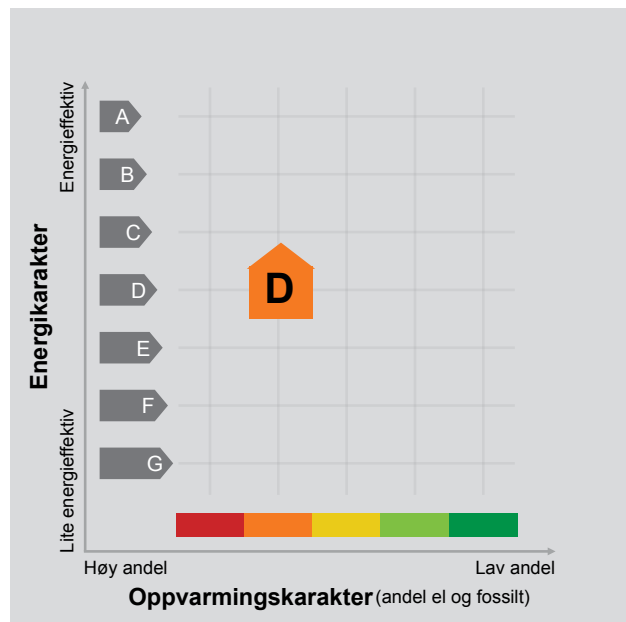


ENERGIATTEST

Adresse	Sandslivegen 265
Postnummer	5254
Sted	SANDSLI
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	38
Bruksnummer	269
Seksjonsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139895878
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	e4520411-dea3-4af6-b4fd-d778b36ea465
Dato	08.05.2023



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 byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Tilstandsrapport

📍 Sandslivegen 265, 5254 SANDSLI

📖 BERGEN kommune

gnr. 38, bnr. 269

Andelsnummer 13

Areal (BRA): Rekkehus 134 m², Garasje 16 m²



Befaringsdato: 12.05.2023

Rapportdato: 21.05.2023

Oppdragsnr.: 12129-1391

Referansenummer: TQ1154

Autorisert foretak: Mathisen Takst

Vår ref: Kjerstin B.
Klokkeide



Gyldig rapport
21.05.2023

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

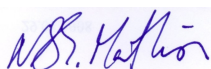
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygnings sakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer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

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndiges 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 bygnings sakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

- 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.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus/andelsbolig i 2 etasjer, på felles eiet tomt.
Boligen er opplyst oppført i 1989.

FORUTSETNINGER

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

REFERANSENIVÅ - SVIKT (BYGGEFEIL)

Eneboligen er oppført i 1989.
Eneboligen skal være oppført i henhold til byggeforskrifter av 1985/87, byggeskikk og fagmessig utførelse i 1989 (referansenivået for bygningen).
Våtrommene er i hht. eier pusset opp i 2012 og 2018.
Våtrommene blir vurdert i henhold til gjeldene byggeforskrifter, byggeskikk og fagmessig utførelse fra disse periodene.

EGENSKAPER

En rekke egenskaper som f.eks. drenering, brannsikkerhet, rømningsveier, fall mot sluk i våtrom, gulvarealer og lysflater i oppholdsrom, varmeisolasjon og ventilasjon er dårligere for bygninger bygget etter byggeforskrifter av 1985/87 enn bygninger oppført etter dagens krav.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

Bygningen er konstruksjonsmessig i stor grad i sin opprinnelige utførelse fra byggeår, er borettslagets ansvar og er vedlikeholdt i regi av borettslaget de senere årene.
Boligen er pusset opp og vedlikeholdt jevnlig siden eier tok over boligen i 2010. Bla er kjøkkeninnredningen skiftet i 2013 og utvidet i flere omganger, overflater i det meste av boligen er pusset opp eller skiftet, el. anlegg og vannledninger er utbedret/skiftet, og våtrommene er pusset opp renoveret i 2012 og 2018.
Boligen har normal bruksslitasje utfra alder på overflater og innredninger.

For øvrig henvises det til rapportens enkelte punkter.

Rekkehus - Byggeår: 1989

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak oppført i takstoler av tre.

Taktekkingen er tekket med stålplater.
Takrenner og nedløp er av plast, beslag er av plast og blikk.

Yttervegger er oppført i bindingsverk kledd med liggende panel.
Vinduer med isolerglass fra 2017 og 2020 i trekarmer.

Malt ytterdør i trekarm fra 2020.
Terrassedører med isolerglass fra 2020, i trekarmer som er kledd med aluminium utvendig.
Malt ytterdør i trekarm i sportsboden.

Altan i tre, på 16 m², med utgang fra stuen.

Utvendige trapper av tre.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har etasjeskiller i betong og etasjeskiller i tre mellom etasjene.

Overflater består av fliser og laminat på gulv, på vegger og i himlingene er det malte plater.
Innvendige malte formpressede dører i trekarmer, med glassfelt i dørene mellom stue og kjøkken.

Innvendige malte trapper av tre.

Stålpipen med peisovn i stuen.

Boligen er ikke bygget med radonsperre, og det er ikke utført radonmåling.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det lille baderommet ble totalrenovert i 2018. Badet har fliser og varme i gulv, på veggene er det malte plater og fliser, og det er downlights i himlingene. Sanitærutstyr består av veggmontert toalett, dusj med dusjdører av glass, 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 har elektrisk styrt vifte. Det er ikke laget hull da veggene går mot yttervegg og inn mot vaskerom der bereder står.

Det store baderommet ble totalrenovert i 2018, Badet er helflisset med varme i gulv og downlights i himlingene. Sanitærutstyr består av veggmonterte toalett, dusj med dusjdører av glass, høyskap 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 har elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt, og det ble ikke registrert fukt eller andre tegn på skader i hullet under befaringen.

Vaskerommet ble i hht. eier pusset opp i 2012 og har alminnelig bruksslitasje. Rommet har fliser og varme i gulv, på veggene er det malte plater. Rommet er innredet med benkeskap med benk og skyllekar i stål, garderobeskap, hyller, og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i gulvet under befaring. Sluket er fra byggeperioden og virker å være i god stand. Det ble ikke observert at membran ligger under klemring i sluk under befaringen. Det ligger fugemasse mellom slukrist og klemring som forhindrer sikten. Rommet har elektrisk styrt vifte. Det er ikke laget hull da veggene med vannføringer går mot tilliggende baderom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra IKEA med god skapplass og høye overskap med glassfelt i frontene på en del overskap, hvitmalt profilerte fronter, laminerte benkeplater, fliser over kjøkkenbenk, en del integrerte hvitevarer, dobbel 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.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av plast i rør-i-rør system. Avløp i plast. Varmtvannsbereider på 200 liter fra 2006, står i vaskerommet.

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegger/tak og spalteventiler i vinduer, samt elektriske vifter i kjøkken og våtrommene.

Elektriske varmekabler i entré, gang, baderommene og vaskerommet i 1. etasjen . Peisovn i stuen. Ellers el. ovner.

El. anlegget har sikringskap med automatsikringer. Downlights i gang og baderommene i 1. etasjen og i alle rom i 2. etasjen.

Det er brannslukningsutstyr og brannvarslere i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ukjent, men det antas at denne er av stabile masser da det ikke er registrert svikt utover normal elde og slitasje på bygningen under befaringen.

Fundamenter og grunnmur av betong.

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Rekkehus			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	64	62	2
2. Etasje	64	64	0
Sportsbod	6	0	6
Sum	134	126	8

Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	16	0	16
Sum	16	0	16

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

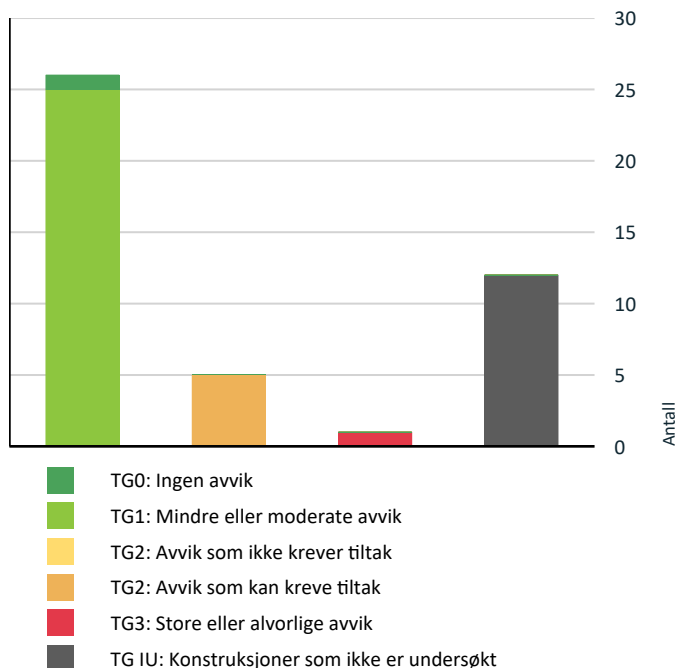
[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Det er ikke fremlagt byggemeldte tegninger.

