21 klasser	0.8 km
International School Of Bergen (1-10 ...)	16 min
187 elever, 12 klasser	1.3 km
Sandsli videregående skole	22 min
650 elever, 32 klasser	1.9 km
Nordahl Grieg videregående skole	6 min
280 elever	4 km

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



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

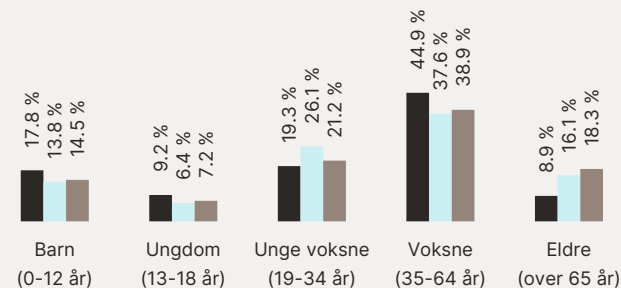


Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100



Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



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


Barnehager

Petedalsheia barnehage (0-5 år)	3 min
54 barn	0.2 km
Aurdalslia barnehage (0-5 år)	8 min
48 barn	0.7 km
Einerhaugen barnehage (1-5 år)	11 min
64 barn	1 km


Dagligvare


Rema 1000 Fanatorget	8 min
Kiwi Sandsli	16 min


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 Støynivået
Lite støynivå 87/100



 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100



 Gateparkering
Lett 81/100

Sport

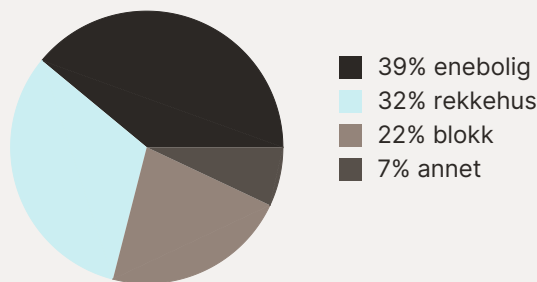
 Feråsen borettslag balløkke 3 min 
Ballspill 0.3 km

 Sandsli idrettspark 4 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... 0.3 km

