

Tilstandsrapport

📍 Fredlundveien 7 B, 5073 BERGEN

📐 BERGEN kommune

gnr. 18, bnr. 355, snr. 10

Areal (BRA): Rekkehus 111 m²



Befaringsdato: 28.04.2023

Rapportdato: 04.05.2023

Oppdragsnr.: 12129-1380

Referanseummer: JN1556

Autorisert foretak: Mathisen Takst

Vår ref: Einar Karstein



Gyldig rapport
04.05.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Nils Sæther Mathisen

Uavhengig Takstingeniør

nils@mathisentakst.no

411 92 187

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gir sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus i 3 etasjer, oppført over felles garasjeanlegg, på felles eiet tomt.
Boligen er opplyst oppført i 2019.

FORUTSETNINGER

Eier har rekvisert Tilstandsrapport på boligen.
Eier har påvist og gitt opplysninger om eiendommen under befaringen.

REFERANSENIVÅ - SVIKT (BYGGEFEIL)

Boligen er oppført i 2019.
Boligen skal være oppført i henhold til byggeforskrifter av 2017, byggeskikk og fagmessig utførelse i 2019 (referansenvået for bygningen).

EGENSKAPER

Boligen holder moderne gode egenskaper fra byggeperioden.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

Bygningen er konstruksjonsmessig i sin opprinnelige utførelse fra byggeår.
Boligen har normal bruksslitasje ut fra alder på overflater og innredninger.

For øvrig henvises det til rapportens enkelte punkter.

Rekkehus - Byggeår: 2019

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Flatt- og saltak oppført i konstruksjoner av tre.
Taket er tekkt med membran/PVC-duk og trepanel.
Takrenner, nedløp og beslag er av stål og blikk.

Yttervegger er oppført i bindingsverk kledd med stående panel.

Vinduer med isolerglass i trekammer kledd med aluminium utvendig.

Malt ytterdør i trekarm.
Terrassedør med isolerglass i trekarm kledd med aluminium utvendig.
Skyvedør med 3-lags isolerglass i trekarm kledd med aluminium utvendig.

Altan i tre, på 14 m², med utgang fra stue/kjøkken i 2. etasjen.
Stor takterrasse på 33 m², med adkomst fra 3. etasjen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har etasjeskiller i betong i 1. etasjen og etasjeskiller i tre mellom etasjene i boligen.

Overflater består av fliser og gulvbord på gulv, på veggger og i himlingene er det malte plater.
Glatte malte innvendige dører i trekammer.

Innvendige malte trapper av tre, med trappeneser av teppe.

Det er ikke krav til radonsperre i denne typen bygninger.
Bygningen har garasjeanlegg i kjelleretasjen, og det er etasjeskiller av betong mellom garasjeanlegget og bolighetene.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderommet er fra byggeperioden og har alminnelig bruksslitasje.

Badet er helfiset med påkostede fliser, har vannbåren varme i gulv og downlights i himlingene.
Sanitærutstyr består av veggmontert toalett, dusj med dusjdører av glass, og innredning med servant.

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

Sluket virker å være i god stand.
Det ble registrert at membran ligger under klemring i sluk under befaringen.
Rommet er tilknyttet balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt, og det ble ikke registrert fukt eller andre tegn på skader i hullet under befaringen.

Vaskerommet er fra byggeperioden og har alminnelig bruksslitasje.

Rommet har belegg på gulv, på veggene er det malte plater.
Rommet er innredet med opplegg til vaskemaskin.

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

Sluket virker å være i god stand.
Det ble registrert at belegg ligger under klemring i sluk under befaringen.
Rommet er tilknyttet balansert ventilasjon.
Det er ikke laget hull da veggene med vannføringer går mot baderommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Moderne kjøkkeninnredning med god skaplass fra Sigdal Kjøkken, glatte hvitmalte fronter, laminerte benkeplater, granittfliser mellom kjøkkenbenk og overskap, integrerte hvitevarer, nedfelt utslagsvask og ventilator.

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

Ventilasjon via kjøkkenventilator med avtrekk ut av boligen.

SPESIALROM

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

Rommet er innredet med veggmontert toalett og innredning med servant.

Det er gjort undersøkelser med fuktindikator, og det ble ikke registrert fukt i gulv rundt toalett eller rundt gjennomføringer for vannledninger og avløp til servant under befaringen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av plast i rør-i-rør system.

Avløp i soil.

Varmtvannsbereder på 200 liter, står i vaskerommet.

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Alfasentral, vannbåren varmesentral, og el. varmekabler i toalettrom.

Vannbåren golvvarme i entré, soverommene og baderommet i 1. etasjen og varmekonvektør i stue/kjøkken i 2. etasjen.

El. anlegget har sikringsskap med automatsikringer. Downlights i entré og baderommet i 1. etasjen, og i stue/kjøkken i 2. etasjen. Ladepunkt for elbil.

Det er brannslukningsutstyr og brannvarsletere i boligen.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Rekkehus			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	49	49	0
2. Etasje	49	49	0
3. Etasje	13	11	2
Sum	111	109	2

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

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

[Gå til side](#)

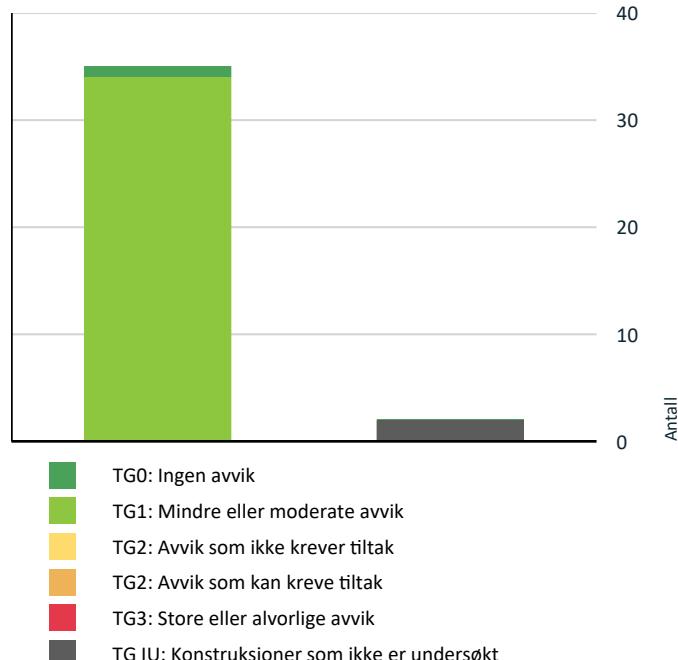
[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom

[Gå til side](#)

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er forutsatt i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt. Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglyssregisteret, byggesak, ferdigattest, ol.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt, og inventar som ikke er flyttet av eier for å komme til inspeksjonsdeler eller er flyttbare av takstmannen er ikke flyttet på.

Rapporten omtaler bygninger utover hovedbolig kun i generelle vendinger, disse bygningene tilstandsvurderes ikke.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2019

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Standard

Boligen holder moderne god standard og har en praktisk planløsning.

Stuen er stor og åpen med åpen kjøkkenløsning, god plass til salong og spisegruppe, samt utgang til en altan på 14 m². Kjøkkenet har moderne innredning fra Sigdal Kjøkken med god skaplass, glatte hvitmalte fronter, granittfliser mellom kjøkkenbenk og overskap og integrerte hvitevarer. Badet er helfiset med påkostede fliser, har vannbåren varme i gulv og downlights i himlingene. Badet er innredet med veggmontert toalett, dusj med dusjdører av glass, og innredning med servant.