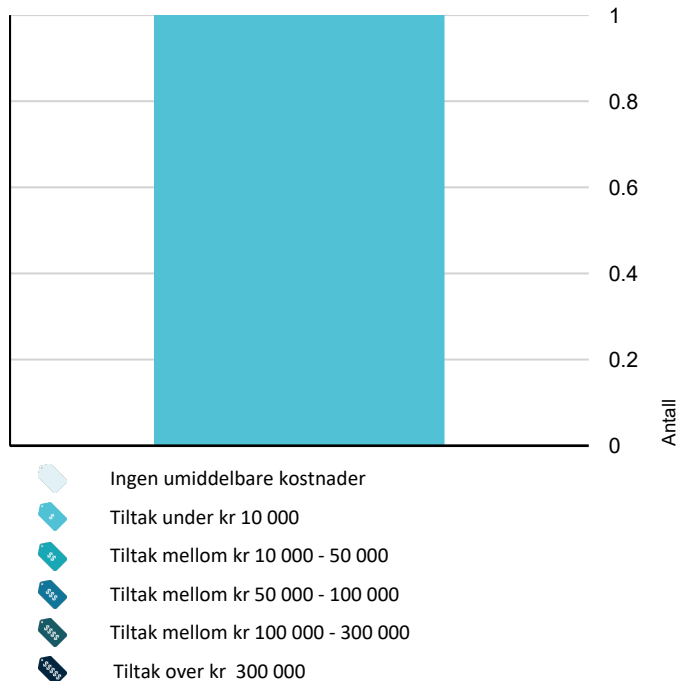
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
Det er ikke montert rekkeverk.

💡 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)


! Utvendig > Dører [Gå til side](#)


! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)


! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskiller mellom etasjene [Gå til side](#)


Sammendrag av boligens tilstand


 **Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Lite Bad** [Gå til side](#)
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone


 **Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom** [Gå til side](#)
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone


 **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)


AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

 **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

 **Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

 **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

 **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1989

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Standard

Boligen holder normalt god standard og har en praktisk planløsning.

Stuen er lys og åpen med god plass til salong og spisegruppe, samt utgang til en altan i tre på 16 m².

Kjøkkenet har moderne innredning fra IKEA med god skapplass og høye overskap med glassfelt i frontene på en del overskap, hvitmalt profilererte fronter, fliser over kjøkkenbenk, og en del integrerte hvitevarer.

Boligen har to badrom.

Det lille badrommet har fliser og varme i gulv, på veggene er det malte plater og fliser, og det er downlights i himlingene. Badet er innredet med veggmontert toalett, dusj med dusjdører av glass, innredning med servant.

Det store badrommet er helfliset med varme i gulv og downlights i himlingene. Badet er innredet med veggmonterte toalett, dusj med dusjdører av glass, høyskap og innredning med servant.

Boligen går over to etasjer og består av entré/trapperom på 13 m², tre soverom på 8 m², 11 m² og 12,5 m², to badrom på 2,5 m² og 5 m², vaskerom på 6 m², og kott under trapp på 2 m² i 1. etasjen.

I 2. etasjen er det stue m. trapp på 38,5 m², kjøkken på 14 m² og soverom på 10 m².

Overflater i boligen er fliser og laminat på gulv, på vegger og i himlingene er det malte plater.

Vedlikehold

Boligen er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

TG IU

Taktekkingen er tekket med stålplater.
Taktekkingen ble skiftet i regi av borettslaget i 2020.

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



Årstall: 2019

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

TG IU

Takrenner og nedløp er av plast, beslag er av plast og blikk.

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

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Veggkonstruksjon

TG IU

Yttervegger er oppført i bindingsverk kledd med liggende panel. Kledningen ble kontrollert og dårlige bord ble skiftet i regi av borettslaget i 2020.

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



Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

! TG IU

Saltak oppført i takstoler av tre.

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



Vinduer

! TG IU

Vinduer med isolerglass fra 2017 og 2020 i trekarmer.

Karmer er kledd med aluminium utvendig på alle de nyeste vinduene.

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



Årstill: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

! TG IU

Tilstandsrapport

Malt ytterdør i trekarm fra 2020.
Terrassedører med isolerglass fra 2020, i trekarmer som er kledd med aluminium utvendig.
Malt ytterdør i trekarm i sportsboden.

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



Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG IU

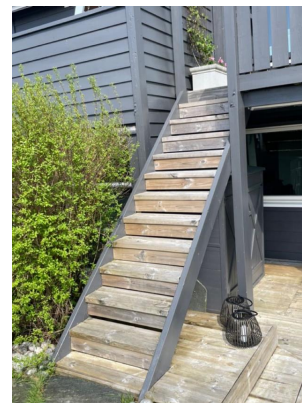
Altan i tre, på 16 m², med utgang fra stuen.

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

Utvendige trapper

TG 3

Utvendige trapper av tre.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det anbefales å ha montert rekkverk på begge sider av trappen i hht. dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

TG 1

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

Overflater er jevnlig pusset opp eller skiftet, bla. ble nesten alle overflater i 2. etasjen skiftet i 2019.



Etasjeskille/gulv mot grunn

TG IU

Bygningen har etasjeskiller i betong.

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



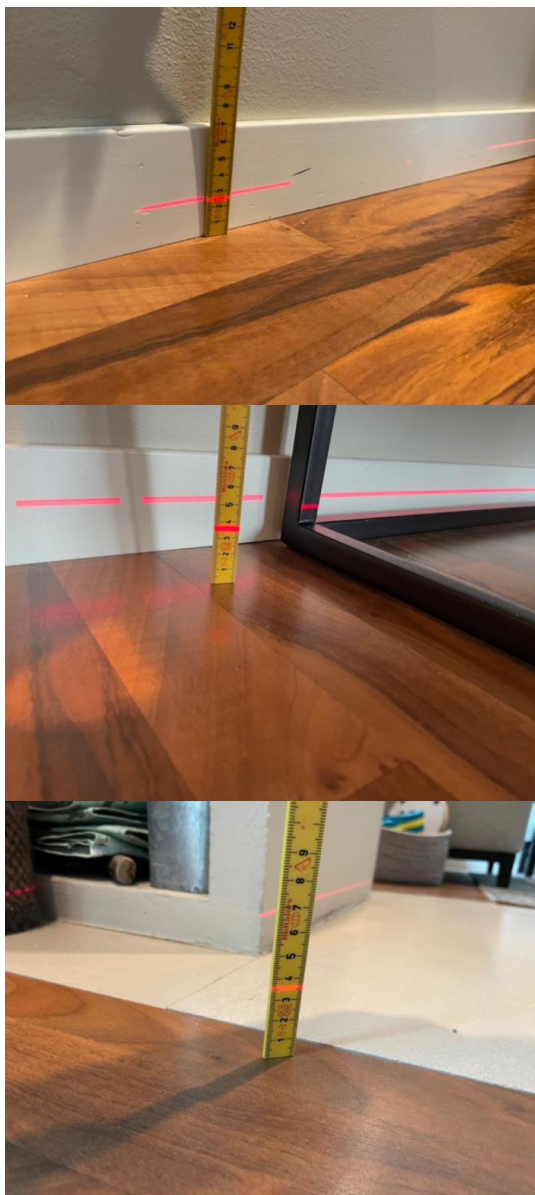
Tilstandsrapport

Etasjeskiller mellom etasjene

TG IU

Bygningen har etasjeskiller i tre mellom etasjene.

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



Radon

TG 2

Boligen er ikke bygget med radonsperre, og det er ikke utført radonmåling.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 1

Stålpipen med peisovn i stuen.

Peisovnen ble skiftet i 2018, pipebeslaget ble skiftet i 2019.



Tilstandsrapport

Innvendige trapper

TG 2

Innvendige malte trapper av tre.



Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Innvendige dører

TG 1

Innvendige malte formpressede dører i trekarmer, med glassfelt i dørene mellom stue og kjøkken.

De fleste dørene ble skiftet i 2018/2019, og dørbladene ble skiftet i gjenstående dører.



VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > LITE BAD

Generell

Baderommet ble renovert i 2018.