 MOVA Fanatorget 8 min 

 Aktiv365 Sandsli 16 min 

Boligmasse







«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

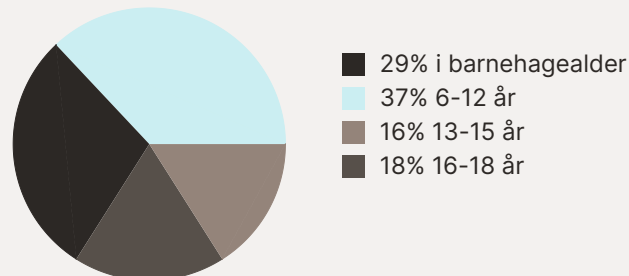


Varer/Tjenester

 Fanatorget 8 min 

 Boots apotek Sandsli 10 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

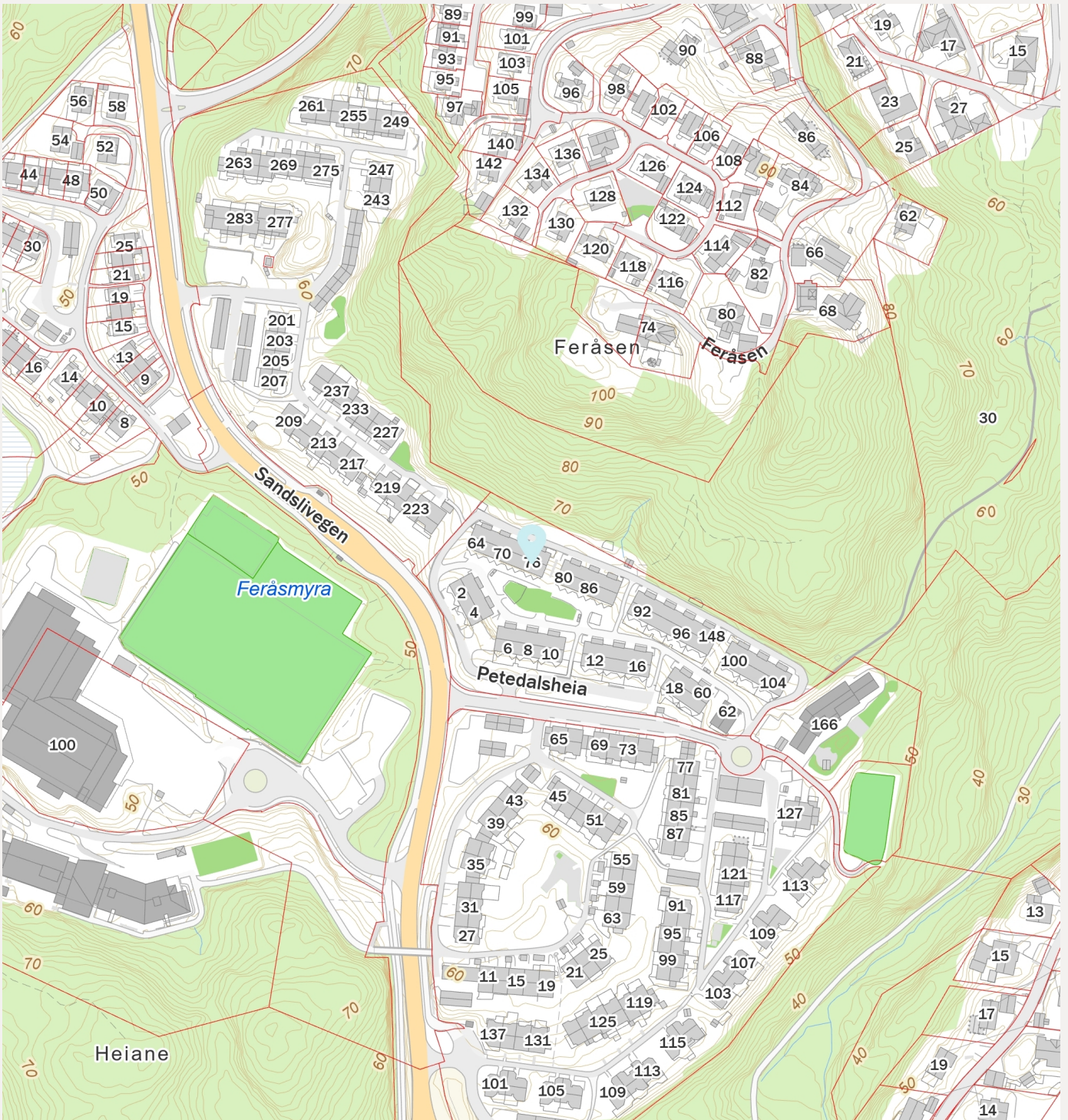
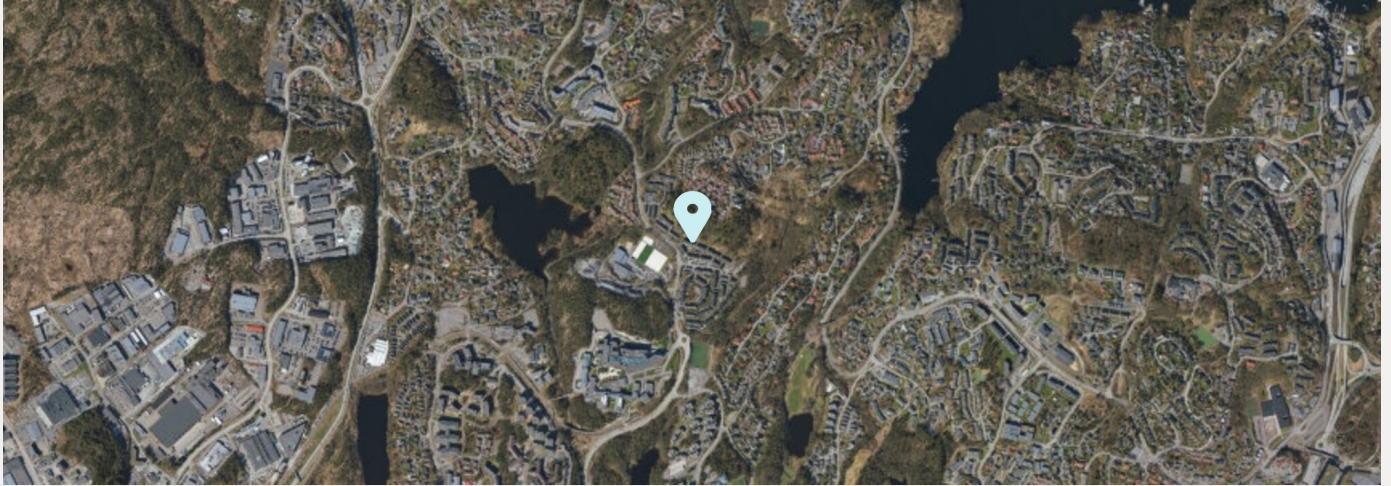