Boligen går over tre etasjer og består av entré/trapperom på 10,5 m², tre soverom på 8 m², 8,5 m² og 13 m², baderom på 3,5 m² og vaskerom på 2,5 m² i 1. etasjen.

I 2. etasjen er det trapperom på 4,5 m², stue/kjøkken på 41 m² og toalettrom på 2,5 m².

I 3. etasje er det trapperom på 3,5 m², stue med gulvareal på 7,5 m² og bod med gulvareal på 2 m².

Overflater i boligen er fliser og gulvbord på gulv, på veggger og i himlingene er det malte plater.

Vedlikehold

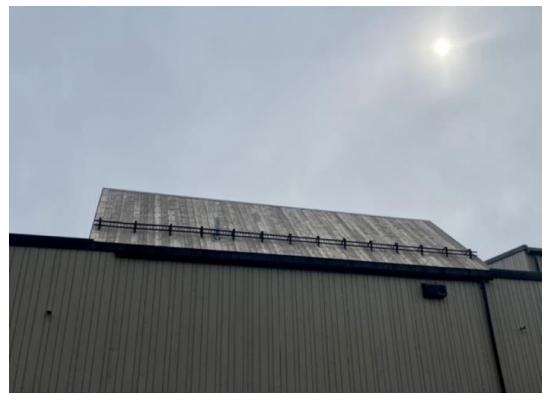
Boligen er nyere og har ca. ett år igjen av garantitiden på befaringstidspunktet.

Vanlig vedlikehold må påregnes i fremtiden.

Taktekking

! TG 1

Taket er tekket med membran/PVC-duk og trepanel.



UTVENDIG

Tilstandsrapport

Nedløp og beslag

! TG 1

Takrenner, nedløp og beslag er av stål og blikk.



Veggkonstruksjon

! TG 1

Yttervegger er oppført i bindingsverk kledd med stående panel.



Takkonstruksjon/Loft

! TG IU

Flatt- og saltak oppført i konstruksjoner av tre.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

! TG 1

Tilstandsrapport

Vinduer med isolerglass i trekarmer kledd med aluminium utvendig.

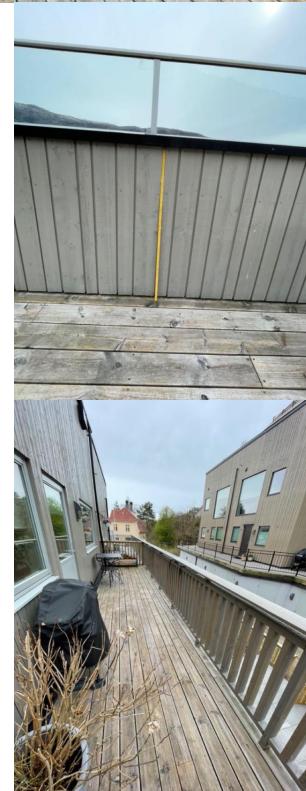


Tilstandsrapport

Dører

! TG 1

Malt ytterdør i trekarm.
Terrassedør med isolerglass i trekarm kledd med aluminium utvendig.
Skyvedør med 3-lags isolerglass i trekarm kledd med aluminium
utvendig.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 1

Altan i tre, på 14 m², med utgang fra stue/kjøkken i 2. etasjen.
Stor takterrasse på 33 m², med adkomst fra 3. etasjen.

Eier opplyser å ha montert deler av sikring mot fukt under altanen selv.

INNVENDIG

Overflater

! TG 1

Tilstandsrapport

Overflater består av fliser og gulvbord på gulv, på vegger og i himlingene er det malte plater.

Overflater har alminnelig bruksslitasje, med stedvis enkelte merker og mindre sår.



Etasjeskille/gulv mot grunn

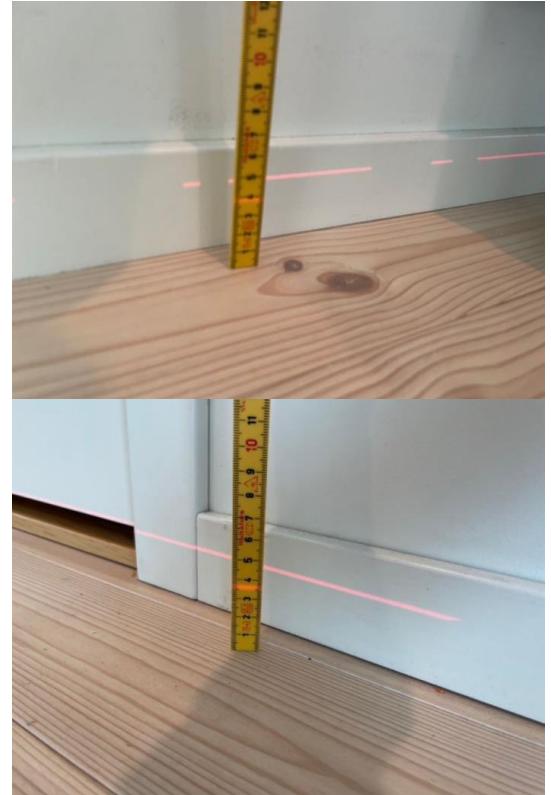
! TG 1

Bygningen har etasjeskiller i betong i 1. etasjen.

Kontrollmål ble tatt i det største soverommet.



Tilstandsrapport



Etasjeskiller mellom etasjene

! TG 1

Bygningen har etasjeskiller i tre mellom etasjene.

Kontrollmål ble tatt i stuene.



Radon

! TG 1

Det er ikke krav til radonsperre i denne typen bygninger.
Bygningen har garasjeanlegg i kjelleretasjen, og det er etasjeskiller av betong mellom garasjeanlegget og bolighetene.

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

! TG 1

Innvendige malte trapper av tre, med trappeneser av teppe.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er fra byggeperioden og har alminnelig bruksslitasje.

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



Innvendige dører

! TG 1

Glatte malte innvendige dører i trekarmér.
Flere av dørene er skyvedører.



Overflater veggger og himling

! TG 1

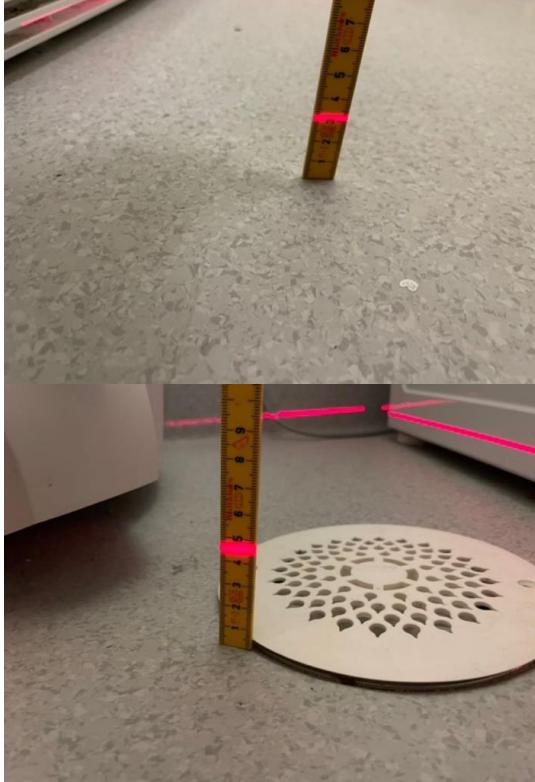
Overflater på innvendige veggger og i innvendig tak er det malte plater.