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



Årstall: 2018

Overflater vegger og himling

TG 1

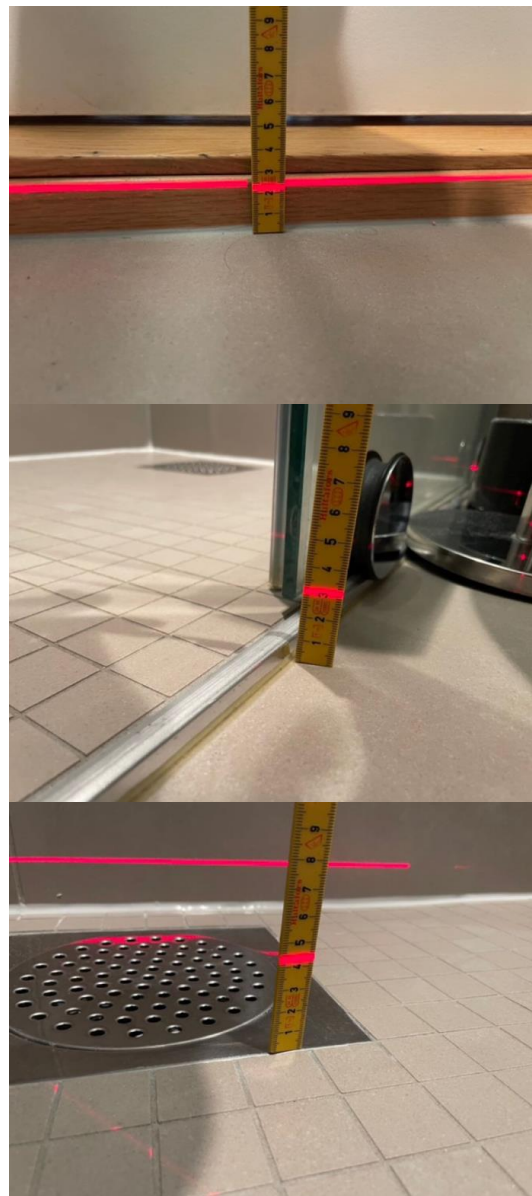
Overflater på innvendige vegger har malte plater og fliser, i innvendig tak er det malte plater.

Årstall: 2018

Overflater Gulv

TG 1

Overflater på gulv består av fliser.



Årstall: 2018

Tilstandsrapport

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.



Årstall: 2018

Sanitærutstyr og innredning TG 1

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



Årstall: 2018

Kilde: Eier

Ventilasjon TG 1

Rommet har elektrisk styrt vifte.



Årstall: 2018

Kilde: Eier

Tilliggende konstruksjoner våtrom TG IU

Det er ikke laget hull da veggene går mot yttervegg og inn mot vaskerom der bereder står.

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.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet ble i hht. eier pusset opp i 2012 og har alminnelig bruksslitasje.

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



Årstall: 2012 Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

TG 1

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

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Overflater Gulv

TG 1

Overflater på gulv består av fliser.



Årstall: 2012 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt TG 2

Sluket er fra byggeperioden og virker å være i god stand.

Det ble ikke observert at membran ligger under klemring i sluk under befaringen.

Det ligger fugemasse mellom slukrist og klemring som forhindrer sikten.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Sanitærutstyr og innredning TG 1

Rommet er innredet med benkeskap med benk og skyllekar i stål, garderobeskap, hyller, og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Skyllekar ligger løst og skapstamme under er ikke festet for enkel tilkomst til sluket.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Ventilasjon TG 1

Rommet har elektrisk styrt vifte.



Årstall: 2012 Kilde: Eier

Tilliggende konstruksjoner våtrom TG IU

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

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.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD STORT

Generell

Baderommet ble totalrenovert i 2018,

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



Årstall: 2018

Overflater vegger og himling

TG 1

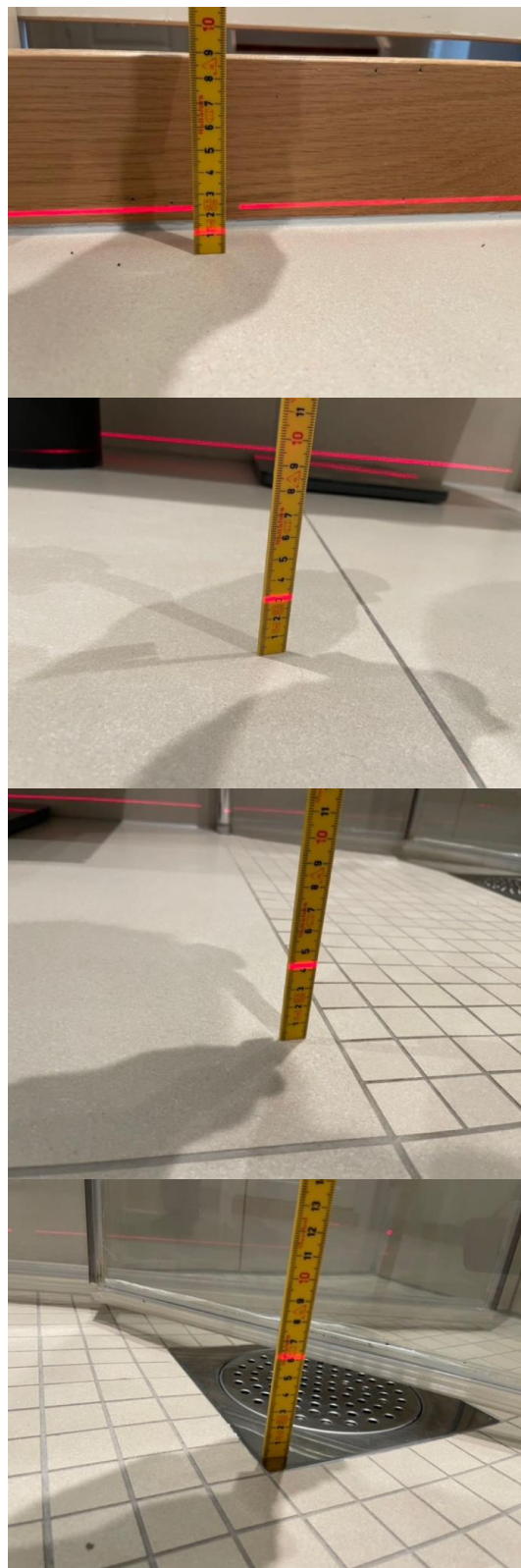
Overflater på innvendige vegger har fliser, i innvendig tak er det malte plater.

Årstall: 2018

Overflater Gulv

TG 1

Overflater på gulv består av fliser.



Årstall: 2018

Tilstandsrapport

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.



Årstall: 2018

Kilde: Faktura e.l

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

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



Årstall: 2018

Kilde: Eier

Ventilasjon

TG 1

Rommet har elektrisk styrt vifte.



Årstall: 2018

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

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



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning fra IKEA med god skapplass og høye overskap med glassfelt i frontene på en del overskap, hvitmalt profilerte fronter, laminerte benkeplater, fliser over kjøkkenbenk, en del integrerte hvitevarer, dobbel utslagsvask og ventilator.

Innredningen er utvidet/komplementert i flere omganger, og flere av hvitevarene er skiftet de senere årene.

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



Årstall: 2013

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Avtrekk

TG 1

Ventilasjon via kjøkkenventilator med avtrekk ut av boligen.



Årstall: 2019

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Vannrør av plast i rør-i-rør system.



Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Avløpsrør

TG 2

Avløp i plast.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 1

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegger/tak og spalteventiler i vinduer, samt elektriske vifter i kjøkken og våtrommene.



Varmesentral

TG 1

Elektriske varmekabler i entré, gang, baderommene og vaskerommet i 1. etasjen.
Peisovn i stuen.
Ellers el. ovner.

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2006, står i vaskerommet.



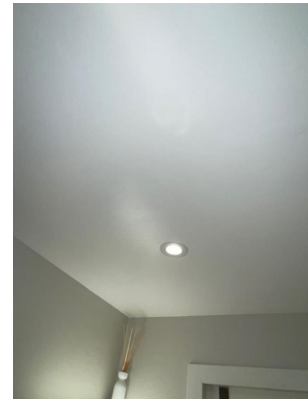
Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

Andre installasjoner

TG 1

Downlights i gang og baderommene i 1. etasjen og i alle rom i 2. etasjen.



Elektrisk anlegg

TG 1

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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 sikringskap med automatsikringer.