0% 46%

■ Steinsvik/Feråsen/Saksarlia
■ Bergen
■ Norge

Sivilstand

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





BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 39/343/0/0

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i [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	Arealmerkнад	Inngår i rapporten
259245414	Grunneiendom	0	Ja	12 603,9 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
--------	----------	----------	--------	-------------	--------	--------------

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	Beskrivelse	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	Beskrivelse	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	Beskrivelse	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 16. februar 2026



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 begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

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

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

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



Reguleringsplan på grunnen - oversikt



BERGEN
KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten


Målestokk: 1:2 000
Dato: 16.02.2026

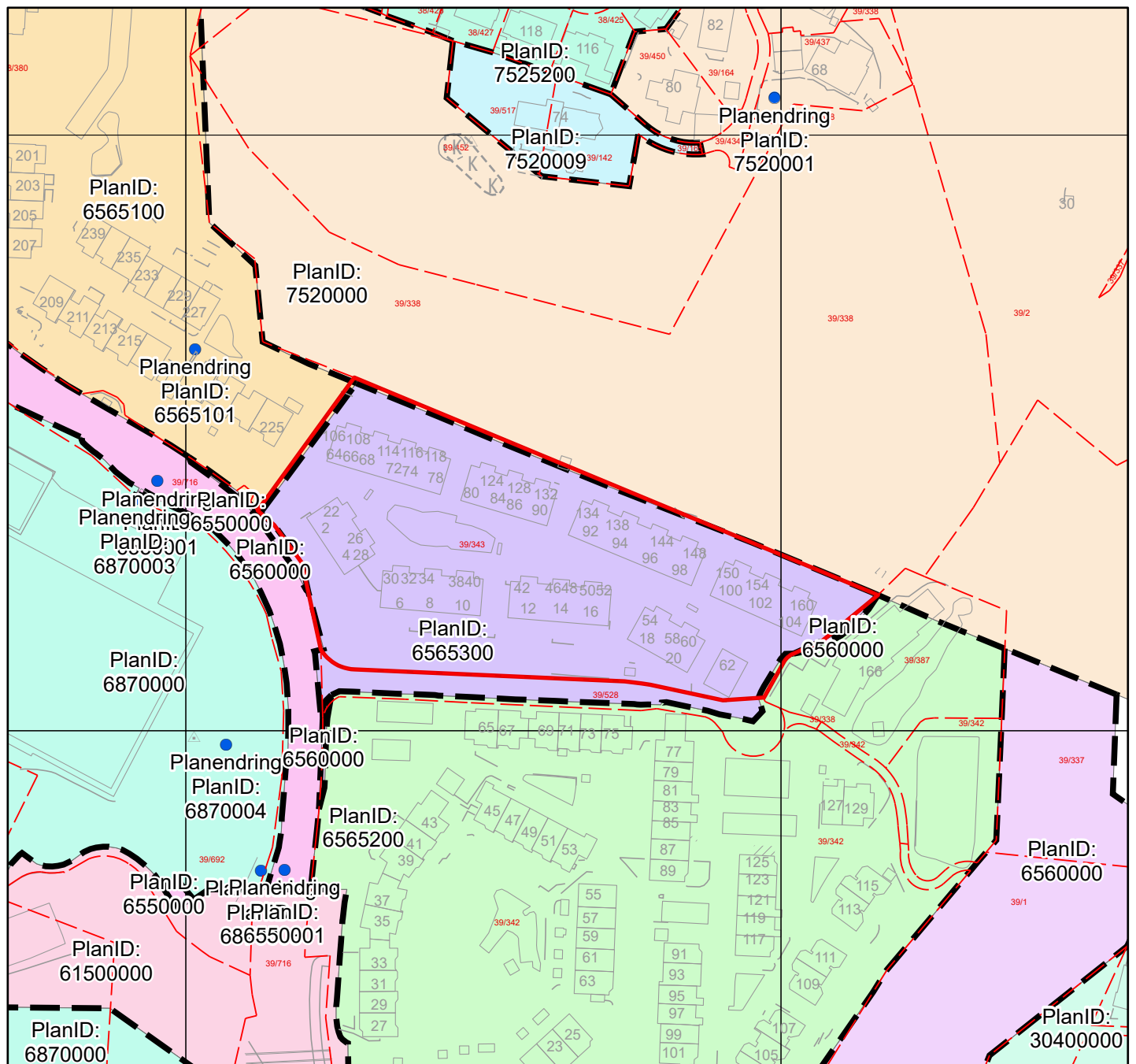
Gnr/Bnr/Fnr: 39/343
Adresse: Petedalsheia 76