VÅTROM

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

Overflater på gulv består av belegg.



! TG 1

Sluk, membran og tettesjikt

Sluket virker å være i god stand.

Det ble registrert at belegg ligger under klemring i sluk under befaringen.



! TG 1

Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med opplegg til vaskemaskin.

! TG 1

Tilstandsrapport

Ventilasjon

Rommet er tilknyttet balansert ventilasjon.



! TG 1

1. ETASJE > BAD

Generell

Baderommet er fra byggeperioden og har alminnelig bruksslitasje.

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



Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG IU

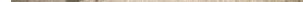
Det er ikke laget hull da veggene med vannføringer går mot baderommet.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.



Overflater veggger og himling

! TG 1

Overflater på innvendige veggger har påkostede fliser, i innvendig tak er det malte plater.

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

! TG 1

Overflater på gulv består av fliser.



Sluk, membran og tettesjikt

! TG 1

Sluket virker å være i god stand.

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



Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

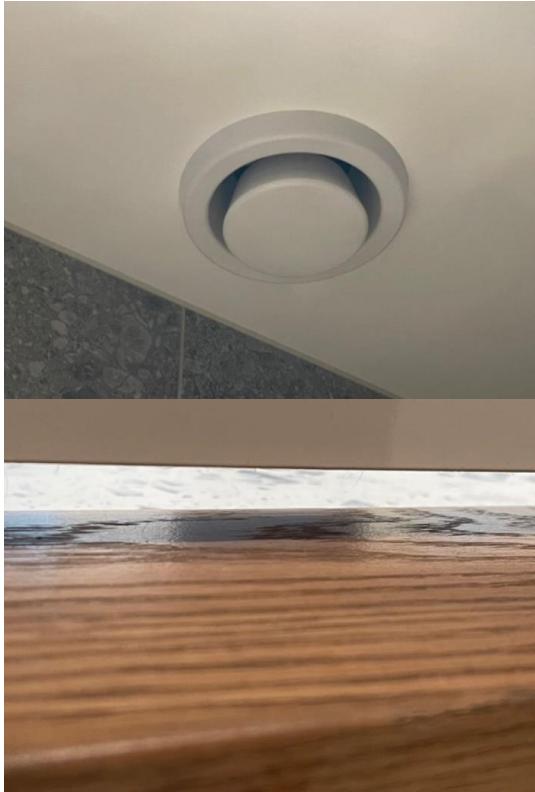
Sanitærutstyr består av veggmontert toalett, dusj med dusjdører av glass, og innredning med servant.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

! TG 1

Rommet er tilknyttet balansert ventilasjon.



Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 1

Hultaking er foretatt, og det ble ikke registrert fukt eller andre tegn på skader i hullet under befaringen.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

Tilstandsrapport

Moderne kjøkkeninnredning med god skaplass fra Sigdal Kjøkken, glatte hvitmalte fronter, laminerte benkeplater, granittfliser mellom kjøkkenbenk og overskap, integrerte hvitevarer, nedfelt utslagsvask og ventilator.

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



Avtrekk

! TG 1

Ventilasjon via kjøkkenventilator med avtrekk ut av boligen.



SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

! TG 1

Overflater består av fliser på gulv og malte plater på veggene og i tak. Rommet er innredet med veggmontert toalett og innredning med servant.

Det er gjort undersøkelser med fuktindikator, og det ble ikke registrert fukt i gulv rundt toalett eller rundt gjennomføringer for vannledninger og avløp til servant under befaringen.

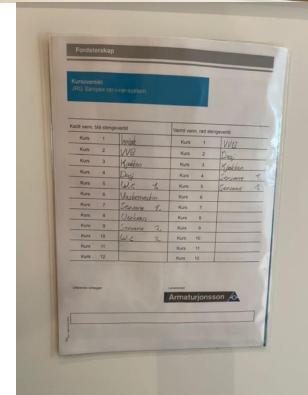
Tilstandsrapport



Vannledninger

! TG 1

Vannrør av plast i rør-i-rør system.



Avløpsrør

! TG 1

Avløp i soil.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Ventilasjon

! TG 1

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.



Varmesentral

! TG 1

Alfasentral, vannbåren varmesentral, og el. varmekabler i toalettrom.



Tilstandsrapport

Varmtvannstank

! TG 1

Varmtvannsbereder på 200 liter, står i vaskerommet.



Andre installasjoner

! TG 1

Downlights i entré og baderommet i 1. etasjen, og i stue/kjøkken i 2. etasjen.

Ladepunkt for elbil.

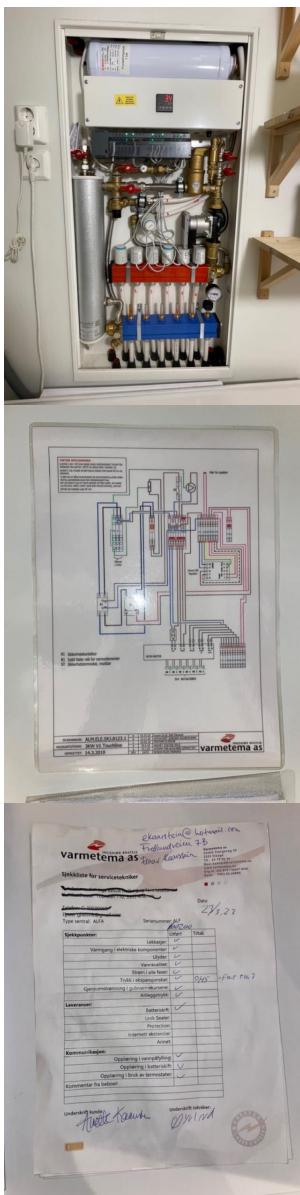


Tilstandsrapport

Vannbåren varme

! TG 1

Vannbåren gulvvarme i entré, soverommene og baderommet i 1. etasjen og varmekonvektor i stue/kjøkken i 2. etasjen.



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

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

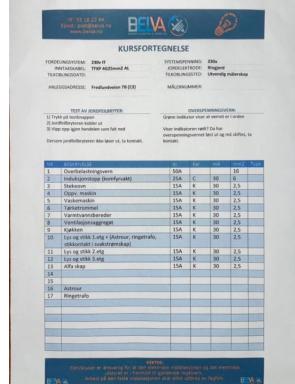
El. anlegget har sikringsskap med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2019
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i bolagens elektriske anlegg?
Nei
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Elektrisk anlegg

! TG 1

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

! TG 0

Det er brannslukningsutstyr og brannvarsle i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søkerstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannlokksutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søkerstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarsle?

Nei



Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Taksttransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veileddning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningsakknydige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1. Etasje	49	49	0	Entré/trapperom, 3 Soverom , Bad , Vaskerom	
2. Etasje	49	49	0	Trapperom , Stue/kjøkken , Toalettrom	
3. Etasje	13	11	2		
Sum	111	109	2		

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2023	Nils Sæther Mathisen	Takstingeniør
	Einar Kaarstein	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	18	355		10	2735 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Fredlundveien 7 B

Hjemmelshaver

Kaarstein Anette Leikvoll, Kaarstein Einar Andreas
Richter

Eierandel

147 / 1668

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i ett veletablert boligområde på øvre Kristianborg, mellom Fjøsanger og Solheim.

Fra boligen er det utsikt mot flere av Byfjellene og deler av Bergensdalen.

Det er kort avstand til skoler, barnehager og nærbutikk fra eiendommen, og det er fine turområder i nærområdet, med bla. tursti opp mot Løvstakken.

Det er ca. 5 minutters kjøretur inn til Bergen sentrum.