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2019 Det ble skiftet sikringer, en del ledninger, etablert nye el. punkter, ladepunkt til elbil i inngangspartiet og downlights i 2018 og 2019.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

5. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

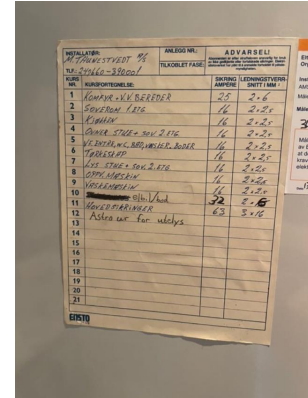
Nei

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

Ja

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

Nei



AVVIK	LEVENGSSTANDARD
1 KONTAKT-VV-BEREIDER	2,5 2+6
2 SIKRING FRIE	1,6 2+2,5
3 KABEL	1,6 2+2,5
4 OVER STØR-SOV 2 FIE	1,6 2+2,5
5 VEDVAKT-MED-REKONSTRUKSJON	1,6 2+2,5
6 TILBAKELØP	1,6 2+2,5
7 VV-STØR-SOV 2 FIE	1,6 2+2,5
8 OPPMÅLING	1,6 2+2,5
9 VEDVAKT-MED-REKONSTRUKSJON	1,6 2+2,5
10 VEDVAKT-MED-REKONSTRUKSJON	1,6 2+2,5
11 VEDVAKT-MED-REKONSTRUKSJON	1,6 2+2,5
12 VEDVAKT-MED-REKONSTRUKSJON	1,6 2+2,5
13 VEDVAKT-MED-REKONSTRUKSJON	1,6 2+2,5
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	
21	

Branntekniske forhold

! TG 0

Det er brannslukningsutstyr og brannvarslere i boligen.

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

Nei

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

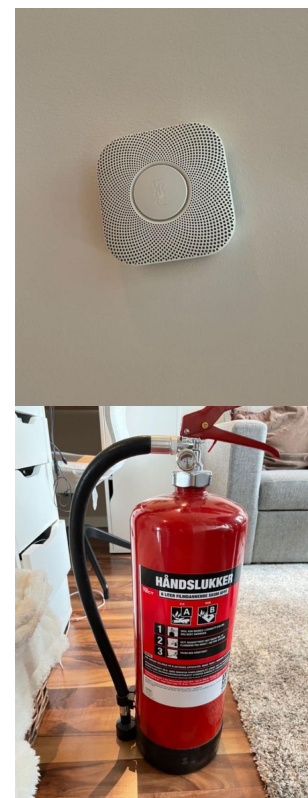
Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent, men det antas at denne er av stabile masser da det ikke er registrert svikt utover normal elde og slitasje på bygningen under befaringen.

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

Grunnmur og fundamenter



Fundamenter og grunnmur av betong.

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Garasje som er oppført med fundamenter av betong, støpt gulv, yttervegger av bindingsverk kledd med liggende panel, saltak av takstoler som er tekket med stålplater, vippeport i tre, og innlagt strøm med mulighet for innleggelse av ladepunkt for elbil.

Vedlikehold

Garasjen er normalt vedlikeholdt.

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

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. 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 bygnings sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	64	62	2	Entré/trapperom , 3 Soverom , Lite Bad , Bad stort, Vaskerom	Kott
2. Etasje	64	64	0	Stue m. trapp, Kjøkken , Soverom	
Sportsbod	6	0	6		Bod
Sum	134	126	8		

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt byggemeldte tegninger.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	16	0	16		Garasje
Sum	16	0	16		

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet med laser.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2023	Nils Sæther Mathisen	Takstingeniør
	Kjerstin Bruvold Klokkeide	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	38	269		0	22386.2 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Sandslivegen 265

Hjemmelshaver

Vestre Feråsen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/VESTRE FERÅSEN BORETTSLAG	950892455			Klokkeide Kjerstin Bruvold

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

13

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til i ett barnevennlig borettslag på Sandsli.

Fra boligen er det gangavstand til barnehager, skoler, idrettsanlegg og Fanatorget med butikker og en del servicetilbud. Det er ca. fem minutters kjøretur til Lagunen med alle sine butikker, serverings-, service- og kulturtilbud.

Det er ca. 15 minutters kjøretur inn til Bergen sentrum.

Adkomstvei

Privat til offentlig vei

Tilknytning vann

Privat stikkledning i borettslaget tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Privat stikkledning i borettslaget tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

I hht. Kommuneplanen er eiendommen avsatt til boligformål.

Om tomten

Felles eiet tomt som er opparbeidet med asfalterte biloppstillingsplasser og stikkveier, plener, felles sittegrupper og lekeplasser. Inngangspartiet til boligen er opparbeidet med belegningsstein på gårdsplassen og bed med prydbusker. Hageparsellen er opparbeidet med en stor treplattung, plen, bed og prydbusker.

Parkering i lukket garasje i felles garasjerekke merket med nr. 265 og på gårdsplassen utenfor boligen.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av rekkehus som er oppført med fundamenter av betong på antatt faste masser, yttervegger av betong og bindingsverk som er kledd med liggende panel, etasjeskillere av trebjelkelag, saltak av trekonstruksjoner som er tekket med betongstein.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Fellesforsikring av bygningsmassen i borettslaget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	12.05.2023	Eier har påvist og gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Egne observasjoner	12.05.2023		Ikke gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart	11.05.2023	Situasjonskart hentet fra Bergen Kommune sine opplysninger på nett.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Megler	21.05.2023	Megler har bidratt med enkle opplysninger.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	11.05.2023	Dok.kilde lagt inn fra www.eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

PERSONVERN

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

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-norsktakst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TQ1154>

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

Egenerklæring

Sandslivegen 265, 5254 SANDSLI

10 May 2023

Informasjon om eiendommen

Adresse

Sandslivegen 265

Postadresse

Sandslivegen 265

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?**

2010

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.

13 år

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

Informasjon om selger

Hovedselger

Klokkeide, Kjerstin Bruvold

Medselger

Klokkeide, Bjørn Tore

Forbehold

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

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



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Hovedbad og gjestebad

2.1.2 Årstall

2018

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Totalrenovert hovedbad og gjestebad.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Sotra Bad AS og Øygarden Elektriske AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 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 tak, nye vinduer og dører

4.1.2 Årstall

2019

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt tak, nye vinduer, nye balkongdører og ny ytterdør

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Berland Bygg AS

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?



Ja Nei

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ikke relevant for denne boligen.

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Elektrisk arbeid 1. etasje

10.1.2 Årstall

2018

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nye varmekabler på bad, gjestebad og gang. Nye ledspotter i tak på hovedbad, gjestebad og i gang. Lagt egen kurs til el-billader. Trukket nye ledninger og satt inn nye kontaktpunkter i gang, hovedbad og gjestebad. Installert nye avtrekksvifter på hovedbad, gjestebad og vaskerom.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Øygarden Elektriske AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Elektrisk arbeid, 2. etasje + installert el-billader

10.2.2 Årstall

2019

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært



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

Nye ledspotter i 2. etage (stue og tv-stue/ soverom, kjøkken) trukket nye ledninger i vegg/ tak og satt inn nye kontaktpunkter i 2. etg. Installert el-billader.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

OneCo AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Rør i rør og fordelerskap

13.1.2 **Årstall**

2018

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Lagt inn rør i rør, med fordelerskap på vaskerom.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sotra Bad AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



16.1.1 **Navn på arbeid**

Ventilasjon

16.1.2 **Årstall**

2018

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Installert nye ventilasjonsrør fra avtrekksvifter på våtrom til loft/ over tak

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Fana Blikk AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekke 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

Beskriv feilen eller endringen

Ny peisovn installert av Varmefag AS. Pipehetter skiftet ved skifte av tak (utført av borettslaget/ Berland Bygg AS)

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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Skjeggkre i en annen rekke i borettslaget. Pelias AS undersøkte alle enheter, og fant ingenting i denne rekken.

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
- 25.1.1 **Navn på arbeid**
Satt inn vindu i disponibelt rom
- 25.1.2 **Årstall**
2018
- 25.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 25.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Satt inn vindu i disponibelt rom i 1. etg.
- 25.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Sotra Bad AS
- 25.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei
- 25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**
 Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
 Ja Nei
- 26 **Er utleiedelen 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 sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 92501839

Egenerklærings skjema

Name
Klokkeide, Kjerstin Bruvold

Date
2023-05-10

Name
Klokkeide, Bjørn Tore

Date
2023-05-10

Identification
 Klokkeide, Kjerstin Bruvold

Identification
 Klokkeide, Bjørn Tore



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Klokkeide, Kjerstin Bruvold
Klokkeide, Bjørn Tore

10/05-2023
17:22:37
10/05-2023
19:38:35

BANKID
BANKID



Vestre Feråsen Borettslag

Til Andelseiere:

I henhold til vedtektene § 10 kalles det med dette inn til:

Generalforsamling 2023

Dag: Torsdag 20. april 2023

Klokken: 19:00

Sted: Musikkrommet på Kultursalen (Skranevatnet skole)

Etter generalforsamlingen blir det beboermøte.

I generalforsamlingen har hver andelseier en stemme uansett andeler - § 7 -10
Kun en fullmakt pr. andelseier. Fremleietaker har møterett og talerett, men ikke
stemmerett. Dersom De ikke kan møte på generalforsamlingen, kan De i henhold til lov
om borettslag § 58 siste ledd møte ved fullmektig.