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



Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2 000

Gnr/Bnr/Fnr: 39/343

Dato: 16.02.2026

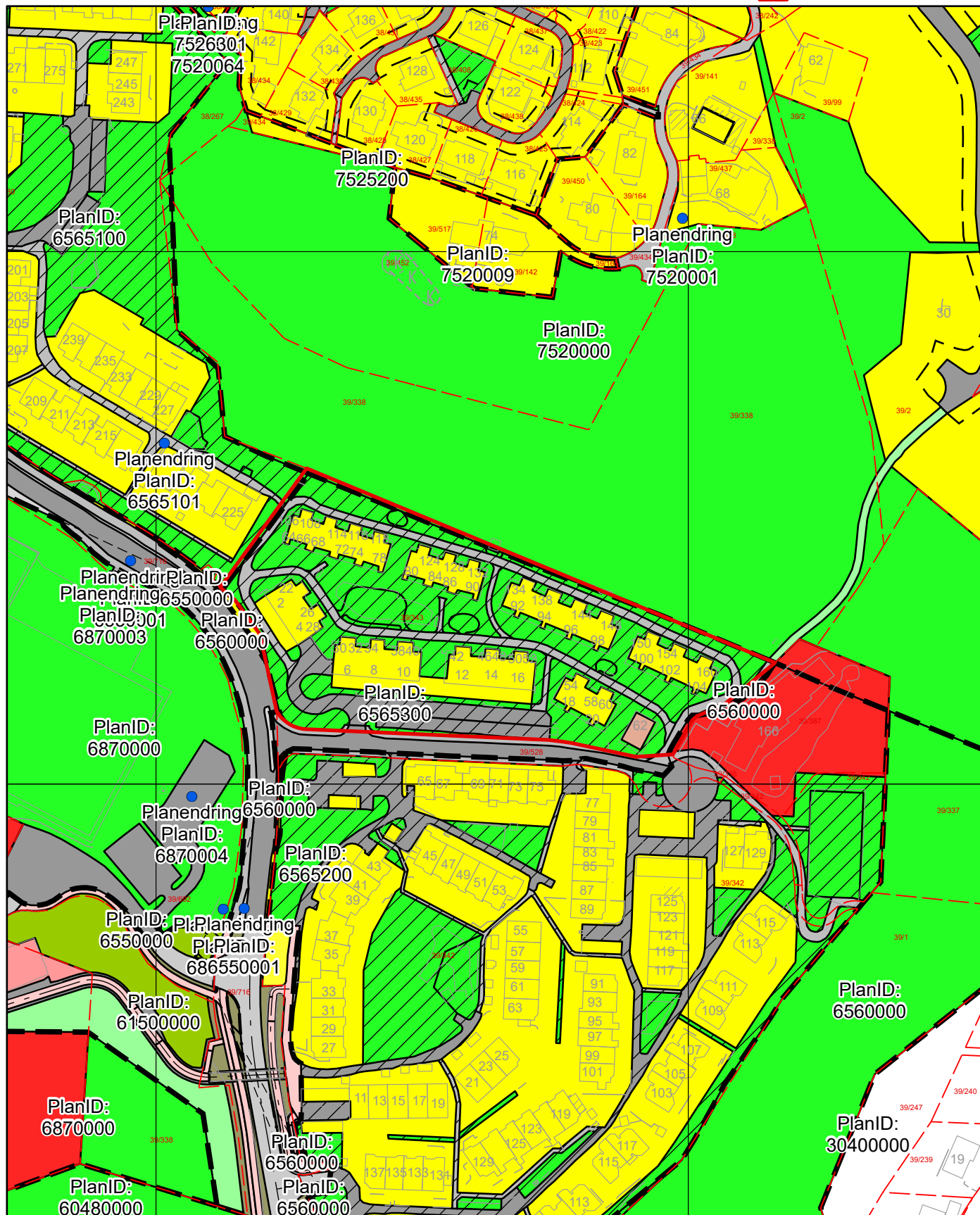
Adresse: Petedalsheia 76

BERGEN KOMMUNE

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

Formålgrense




-  Reguleringsplan formålgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

-  Områder for boliger m/tilhørende anlegg
-  Garasjer i boligområder
-  Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
-  Offentlig barnehage
-  Annet byggeområde
-  Kjørvevei
-  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 - Kjørveg
-  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 Arealplan-ID: 65270000