Adkomstvei

Privat til offentlig vei

Tilknytning vann

Privat stikkledning i sameiet tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Privat stikkledning i sameiet tilknyttet offentlig avløp

Regulering

I hht. Kommuneplanen er eiendommen avsatt til Sentrumsformål.

Om tomen

Fliser og bed ligger fritt på tredekk i inngangspartiet, bed ligger på duk over membranen på dekket.

Bebygelsen

Bebygelsen består av moderne rekkehus som er oppført med fundament av betong/felles garasjeanlegg, yttervegger av bindingsverk som er kledd med stående panel, etasjeskillere av trebjelkelag inne i boligen, flatt- og pulttak av trekonstruksjoner som er tekket med PVC-duk og trekledning.

Siste hjemmelsovergang

År

2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart	27.04.2023	Situasjonskart hentet fra Bergen Kommune sine opplysninger på nett.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	27.04.2023	Dok.kilde lagt inn fra www.eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått	0	Nei
Tegninger		Fremvist for takstmann	Ikke gjennomgått	0	Nei
Eier	28.04.2023	Eier har påvist og gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Egne observasjoner	28.04.2023		Ikke gjennomgått	0	Nei
Meglér		Meglér har bidratt med enkle opplysninger og tegninger på boligen	Ikke gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

- i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
- ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakt tiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
- iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterkt slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.
- iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.
- v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

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

PRESISERINGER

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

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

- i) Bad, vaskerom (våtrom)
- ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekerverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.
 - For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
 - Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
 - Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
 - Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggmeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
 - Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertek er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenvå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernklaring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JN1556>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

Egenerklæring

Fredlundveien 7B, 5073 BERGEN

07 May 2023

Informasjon om eiendommen

Adresse

Fredlundveien 7B

Postadresse

Fredlundveien 7B

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Kjøpt som prospekt i februar 2018, flyttet inn oktober 2019.

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Bodd i boligen siden 2019.

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Hovedselger

Kaarstein, Anette Leikvoll

Medselger

Kaarstein, Einar Andreas

Forbehold

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

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



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2021

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Toppstrøk på kledning i hele bygningsmassen, utført av firma engasjert av sameiet

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Malerfirma

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannnettet), 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

13.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Eier monterte takrenne over altan. Monterte drypp-stopp duk under altan over inngangsparti 2021.

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 Årstell

2023

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Service utført

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Varmetema Ing.Bratlie AS

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekk i fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

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 boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?



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

26 Er uteiedelen godkjent av kommunen?

Ikke relevant for denne boligen.

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysingene her:

Eier har opparbeidet uteareal ved inngangspartiet med levegger, gjerde, port, blomsterkasser, steinfliser og plen i 2022.

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 92501828

Egenerklæringsskjema

Name

Kaarstein, Anette Leikvoll

Date

2023-05-07

Name

Kaarstein, Einar Andreas R

Date

2023-05-08

Identification

 bankIDTM PÅ MOBIL Kaarstein, Anette Leikvoll

Identification

 bankIDTM Kaarstein, Einar Andreas R



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

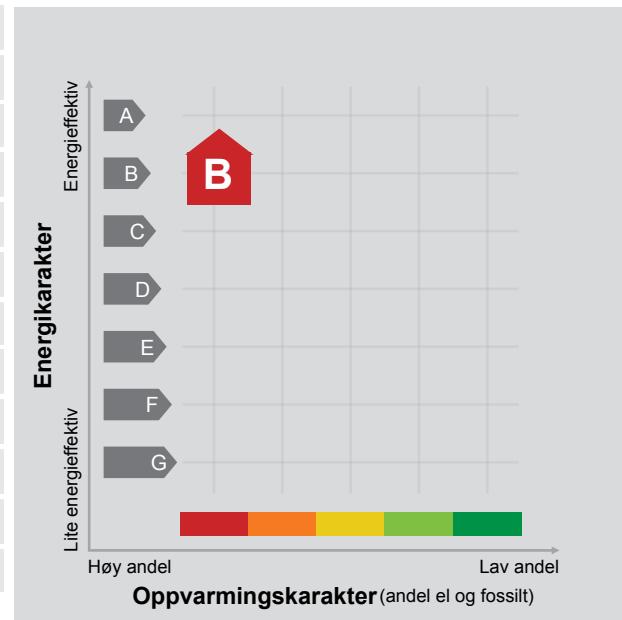
Egenerklæringsskjema

Signed by:

Kaarstein, Anette Leikvoll	07/05-2023	BANKID_MOBIL
Kaarstein, Einar Andreas R	22:27:59	E
	08/05-2023	BANKID
	00:02:48	

ENERGIATTEST

Adresse	Fredlundveien 7B
Postnummer	5073
Sted	BERGEN
Andelsnummer	—
Gårdsnrumer	18
Bruksnummer	355
Seksjonsnummer	10
Festenummer	—
Bygningsnummer	300664530
Bruksnethetsnummer	H0101
Merkenummer	8970f7ef-d23b-477a-a3c8-d5f4ec727ca7
Dato	07.05.2023



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 byggforskriftene 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 13 186 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:

13 186 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 18/355

Utlivet 25.04.2023

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, hensynsone, 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.

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

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (bruksameie) 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/bruksameie), inngår imidlertid ikke arealet av teig(er) til det registrerte realsameiet i beregningen.

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår
6274093725	Grunneiendom	0	Ja	2735,2 m ²	Sikker	-	Ja

Dekningsgrad

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikkrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
64110000	35	ÅRSTAD. GNR 18 BNR 350 MFL., FREDLUNDVEIEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.01.2017	201422371	100,0 %
30010000	30	ÅRSTAD/FANA. MINDEREGULERINGEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	13.02.1920	202223824	< 0,1 % (0,1 m ²)
30680000	30	ÅRSTAD. GNR 18 BNR 4, GRØNNESTØLEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	12.11.1954		< 0,1 % (0,0 m ²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
64110000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	51,6 %
64110000	1610 - Lekeplass	17,7 %
64110000	2016 - Gangveg - gangareal - gågt.	11,0 %
64110000	1600 - Uteoppholdsareal	8,7 %
64110000	2010 - Veg	7,6 %
64110000	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.	2,2 %
64110000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	1,2 %
64110000	1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse	< 0,1 % (1,0 m ²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY2	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	49,0 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Type	Plannavn	Saksnr
66150000	35	ÅRSTAD. GNR 15 BNR 79 MFL., LØBERGSALLÉEN	202220504
64050000	34	FYLLINGSDALEN/ÅRSTAD. BYBANEN FRA SENTRUM TIL FYLLINGSDALEN, DELSTREKNING 3, MINDEMØREN - FYLLINGSDALEN	201820643
64050000	34	FYLLINGSDALEN/ÅRSTAD. BYBANEN FRA SENTRUM TIL FYLLINGSDALEN, DELSTREKNING 3, MINDEMØREN - FYLLINGSDALEN	201820643
30010002	31	ÅRSTAD. GNR 18 BNR 162, ØVRE FREDLUNDVEIEN 31	199805773
17120000	30	ÅRSTAD/FYLLINGSDALEN/LAKSEVÅG. GNR 16 MFL., TURVEI RIPLEGÅRDEN - LANGEGÅRDEN	200212517

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
15/207	139411064	-	Garasjeuthus annekts til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	19.03.2018	-
18/156	301075132	-	Garasjeuthus annekts til bolig	Rammetillatelse	23.06.2022	2022/19952

Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av BKK's konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk, flytrafikk, jernbanetrafikk, motorsportsaktivitet, bruk av skytebane etc. 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.