Vennligst lever navneseddelen ved inngangen til møtet:

Fremmøte på generalforsamlingen 20.april 2023 Vestre Feråsen Borettslag

Navn: _____ Sandslivegen nr. _____

Fullmakt ved ordinær generalforsamling 20.april 2023 Vestre Feråsen Borettslag

Er gitt fra Navn: _____ Sandslivegen nr. _____

Til Navn: _____ Sandslivegen nr. _____

Saksliste for Generalforsamlingen:(ref.§ 9 i vedtektene)

1. Konstituering

1.1. Godkjenning av innkalling

1.2. Godkjenning av dagsorden / saksliste

1.3. Valg av møteleder

1.4. Valg av referent

1.5. Valg av to andelseiere til å skrive under protokollen

1.6. Godkjenning av fullmaktene

2. Styrets info om 2022

2.1. Lagets virksomhet

Vestre Feråsen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget holder til på Sandsli i Bergen kommune. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950 892 455. Borettslaget har Gnr.38 Bnr.269 og adresse Sandslivegen 201 til 285.

2.2. Styrets sammensetning

Styret har hatt følgende sammensetting siden generalforsamlingen 04. mai 2022

Leder:	Roger Fulton	(valgt til 2023)
Nestleder:	Henning Garmannslund	(valgt til 2023)
Styremedlem:	Kristian Bratheim	(valgt til 2024)
Styremedlem	Lars Endresen	(valgt til 2024)
1. Varamedlem:	Åsmund Natås	(valgt til 2023)
2. Varamedlem:	Valborg Fodstad	(valgt til 2023)

2.3. Dugnadskomite :

Helene Bjørkelund og Kristian Bratheim har fungert. Styret har hjulpet til ved behov.

2.4. HMS

HMS ansvarlig har vært Lars Endresen.

2.5. Valgkomite:

Medlemmer: Jon Inge Fjellsbø
Ronny Breen
Heidi Therese Kongsmark

2.6. Møtevirksomhet

Siden forrige generalforsamling har styret avholdt 9 styremøter hvor innkomne saker har vært behandlet og protokollført.

1 av disse sakene har vært søknad om godkjenning av ny andelseier.

Vara medlemmene har deltatt på styrets møter på lik linje med andre styremedlemmer. Styret har ikke deltatt på kurs i regi av BOB skolen i 2022.

2.6.1. Saker som har vært behandlet.

- Reparasjon av fuktskade på hus nummer 275
- Reparasjon av hoved stoppekran i hus nummer 213 med graving utenfor hus nr 217 for å bytte defekt ventil til stoppekran
- Oppsetting av speil for å øke trafikksikkerhet ved utgjøring fra garasje og ved uoversiktlig kryss
- Beplantning mellom 207 og 209 på grøntområde (solbærbusker)

2.7. Informasjon

Styret har i perioden sendt ut protokoll fra generalforsamling og sendt ut informasjonsskriv til andelseierne. Generell informasjon blir ellers distribuert fortløpende elektronisk.

Per dags dato er det ingen husstander som ikke står oppført med e-post.

Styrets oppfordring er at så mange som mulig informerer oss om de nylig har fått e-post, evt. byttet jobb og fått ny e-post osv. Det forenkler arbeidet til Styret mye, om vi slipper papirer. Send oss en e-post med opplysninger, eller kontakt oss på beboermøte etter Generalforsamling.

2.8. Lagets drift og økonomi

2.8.1. Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for borettslaget er i henhold til kontrakt, utført av Bergen og omegn Boligbyggelag.

Borettslagets revisor har vært KPMG.

2.8.2. Borettslagets eiendomsmasse og forsikring (jfr. Note i regnskapet)

Borettslaget består i alt av 42 andeler og 3 rekker med til sammen 35 garasjer.

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret ved bygningskasko for

Kr.173.770.200 i Tryg forsikring. Forsikringen gjelder ikke innbo og løsøre.

Egenandelen ved skade var i 2022 Kr.10.000,- for tingskade, 8000,- for naturskade og 10.000,- for vannskade.

Borettslaget har også forsikring som dekker Styreansvar for borettslag

Kr.2.000.000,- samt Ulykkesdødsfall v/dugnad Kr.500.000,- og Ulykkesinvaliditet

v/dugnad Kr.200.000,-

Skader som skal dekkes av borettslagets forsikring må snarest meldes til

forsikringsansvarlig som p.t. er styreleder, på mob. tlf. 977 78 004

2.8.3. Boligomsetning, fremleie og juridiske andelseiere

I 2022 har ett av borettslagets andeler blitt omsatt til følgende pris:

Kr. 4.100.000,-

Boligen er ikke underlagt offentlig takstplikt og omsettes derfor til markedspris. Det finnes ikke generelle takster for boligene verken hos styret eller forretningsfører.

Hvis noen ønsker takst på boligen må privat takstmann kontaktes av den enkelte.

2.8.4. Borettslagets lån og lånevilkår (jfr. Note i regnskapet)

Vestre Feråsen BRL har fra februar 2022, en gjeld på 27.897.105,- Se regnskapstall for mer info.

2.8.5. Husleie

Husleie ble økt fra 01.01.2023, med 700 kr/pr mnd.

2.9. Bomiljø / sosiale aktiviteter / dugnadsarbeid

Borettslaget har et godt bomiljø og en sentral og attraktiv beliggenhet i etablert og barnevennlig boligområde. Gangavstand til Fanatorget med mange butikker og lignende, samt barne- og ungdomsskole, barnehager og Sandsli idrettsanlegg (Sandslihallen). Kort avstand til Lagunen Storsenter. Laget ligger nær Bergens største arbeidsplasser på Kokstad, Sandsli og Flesland. Borettslaget har gode buss/bybane tilbud og meget flotte sol forhold.

Bybane stopp ved Equinor på Sandsli er 10 minutters gange unna.

Borettslaget avholder en fellesdugnad over et par dager i Mai måned, med opprydding i utearealene etter vinteren.

I tillegg er det dugnad i løpet av høsten (August/September) ved behov.

2.10. Forhold som er intrådt etter regnskapsårets utløp.

Det har ikke intrådt vesentlige forhold etter regnskapsårets utløp.

2.11. Forutsetning om fortsatt drift

Styret ser ingen hindringer for fortsatt drift, og heller ingen forhold som skulle tilsi noe annet i fremtiden. Dagens Styre anbefaler at saldo på disponible midler, ikke går under 2.000.000 kr. Dette for å ha en god buffer for fremtiden, slik at en sikrer å ikke havne i økonomisk uføre, ref. historien til laget.

Dette er også i tråd med anbefalingen fra forretningsfører, om å ha ca. 50.000,- per hus i buffer.

2.12. Arbeidsmiljø

Vestre Feråsen Borettslag har ingen fast ansatte. Tillitsvalgte i styret har et godt samarbeid.

2.13. Likestilling

Borettslaget har ingen ansatte. Styret består av fem menn og en kvinne, inklusive vara-medlemmene. Styret mener den faktiske tilstand når det gjelder likestilling ikke er tilfredsstillende, og det er ønskelig med rekruttering av kvinner i styret.

2.14. Forurensing av det ytre miljø

Borettslaget forurenses ikke det ytre miljø mer enn det som er normalt for borettslag. Avfallshåndtering er forsvarlig og blir håndtert gjennom godkjente kanaler (BIR).