Målestokk: 1:2 000

Gnr/Bnr/Fnr: 39/343

Dato: 16.02.2026


Adresse: Petedalsheia 76

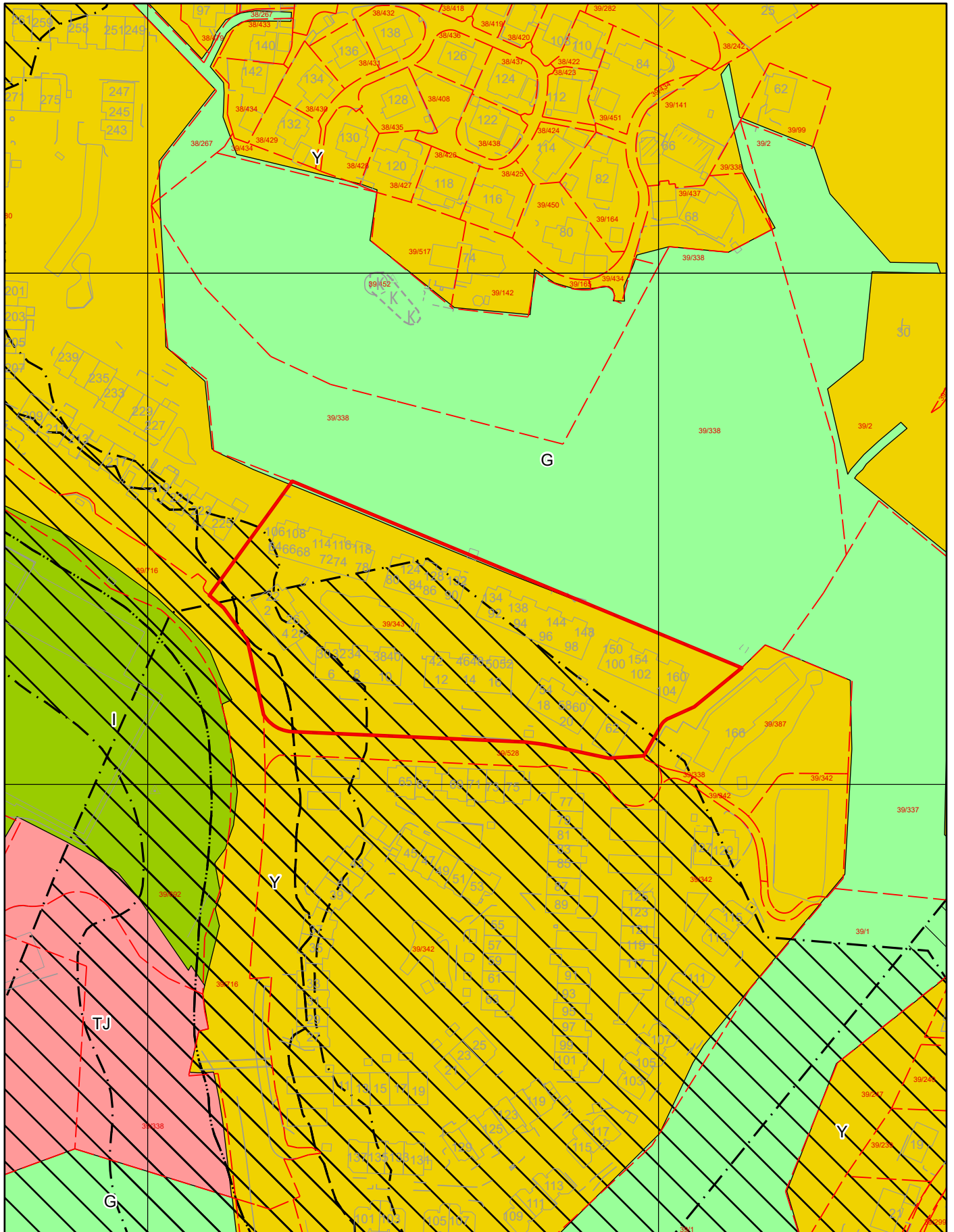
BERGEN
KOMMUNE

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



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 (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet 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

Vedtekter for Feråslien borettslag

- (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) Nekte 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.

Vedtekter for Feråslien borettslag

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.

Vedtekter for Feråslien borettslag

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (5) Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta i mot meldinger fra laget.

5. Vedlikehold 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) Ventil og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utluftning av boligen.
- (12) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter 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 insekter 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.

Vedtekter for Feråslien borettslag

(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	

Vedtekter for Feråslien borettslag

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-/inntakssikring.	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 på verandaer, balkonger, o.l.		X

Vedtekter for Feråslien borettslag

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 plattning den ønsker. Plattning 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

Vedtekter for Feråslien borettslag

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 instruksjoner og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 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

Vedtekter for Feråslien borettslag

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.

Vedtekter for Feråslien borettslag

- - kandidater bør innstilles med tanke på at styre bør ha en variert alderssammensetning.
- - kandidater bør innstilles slik at det tilfredsstillers 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 tilfredsstillers 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

Vedtekter for Feråslien borettslag

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 framtreddende 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 forstås 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. Unnlattelse 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.

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, parabolantennene 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 antenkelige 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 utearealet ryddig.

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

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

3.5 Garasjeplassene skal til en hver tid være ryddige.



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

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

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

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

4. Dyrehold

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

Søknad om dyrehold

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

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