Planinformasjon

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

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

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

Plannivåene

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

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel 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/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

Kommunedelplan

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

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

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningsslinje 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.



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 25.04.2023

Gnr/Bnr/Fnr: 18/355/0/0

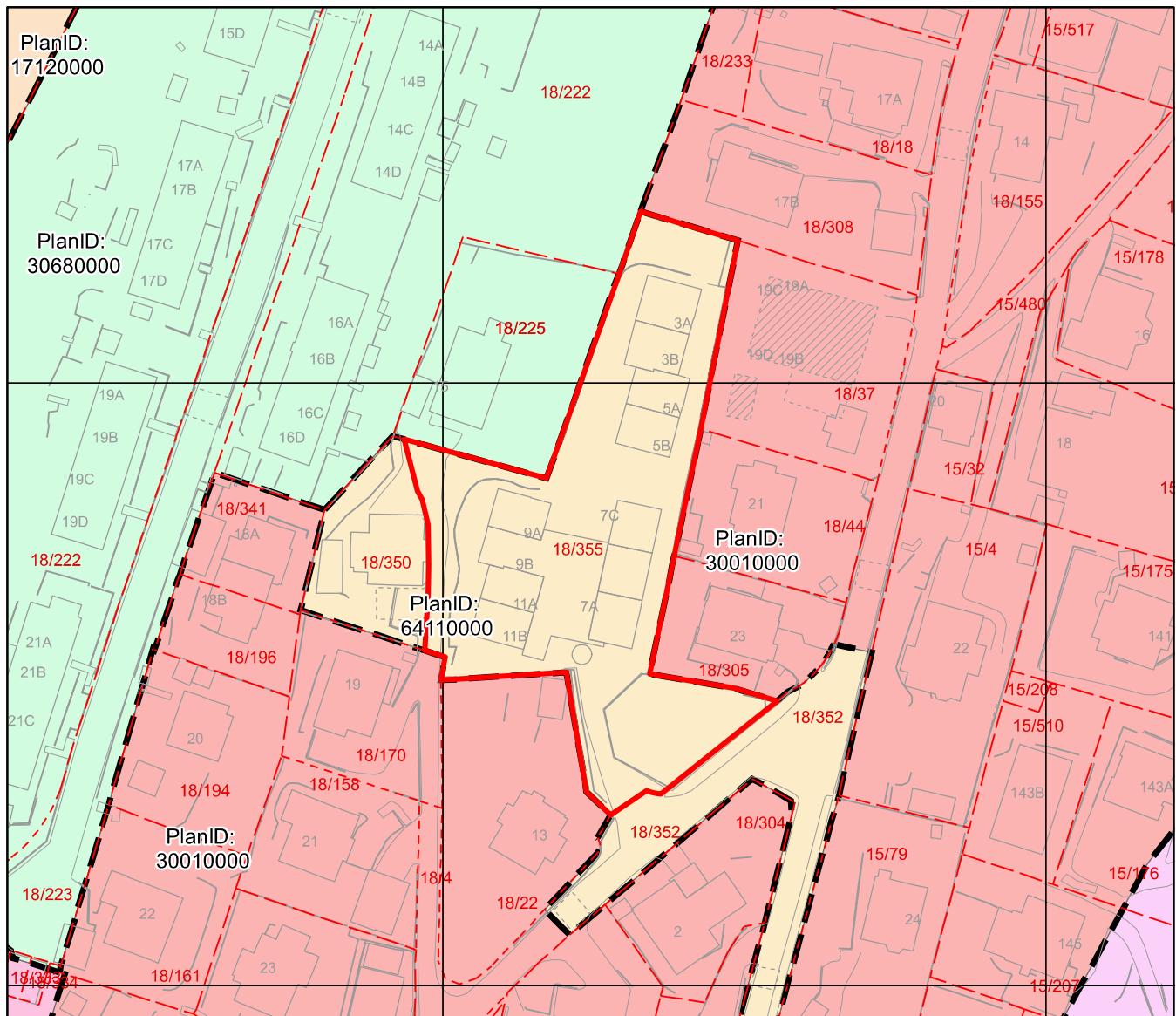
Adresse: Fredlundveien 7B m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

30010000, 30680000, 64110000

Eiendomsmarkering





BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen



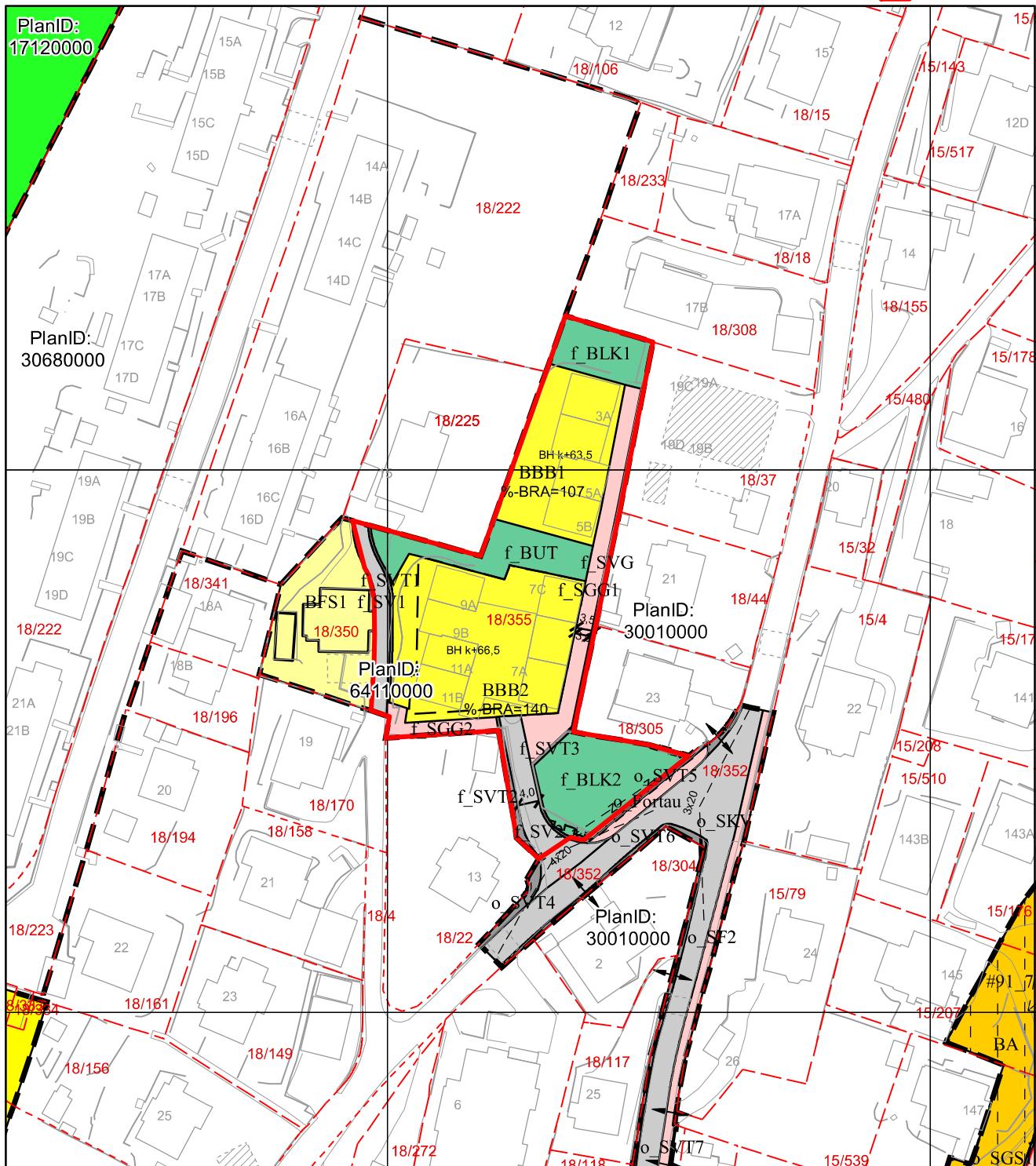
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000
Dato: 25.04.2023

Gnr/Bnr/Fnr: 18/355/0/0
Adresse: Fredlundveien 7B m.fl.