3. Årsoppgjøret for 2022

3.1. Årsoppgjøret for laget, v/ forvaltningskonsulent, BOB, M Steine. (ikke tilstede)

3.2. Revisjonsberetning for 2022, v/ forvaltningskonsulent, BOB, M Steine. (ikke tilstede)



Til generalforsamlingen i Vestre Feråsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestre Feråsen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Offices in:

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

Bergen, 28. mars 2023
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Tom Rasmussen

Partner

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-03-28 17:53:42 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

**Vestre Feråsen Borettslag
2022**

Resultatregnskap 2022

Vestre Feråsen Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	3 020 415	2 956 657	3 002 032	3 352 100
Andre inntekter	3	40 530	8 400	8 400	8 400
Sum inntekter		3 060 945	2 965 057	3 010 432	3 360 500
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	5 150	36 050	0	0
Dugnad		8 300	14 700	30 000	30 000
Styrehonorar	4, 5	68 500	23 323	65 500	67 000
Arbeidsgiveravgift	4	10 385	8 371	9 300	9 500
Avskrivninger	6	71 474	71 649	65 800	70 000
Felles strøm og varme		87 543	52 683	43 400	75 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		713 927	680 942	683 400	768 000
Andre driftskostnader	7	384 488	386 309	345 620	379 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	1 867	7 098	5 000	5 000
Vedlikehold	9	269 003	1 358 947	20 000	20 000
Forretningsførsel		94 142	91 740	89 900	100 000
Revisjonshonorar		10 750	8 125	8 500	11 000
Andre konsulentonorarer		28 245	0	0	0
Kontingent		12 600	13 115	13 000	13 000
Forsikring		131 854	119 579	142 780	177 000
Sikringsfond		2 987	3 002	3 000	3 000
Sum driftskostnader		1 901 215	2 875 632	1 525 200	1 728 000
Driftsresultat		1 159 731	89 425	1 485 232	1 632 500
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		30 272	7 569	0	0
Sum finansinntekter		30 272	7 569	0	0
Rentekostnader lån		703 665	472 457	665 000	1 232 000
Sum finanskostnader		703 665	472 457	665 000	1 232 000
Resultat av finansposter		-673 393	-464 887	-665 000	-1 232 000
Resultat		486 338	-375 462	820 232	400 500
Til/fra udekket tap		486 338	-375 462	0	0
Sum disponeringer		486 338	-375 462	0	0

Resultatrapport 2022 for Vestre Feråsen Borettslag

Balanse pr. 31.12.2022

Vestre Feråsen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	10, 13	30 206 440	30 206 440
Garasjer	10	824 000	824 000
Tomt	10, 13	3 208 000	3 208 000
Andre driftsmidler	6	253 025	324 499
Sum varige driftsmidler		34 491 465	34 562 939
Sum anleggsmidler		34 491 465	34 562 939
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		330 595	278 163
Andre fordringer		42 697	15 018
Sum fordringer		373 291	293 181
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		2 871 874	3 093 641
Skattetrekk		1 192	0
Sum bankinnsk. og kontanter		2 873 066	3 093 641
Sum omløpsmidler		3 246 357	3 386 822
SUM EIENDELER		37 737 822	37 949 761

Balanse pr. 31.12.2022

Vestre Feråsen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		4 200	4 200
Sum innskutt egenkapital		4 200	4 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	11	-6 194 487	-6 680 825
Sum opptjent egenkapital		-6 194 487	-6 680 825
SUM EGENKAPITAL		-6 190 287	-6 676 625
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 13	27 897 105	28 537 419
Borettsinnskudd	13	14 899 800	14 899 800
Garasje innskudd		804 000	804 000
Sum langsiktig gjeld		43 600 905	44 241 219
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		39 627	11 914
Leverandørgjeld		194 977	292 804
Skyldige off. myndigheter		11 365	9 235
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		67 000	65 500
Påløpne renter		5 641	2 799
Annen kortsiktig gjeld		8 595	2 915
Sum kortsiktig gjeld		327 205	385 167
SUM GJELD		43 928 109	44 626 386
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		37 737 822	37 949 761

Bergen,
Styret for Vestre Feråsen Borettslag

Roger Leif Fulton
Styrets leder

Kristian Bratheim
Styremedlem

Henning Garmannslund
Nestleder

Lars August Endresen
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Vestre Feråsen Borettslag

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak og forskrift om årsregnskap for borettslag. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
3800	Andel felleskostnader	2 634 912	2 599 632	2 634 912	2 951 100
3804	Utleie garasje plasser	31 500	31 500	31 500	31 500
3815	Dugnadsinnbetalinger	50 400	50 400	50 400	50 400
3816	Kabel-TV	115 920	246 456	261 620	184 500
3817	Bredbånd	145 656	0	0	111 000
3825	Leieinntekter EI-bil	42 027	28 669	23 600	23 600
Sum felleskostnader		3 020 415	2 956 657	3 002 032	3 352 100

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
3849	Diverse inntekter	40 530	8 400	8 400	8 400
Sum andre inntekter		40 530	8 400	8 400	8 400

Note 4 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar og innberetningspliktig dugnad.

Lønnskostnader til styret kr 800.

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
5330	Styrehonorar	67 000	51 823	65 500	67 000
5331	Avsetning styrehonorar	1 500	-28 500	0	0
Sum styrehonorar		68 500	23 323	65 500	67 000

Note 6 - Andre eiendeler

	Lekeapperater	Ringmur lekeplass	Støtmatte til lekeplass	Infrastruktur el- bil 2020
Anskaffelseskost pr.01.01	173 271	56 425	26 109	246 500
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	173 271	56 425	26 109	246 500
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	5 642	1 740	49 299
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	173 271	42 318	26 109	98 599
Bokført verdi pr.31.12	0	14 106	0	147 900
Anskaffelsesår	2014	2015	2017	2020
Antatt rest levetid (i antall år)	0	3	0	3
	Postkassehus 2 stk	Fugleredehusk e		
Anskaffelseskost pr.01.01	91 250	28 325		
Årets tilgang	0	0		
Årets avgang	0	0		
Anskaffelseskost pr.31.12	91 250	28 325		
Årets av- og nedskr. pr.31.12	9 125	5 665		
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	20 531	8 025		
Bokført verdi pr.31.12	70 718	20 300		
Anskaffelsesår	2020	2021		
Antatt rest levetid (i antall år)	8	4		

Note 7 - Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
5510 Styredisposisjoner	738	0	2 500	2 500
6300 Leiekostnader	750	400	2 500	2 500
6325 Renovasjon	50	250	0	0
6326 Snømåking og brøyting	69 088	72 438	60 000	60 000
6335 Containerleie/ -tømming	0	14 228	0	0
6345 Lyspærer og sikringer	0	2 226	5 000	5 000
6362 Maskiner og utstyr	0	5 282	0	0
6366 Reparasjon av utstyr, verktøy og	0	1 285	0	0
6375 TV/Bredbånd	288 121	277 199	261 620	295 500
6390 Andre driftskostnader	530	0	3 000	3 000
6391 Diverse serviceavtaler	8 595	8 304	8 000	8 000
6630 Egenandel ved skade	10 000	0	0	0
6800 Kontorkostnader	0	1 269	0	0
6900 Telefonutgifter	3 289	2 985	3 000	3 000
6940 Porto	468	160	0	0
7000 Drivstoff	234	283	0	0
7779 Andre gebyr	2 625	0	0	0
7791 Øredifferanser	0	0	0	0
Sum driftskostnader	384 488	386 309	345 620	379 500

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	588	2 033	0	0
6510 Verktøy og redskap	0	489	0	0
6541 Lekeplasser, lekeapparater,	0	3 927	5 000	5 000
6553 Abonnement og lisenser	1 279	649	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell	1 867	7 098	5 000	5 000

Note 9 - Vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6602 Vedlikehold rør og sanitær	2 844	0	0	0
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	2 111	0	0	0
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	112 606	1 356 882	0	0
6605 Vedlikehold bygninger Innvendig	150 106	0	0	0
6608 Vedlikehold garasjer	0	0	20 000	20 000
6614 Vedlikehold maling	1 337	2 065	0	0
Sum vedlikehold	269 003	1 358 947	20 000	20 000

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

Note 10 - Bygninger

	Garasje	Tomt	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01	824 000	3 208 000	30 206 439
Anskaffelseskost pr.31.12	824 000	3 208 000	30 206 439
Bokført verdi pr.31.12	824 000	3 208 000	30 206 439
Anskaffelsesår	1988	1987	1987

Note 11 - Udekket tap

	2022	2021
Sum udekket tap	-6 194 487	-6 680 825

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

Note 12 - Langsiktig gjeld**Dnb Bank ASA**

Renter 31.12.22: 3,69%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2020

40 000 000

Nedbetalt tidligere

11 462 581

Nedbetalt i år

640 314

Lånesaldo 31.12

27 897 105

Beregnet innfrielsesdato: 19.07.2050

Sum langsiktig gjeld**27 897 105**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt

2022

Gjeld til kredittinstitusjoner

24 864 356

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Dnb Bank ASA 12139555471	42,00	664 217,00	27 897 105,00

Note 13 - Pantstillelser

	2022	2021
Pantstillelser	43 600 905	44 241 219
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	34 238 440	34 238 440

Note 14 - Disponible midler

	2022	2021
Disponible midler pr. 01.01	3 001 655	4 090 831
Periodens resultat	486 338	-375 462
Årets avskrivninger	71 474	71 649
Årets investeringer	0	-28 325
Avdrag lån	-640 314	-757 037
Endring i disponible midler	-82 503	-1 089 175
Disponible midler 31.12.	2 919 152	3 001 655

137 - Årsregnsk...