Erklæring

- Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
- Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, 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 eller 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 UMLEIE 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 inventar som medfører ekstra utgifter for laget skal dekkes av leier
10. Henting av nøkkel og visning av Grendehuset avtales med utleier.

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 karmen, 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 eller 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 UMLEIE 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 avbestilling 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 vinduer 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. Borettslagslova §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 rehabilitering. Det ble bygget ny plattning 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 gjennomført 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)		



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

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

Offices in:

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Rasmussen, Tom

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-04-02 13:18:15 UTC



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**

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 konsulentonorarer		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

Resultatrapport 2024 for Feråslien Borettslag

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

Balanse pr. 31.12.2024

Feråslien Borettslag
Alle beløp i NOK

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

Bergen,
Styret for Feråslien Borettslag

Martine Fremstad Monsen
Styrets leder

Janine Pisani Grimstad
Nestleder

Karoline Arctander Olsen-Søviknes
Styremedlem

Reidar Didriksen
Styremedlem

Knut Schrøder
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Feråslien Borettslag

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 EI-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

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
	Ei-bil ladestasjon	Lys parkeringsplas s	Stoler	Luftbehandlin gsaggregat
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 ei-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		

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 Øreavrounding	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

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

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Diverse rehabiliteringsprosjekt					
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

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

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

12-12-142 - Års...

Name Date
Schrøder, Knut 2025-03-27

Identification

 Schrøder, Knut


Name Date
Didriksen, Reidar 2025-03-29

Identification

 Didriksen, Reidar

Name Date
Monsen, Martine Fremstad 2025-04-01

Identification

 Monsen, Martine Fremstad

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

Identification

 Olsen-Søviknes, Karoline A

Name Date
Grimstad, Janine Pisani 2025-03-27

Identification

 Grimstad, Janine Pisani



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