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

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

←→ 1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

↖ ↗ 1204 - Eiendomsgrense oppheves

↙ ↘ 1211 - Byggegrense

↖ ↘ 1214 - Bebyggelse som inngår i planen

↖ ↗ 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

↖ ↗ 1222 - Frisiktlinje

↖ ↗ 1227 - Regulert støyskerm

↖ ↗ 1259 - Måle- og avstandslinje

Bestemmelsegrense

↖ ↗ 1259 - Avgrensning skriftlig bestemmelse

Hensynssonegrense

↖ ↗ 1259 - Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

| | 91 - Anlegg- og riggomr.

Hensynssoner PBL §12-6

↖ ↗ Sikringsone

Plangrense

↖ ↗ 1259 - Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

↖ ↗ 1259 - Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Yellow Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Green Annet friområde

Arealformål PBL §12-5

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

Yellow 1001 - Bebyggelse og anlegg

Yellow 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

Yellow 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

Green 1600 - Uteoppholdsareal

Green 1610 - Lekeplass

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

Grey 2010 - Veg

Grey 2011 - Kjøreveg

Red 2012 - Gate med fortau

Red 2015 - Gang- sykkelveg

Red 2016 - Gangveg, -areal, gågate

Grey 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

Brown 2019 - Annen veggrunn, grøntareal



BERGEN
Kommune

Kommuneplanens arealdel



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Arealplan-ID: 65270000

Målestokk: 1:1000

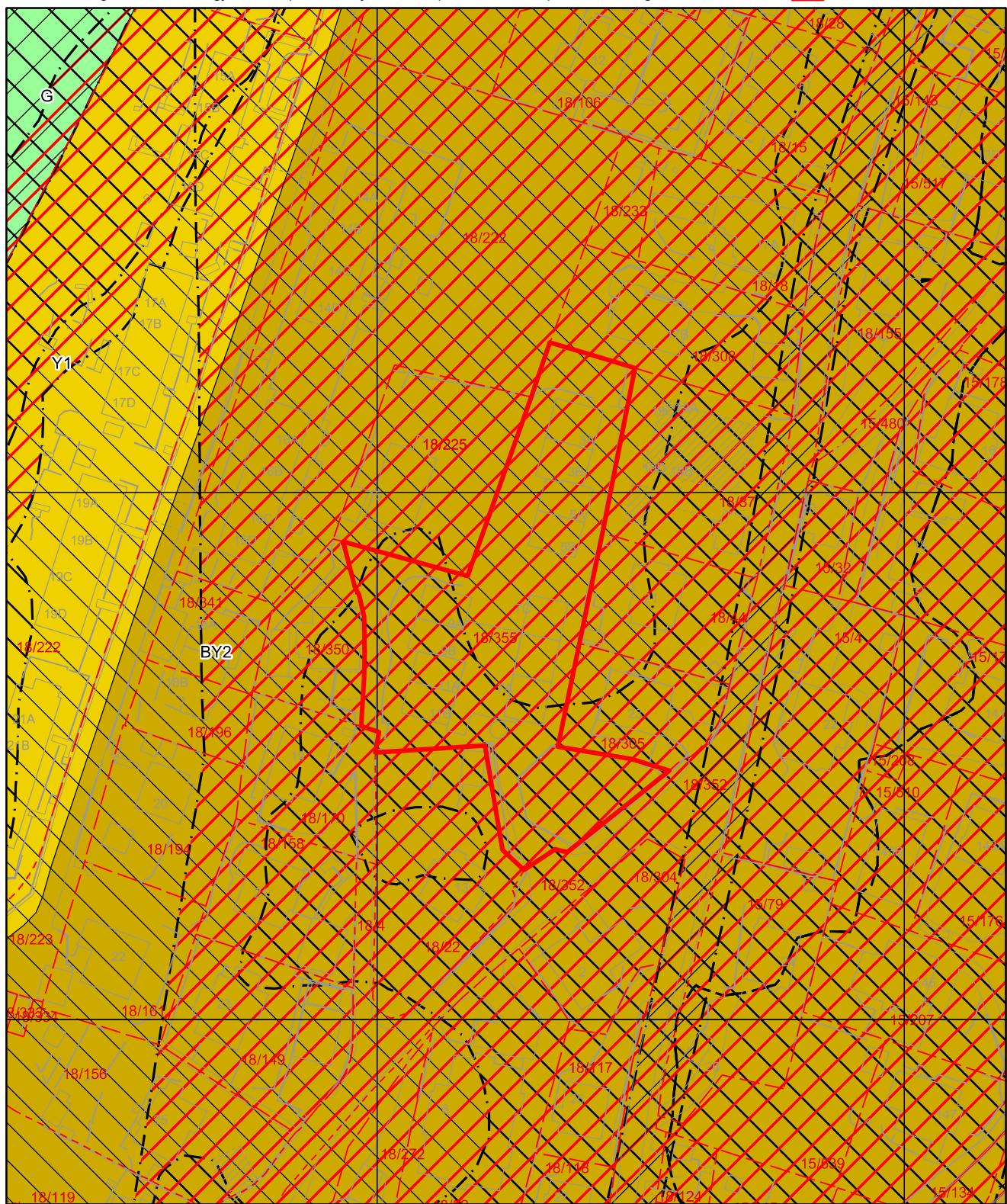
Gnr/Bnr/Fnr: 18/355/0/0

Dato: 25.04.2023

Adresse: Fredlundveien 7B m.fl.