Name
Bratheim, Kristian

Date
2023-03-22

Identification

 Bratheim, Kristian

Name
Endresen, Lars August

Date
2023-03-07

Identification

 Endresen, Lars August

Name
Garmannslund, Henning

Date
2023-02-28

Identification

 Garmannslund, Henning

Name
Fulton, Roger Leif

Date
2023-02-28

Identification

 Fulton, Roger Leif



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

4. Styrets Honorarer for 2022

4.1. Styrehonorar hadde en justering med en økning på 2,29% fra 2021

5. Saker til behandling

Det har kommet inn 4 nye sak til Generalforsamlingen

Sak 1; Vedlegg 1

Beboer ønsker å sette inn terrassedør ut mot hage, lik den eksisterende, men med adgang fra rom ved siden av. GF må ta stilling til om beboer og andre i fremtiden kan utføre dette. Vedlikehold av dør i fremtiden vil da dekket av laget. For at saken skal godkjennes, trengs det 2/3 flertall av stemmene i GF.

Generalforsamlingen setter som vilkår for godkjenning av tiltaket at andelseier selv må undersøke om tiltaket er søknadspliktig til kommunen, og at vedkommende har ansvar for å gjennomføre søknad for egen regning om det er søknadspliktig.

Sak 2; Vedlegg 2

Beboer har bygget overbygg på terrasse. Beboer var ikke klar over at endringen var søknadspliktig til GF og har derfor søkt i ettertid. GF må ta stilling til om beboer og andre i fremtiden kan utføre dette. Vedlikehold av overbygg i fremtiden vil da dekket av laget. For at overbygget skal godkjennes, trengs det 2/3 flertall av stemmene i GF. Hvis det ikke blir godkjent, må beboer selv sette terrassen tilbake til opprinnelig stand.

Generalforsamlingen setter som vilkår for godkjenning av tiltaket at andelseier selv må undersøke om tiltaket er søknadspliktig til kommunen, og at vedkommende har ansvar for å gjennomføre søknad for egen regning om det er søknadspliktig.

Sak 3; Vedlegg 3

a) Beboer ønsker å utvide hus med ny entre (8m²) i 1 etg. De ønsker da også utvidelse av eksisterende altan jmf som tidligere godkjent altan. GF må ta stilling til om beboer og andre i fremtiden kan utføre dette. Vedlikehold av ytre vegger av nybygg og altan i fremtiden vil da dekket av laget. For at saken skal godkjennes, trengs det 2/3 flertall av stemmene i GF.

b) Samme beboer ønsker også å sette inn vindu i gavlvegg. GF må ta stilling til om beboer og andre i fremtiden kan utføre dette. Vedlikehold av vindu i fremtiden vil da dekket av laget. For at saken skal godkjennes, trengs det 2/3 flertall av stemmene i GF.

Generalforsamlingen setter som vilkår for godkjenning av tiltaket at andelseier selv må undersøke om tiltaket er søknadspliktig til kommunen, og at vedkommende har ansvar for å gjennomføre søknad for egen regning om det er søknadspliktig.

Sak 4; Vedlegg 4

Styret har innhentet flere tilbud på fibernett til laget. GF må ta stilling til om laget er fornøyd med dagens løsning slik som den er i dag, eller om det skal gå for en fiberløsning. Dette vil innebære litt fresing ett par steder i stikkveiene og kabel som går langs kistene på rekkehusene. For at saken skal godkjennes, trengs det 2/3 flertall av stemmene i GF.

6. Valg av styret

- 6.1. Valg av styreleder, for 2 år
- 6.2. Valg av styremedlem, for 2 år
- 6.3. Valg av 2 vara medlemmer, for 1 år
- 6.4. Valg av valg komitè
- 6.5. Valg av dugnadskomitè

Vedlegg 5: Innstilling fra valgkomiteen 2023



Vestre Feråsen Borettslag

Vedlegg 1.

Vi søker med dette om tillatelse til å montere terrasse-dør ut mot hagen i ett av soverommene i Sandsliveien 211.

Vi har i dag terrassedør ut fra foreldre soverommet, men ønsker å montere ny dør i ett av de andre rommene slik at våre gjester ikke må gå gjennom vårt soverom for å komme til hagen.

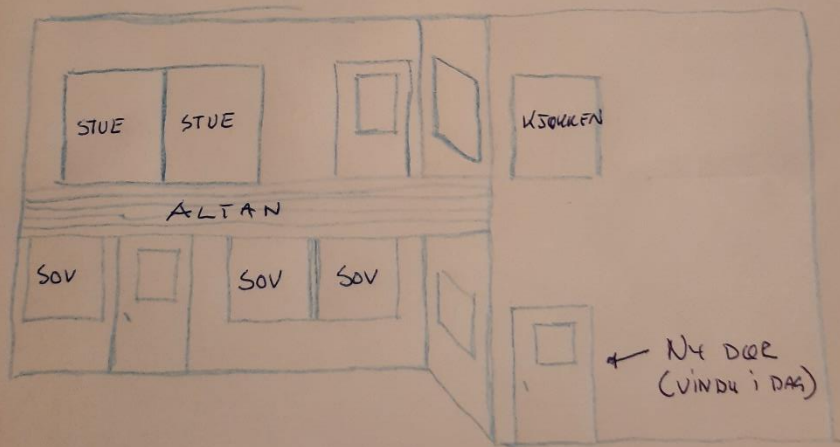
Vi vil montere lik dør som den vi allerede har og benytte oss av fagfolk til jobben.

Marit Franck og Øystein Lauritzen

Sandsliveien 211

SKISSE SANDSLIVEIEN 211.

↳ NY DØR SOM ØNSKES MONTERET BLIR
LIK DEN ANDRE DØR (2,05 x 0,82)





Vedlegg 2.

Søknad om overbygg.

Som alle sikkert har sett, så har jeg fått laget et enkelt tak over min terrasse.

Har ikke sendt noe mail til styret, siden vi, min sønn, snekkeren og meg mente at det ikke ble noe fasade forandringer.

Nå sender vi med bilder på det som har vært gjort og en tekst på målene.

På bildene er det mål av bredden og dybden på taket.

Et av bildene er fra naboens terrasse, så da kan man se hvordan min terrasse så ut før taket kom på.

Grethe Hallen, 223



Bredden på taket er 5m.

Til høyre i bildet er naboens terrasse.

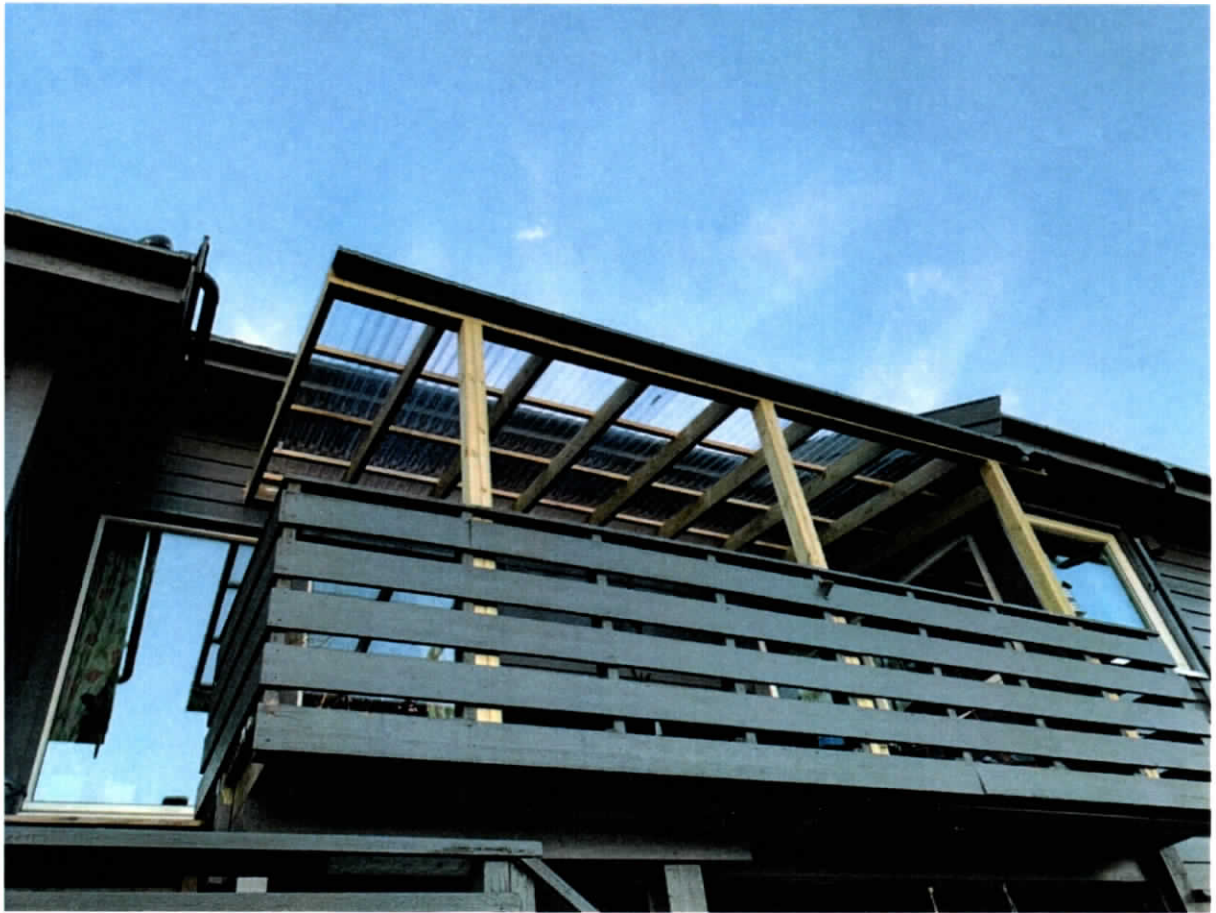


Taket er 2,43 dyb og bredden er 5 m.