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

 Arealformålsgrense

KPA2018 Arealformål

 Angitthensyn friluftsliv

 Byfortettingssone

 Angitthensyn kulturmiljø

 Ytre fortettingssone

 Faresone

 Grønnstruktur

 Infrastruktursone

 Støysone gul

 Støysone rød



Basiskart

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

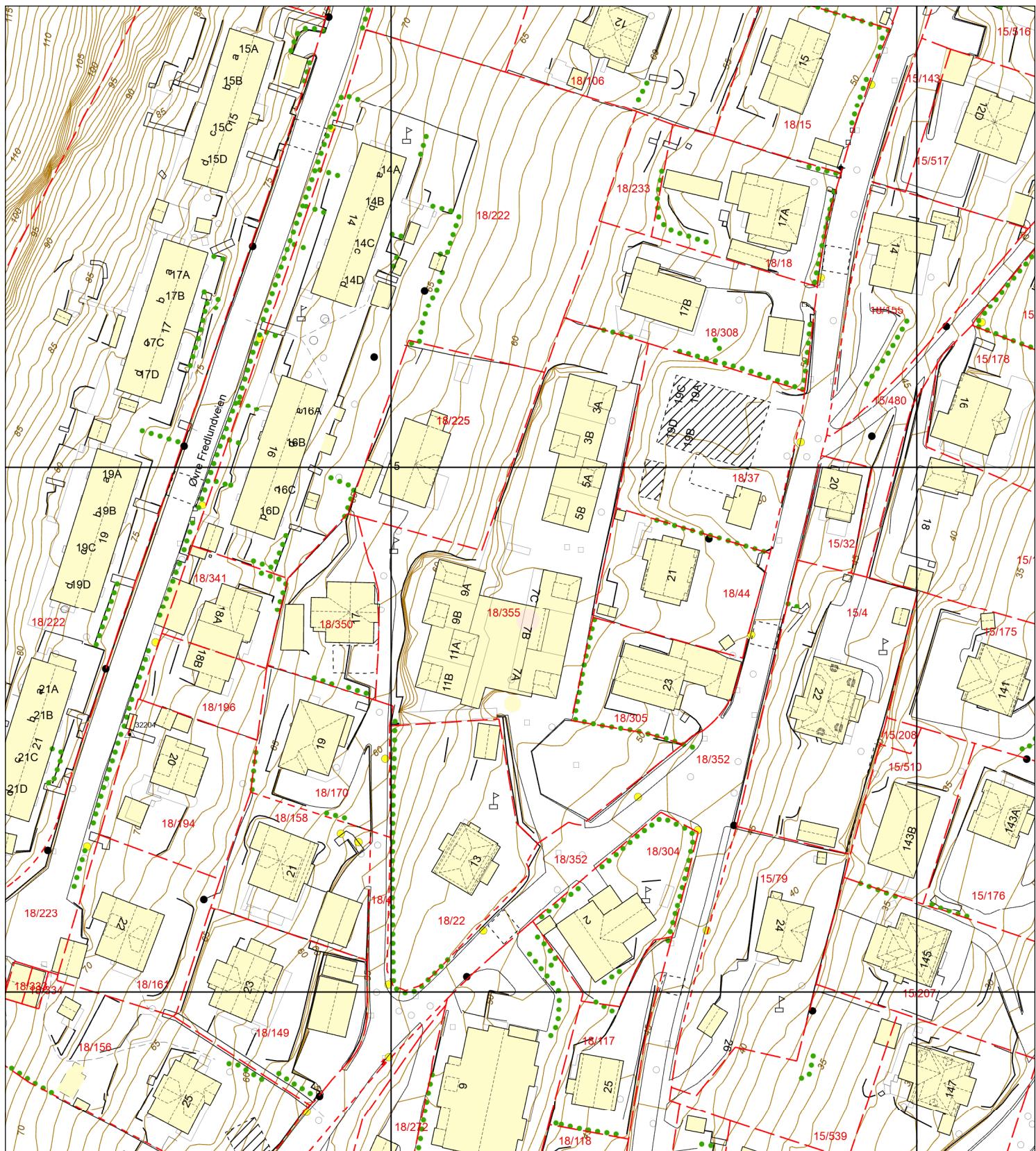
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:1000

Dato: 24.04.2023

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 18/355/0/10

Adresse: Fredlundveien 7B, 5073 BERGEN



— Eiendomsgrense - sikker

- - - Eiendomsgrense - usikker

■ Bygning

▨ Registrert tiltak bygg

■ Fredet bygg

----- Registrert tiltak anlegg

■■■ Kulturminne

---- Gangveg og sti

--- Traktorveg

●●● InnmåltTre

●● Allé

●●● Hekk

● EL belysningspunkt

⚡ EL Nettstasjon

○○○ Ledning kum

● Mast

⚡ Skap

— Høydekurve

△ Fastmerker

V E D T E K T E R

for

Fredlundveien Boligsameie

Vedtekten er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 07.05.19.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Fredlundveien Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 07.05.19.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 11 boligseksjoner på eiendommen gnr. 18, bnr. 355 i Bergen kommune.

Den enkelte bruksenhett består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

(4) Hver seksjonseier er gitt midlertidig enerett til bruk av sin tiltenkte andel av fellesarealet ihht. vedlagte kartskisse. Dersom en sameier ønsker å resekjonere for å innlemme det aktuelle hagearealet i sin seksjon, har han rett til det. Reseksjonering og oppmåling i denne forbindelse utføres og bekostes av seksjonseier selv, øvrige seksjonseiere plikter dog å medvirke.

4. Parkering

4-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er fordelt på seksjonene ihht. vedlagte seksjoneringsbegjæring. Fordeling av plassene kan endres dersom rettighetshaver samtykker.

(2) Parkeringsplass kan bare selges sammen med hoveddelen, eller internt i sameiet.

(3) Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret.

Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-2 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

4-3 Kostnader

Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen fordeles mellom seksjonseierne som disponerer parkeringsplass etter hvor mange parkeringsplasser hver seksjonsei er disponerer.

Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:

- snørydding/fieiing
- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming

4-4 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonsei kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierenes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater

- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempa for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempa for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheterne, jf. eierseksjonsloven § 35.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlege grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtekten fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

5-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

5-3 Panterett for seksjonseierne forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbetøp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

6-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsele skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

6-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder og 2-4 øvrige medlemmer, det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

7-2 Styremøter

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

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

7-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtekten er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-5 Inabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærmiljø har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representer sekjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder sekjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav sekjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalte til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtekten må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalte til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

8-6 Møtelededelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og oppstelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved oppstelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stommene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtekten. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtekten kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stommene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtekten.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, beslutes med vanlig flertall av de avgitte stommene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stommene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det

tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-12 Inabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærmiljø
- b) ens eget eller ens nærmiljøs ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærmiljø.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Innkalling til ordinært årsmøte 2022 for Fredlundveien Boligsameie

Sameierne i Fredlundveien Boligsameie innkalles herved til ordinært årsmøte torsdag 19.05.2022 kl 18:00. Sameiermøtet vil bli holdt i Sameiets fellesareal.

Dagsorden

1 Konstituering

- 1.1 Status fremmøte
- 1.2 Godkjenning av dagsorden og innkalling
- 1.3 Eventuelt valg av møteleder
- 1.4 Valg av referent
- 1.5 Valg av sameier til å undertegne protokollen

2 Eventuell årsberetning fra styret for året 2021

3 Godkjenning av årsregnskapet for året 2021

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Saker som er kommet styret i hende innen fristen eller som styret ønsker behandlet.

- 5.1 Sett inn sak

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver seksjon gir en stemme (se dog vedtekten). Sameier kan representeres ved fullmakt.

29.04.2022

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap og fullmaktsskjema

2. Eventuell årsberetning fra styret for året 2021

Årsberetning for 2021 er utarbeidet av styret og er vedlagt innkallingen.
For lag med krav om årsberetning i henhold til vedtekten, skal denne følge vedlagt
innkalling.

Forslag til vedtak: Årsberetningen tas til etterretning

3. Godkjenning av årsregnskapet for året 2021

Regnskapet for 2021 skal godkjennes.

Forslag til vedtak: Regnskapet godkjennes.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Årsmøte avgjør godtgjørelse til styret for foregående styreperiode

Forslag til vedtak: Styrehonoraret settes til kr 20.000,-

5. Saker som er kommet styret i hende innen fristen eller som styret ønsker behandlet.

Ingen saker meldt inn.

Årsmelding 2021 for Fredlundveien Boligsameie

Styrets arbeid

Etter at det nye styret overtok ansvaret etter forrige årsmøte har det blitt gjennomført flere styremøter.

De viktigste sakene styret har jobbet med er:

- Heve felleskostnader for å sikre sameiets økonomi etter vedlikehold/maling av fasade
- Få på plass vedlikeholdsavtale for snømåking/salting
- Støtte i forbindelse med vannskade i Fredlundveien 5b - takstrapporet på vannhåndtering etc.
- Kontakt med nabo i Fredlundveien 15 angående eiendomsgrense og vedlikehold av vei
- Dugnadsarbeid
- Behandling av søknader fra beboere

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

- Service på heis pågår, men det har tatt veldig lang tid

Det er i løpet av året utført 2 dugnader. De viktigste arbeidsoppgavene som er utført på dugnad er:

- Generelt vedlikehold
- Fjerning av flaggstang satt igjen av utbygger.

Sameiets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag som vedlikeholdte og i god stand.

Årsmeldingen er godkjent av styret 02.05.2022

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
--	------	---------------	---------------	---------------	---------------

INNTEKTER:

Innkrevde felleskostnader		244 992	244 992	244 992	244 992
Andre inntekter	5	67 645	64 548	64 548	64 548
SUM INNTEKTER		312 637	309 540	309 540	309 540

KOSTNADER:

Styrehonorar	6	40 000	0	20 000	20 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	6	5 640	0	2 820	5 640
Forretningsførsel		31 800	31 248	31 799	32 817
Andre honorarer		2 500	0	0	0
Forsikringspremier		49 307	46 029	48 000	53 000
Energikostnader		16 434	10 544	15 000	16 000
Andre driftskostnader	7	83 002	57 370	104 500	78 425
Vedlikehold	8	574 402	42 778	30 000	60 000
Miljøtiltak		444	0	0	0
SUM KOSTNADER		803 530	187 970	252 119	265 882

DRIFTSRESULTAT		-490 893	121 570	57 421	43 658
-----------------------	--	-----------------	----------------	---------------	---------------

FINANSINNT OG KOSTNADER

Finansinntekter		114	369	0	0
Finanskostnader		4 493	0	0	0
NETTO FINANSPOSTER		-4 380	369	0	0

ÅRSRESULTAT	1, 2	-495 273	121 939	57 421	43 658
--------------------	------	-----------------	----------------	---------------	---------------

Overføringer og disponeringer		-495 273	121 939	0	0
-------------------------------	--	-----------------	----------------	----------	----------

Note

Regnskap 2021

Regnskap 2020

EIENDELER

Anleggsmidler

Varige driftsmidler:

OMLØPSMIDLER

Fordringer:

Vestbo i mellomregning	15 785	202 744
Andre fordringer	4	8 087

Bankinnskudd og kontanter:

Sum omløpsmidler	23 872	211 351
SUM EIENDELER	23 872	211 351

Note

Regnskap 2021

Regnskap 2020

EGENKAPITAL OG GJELD**OPPTJENT EGENKAPITAL:**

Annen egenkapital	2	-289 448	205 825
Sum opptjent egenkapital		-289 448	205 825
Sum egenkapital	2	-289 448	205 825

GJELD**Langsiktig gjeld:**

Bygglelån, langtids gjeld uten pantesikring		302 830	0
Sum langtids gjeld:		302 830	0

Kortsiktig gjeld:

Leverandørgjeld		10 490	4 723
Annen kortsiktig gjeld	3	0	803
Sum kortsiktig gjeld		10 490	5 526

Sum gjeld:

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 872	211 351
---------------------------------	--	---------------	----------------

VESTBO BBL Autorisert regnskapsførerselskap

Tone Lilletvedt

Regnskapsjef/Autorisert regnskapsfører

Sted: _____, dato: _____

Alexander Farestvedt Hem
LederJon Kåre Skiple
StyremedlemFredrik Giskeødegård Hareide
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

Skatt

Selskapet er et boligselskap som ikke er et eget skattesubjekt. Det regnskapsføres derfor ikke skattekostnad i regnskapet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte forringene.

Inntekter

Innkrevde felleskostnader føres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.21	Regnskap 2020
A. Disponible midler pr. 01.01.	205 825	83 886
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	-495 273	121 939
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	302 830	0
B. Årets endring i disponible midler	-192 443	121 939
C. Disponible midler for perioden og 31.12.fjoråret	13 382	205 825

Spesifikasjon av disponible midler:

Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	15 785	202 744
Kortsiktige fordringer	8 087	8 607
Omløpsmidler	23 872	211 351
Kortsiktig gjeld	-10 490	-5 526
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	13 382	205 825

Note 2 - Egenkapital

	01.01. 2021	Årets resultat	31.12.2021
<u>Endring av egenkapital i år</u>			
Annen egenkapital	205 825	-495 273	-289 448
Sum egenkapital 31.12.	205 825	-495 273	-289 448

Sameiets egenkapital er negativ, men felleskostnadene som innbetales dekker alle løpende kostnader inkludert evt. avdrag på lån.
Baseret på dette er det styrets vurdering at det ikke er behov for ekstraordinære innbetalinger fra sameierne

Forutsetning om fortsatt drift legges til grunn ved avleggelsen av regnskapet

Note 3 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
2997 Utleggsremittering (interim)	0	803
Sum	0	803

Note 4 - Andre fordringer

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
1588 Periodiserte kostnader	8 087	8 607
Sum	8 087	8 607

Note 5 - Andre inntekter

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
3820 Innkreving strøm	3 097	0
3841 Felles TV-anlegg	64 548	64 548
Sum	67 645	64 548
3820: Elbil lading strøm		
3841: Tv og bredbånd		

Note 6 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
5310 Styrehonorar	40 000	0
5400 Arbeidsgiveravgift	5 640	0
Sum	45 640	0

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret og er ikke pliktig til å ha OTP.

Note 7 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
6389 HMS	3 750	0
6390 Andre driftskostnader	0	7 300
6391 Snømåking strøing	11 746	0
6950 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	60 006	50 070
7116 Kurs og reiseutgifter	7 500	0
Sum	83 002	57 370

Note 8 - Vedlikehold

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
6604 Vedlikehold utvendige anlegg	5 186	5 855
6607 Vedlikehold boder/garasjer	0	2 982
6611 Heiser - vedlikehold/serv.avtaler	3 906	3 820
6641 Malerarbeid	560 431	0
6690 Vedlikehold og diverse	4 880	30 121
Sum	574 402	42 778

Andre opplysninger

Sameie har byggelån med vestbo Finans AS med en ramme på kr. 600 000,-

Resultat og balanse med noter for Fredlundveien Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Fredlundveien Boligsameie

Styreleder	Alexander Farestvedt Hem (sign.)	03.04.2022
Styremedlem	Fredrik Giskeødegård Hareide (sign.)	30.03.2022
Styremedlem	Jon Kåre Skiple (sign.)	31.03.2022

For Vestbo BBL

Tone Lilletvedt (sign.)	04.04.2022
-------------------------	------------

Stemmeseddel

1

Stemmeseddel

2

Stemmeseddel

3

Stemmeseddel

4

Stemmeseddel

5

Stemmeseddel

6

Fullmakt

Seksjonseier _____ (navn)

_____ (adresse),

seksjon nr: _____

gir herved _____ (navn)

fullmakt til å møte og avgjøre stemme for meg på sameiermøte i Seksjonssameiet

Fullmakten gjelder sameiermøte den _____.

**Fullmaktsgiver kan når som helst trekke fullmakten tilbake.
Annen fullmakt datert i ettertid går foran denne fullmakten.**

Fullmakten er personlig og kan ikke overdras.

Sted: _____ **Dato:** _____

signatur

417 Fredlundveien Boligsameie

Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett

Fordeling Felleskostnader 2023