Det som er ny bygget på terrassen,
skal males/beises i husets farge.



Taket går over terrasse døra,
over det ene vinduet og ca. 23 cm over
det andre vinduet på terrassen.



Tabet fra husveggen er 2,43m dyn.

Bredden på taket er 5m.



Her vises de andre nabens terrasser.

Vedlegg 3

Søknad tilbygg Sandslisvegen 239

Kort orientering tilbygg med utvidet altan over.

Tilbygg ny entre, ca 8m² utføres som vist på plantegning over 1 etg og med utvidelse av eksisterende altan ca 6m² som vist på tegn over 2 etg. Altan vil dekke hele frontfasaden med samme dybde som eksisterende altan jmf tidligere godkjent utbygging av altan. Eksisterende vindu i kott flyttes ut i entre og gatedør flyttes ut dersom den er ok. Her er det fortsatt en reklamasjon på dør som ikke er utbedret til tross for flere purringer. Det tas forbehold om at laget må dekke ny dør dersom den ikke kan gjenbrukes pga skjevheter etc eller den utbedres nå slik at det er kontroll på døren før den flyttes ut.

Tilbygget utføres med betonggulv og isolert ringmur med kuldebryter , type Jacon, Sunndoliitt eller tilsvarende.

Gulv støpes og isoleres ca 15cm dersom en kan gå så langt ned uten å komme i konflikt med eksisterende pukklag under huset. Plate som er støpt for 1 etg ligger på pukklag ca 3cm under terreng. Graves det for langt ned undergraves ringmur/plate i eksisterende bygg Takhøyde i ny entre blir ca 230cm pga lavere bjelkelag på altan enn i huset for øvrig. Vegger føres opp med 20cm tykkelse på gavlvegg og 15 cm for øvrig med isolasjon R32. Takbjelker utføres med 200mm bjelkelag og isoleres med 20cm. Taket utføres med luftet mellomrom mellom isolasjon og gulvplater på altan.

Altan

På altan er det tenkt brukt folie som sveises til eksisterende folietekking på altan dersom den er i akseptabel stand. Gammel folie er i utgangspunktet er gått ut på dato. Alder 35år. Holdbarhet på folie er normalt 25-30 år. I utgangspunktet 5 år på overtid. I gammel folie er det brukt en mykner for å få den fleksibel. Myknerinnholdet forsvinner med årene slik at folien blir stiv og relativ sprø og lite bearbeidingsvillig. Tilstand vurderes når altan er avdekket. Rekkverk føres opp i samme høyde og materialbruk som eksisterende. Det blir montert nytt toppbeslag på hele rekkverket og trelemmegulv eller plastfliser over hele altanen.

Vinduer gavlvegg

På tegninger er det vist endret plassering av vindu i trapperom til stuedel. På gavlvegg er det vist nytt vindu på gavlvegg i kott 1 etg.

Ventilasjon

Det er fra styret etterlyst balansert ventilasjon Det vil bli montert inn når det er tatt stilling til om 2 etg skal endres. Det er her vurdert å flytte kjøkken fra baksiden av huset ut i stuen. Dette vil påvirke både plassering av ventilasjonsaggregat på loftet og kanalføringer herfra og til 2 og 1 etg. Det forventes at det vil bli tatt standpkt til eventuell endring på sommer/høst.

Fasader

Det foreligger ikke fasadetegninger fra laget og som erstatning for dette er det utarbeidet en perspektivskisse som viser hvordan fasade mot vegen og gavlvegg vil bli etter tilbygg.

Tilbygget vil ikke være søknadspliktig til kommunen. Ved godkjenning fra styret vil jeg foreta nabovarsel til nr 209 og 207, og oversende dette til styret før bygging påbegynnes. Er det øvrige jeg skal ha foreta nabo varsel til?

Mvh

Linn Christin Smedvik

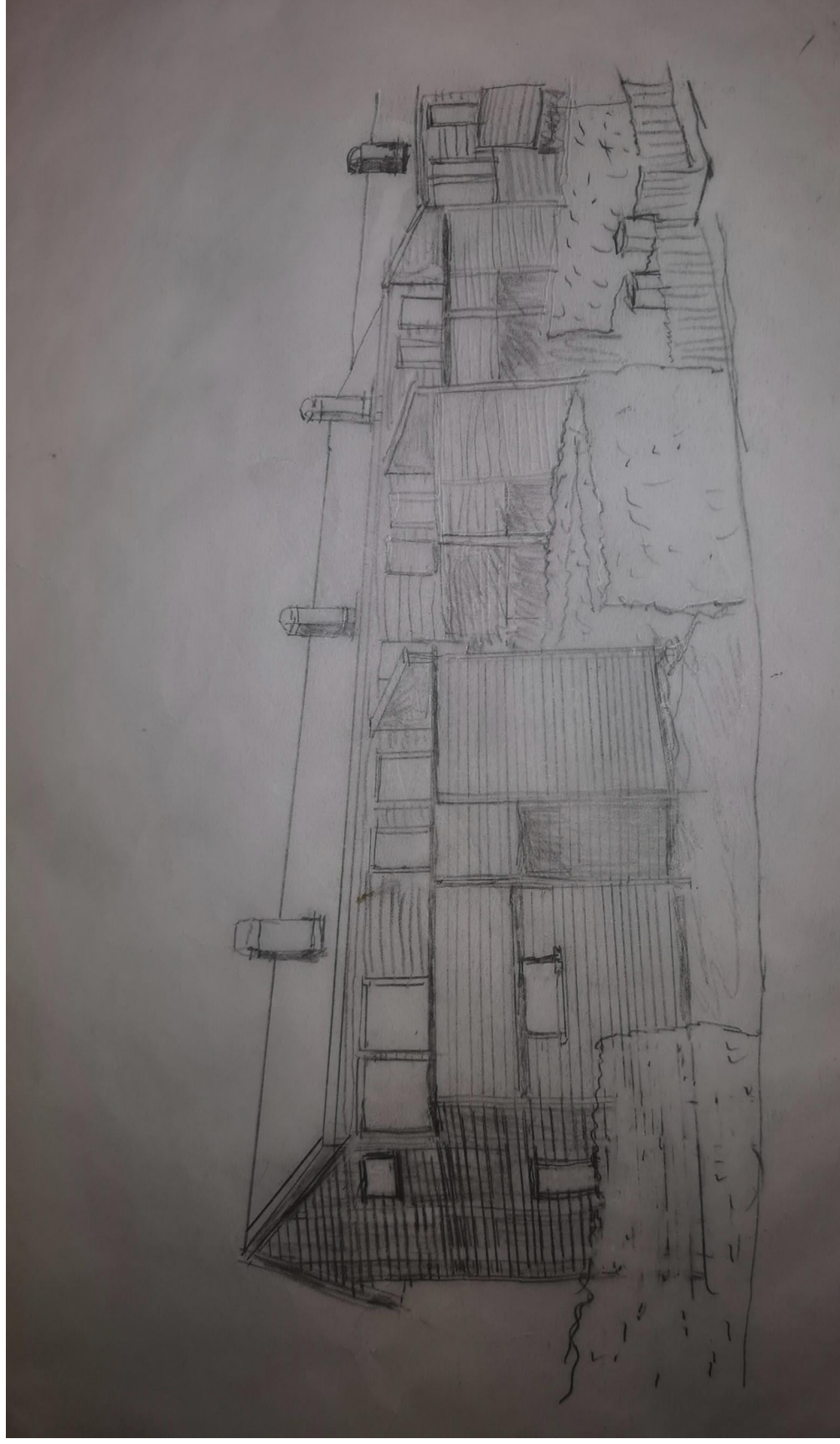
Vedlegg:

Perspektivskisse

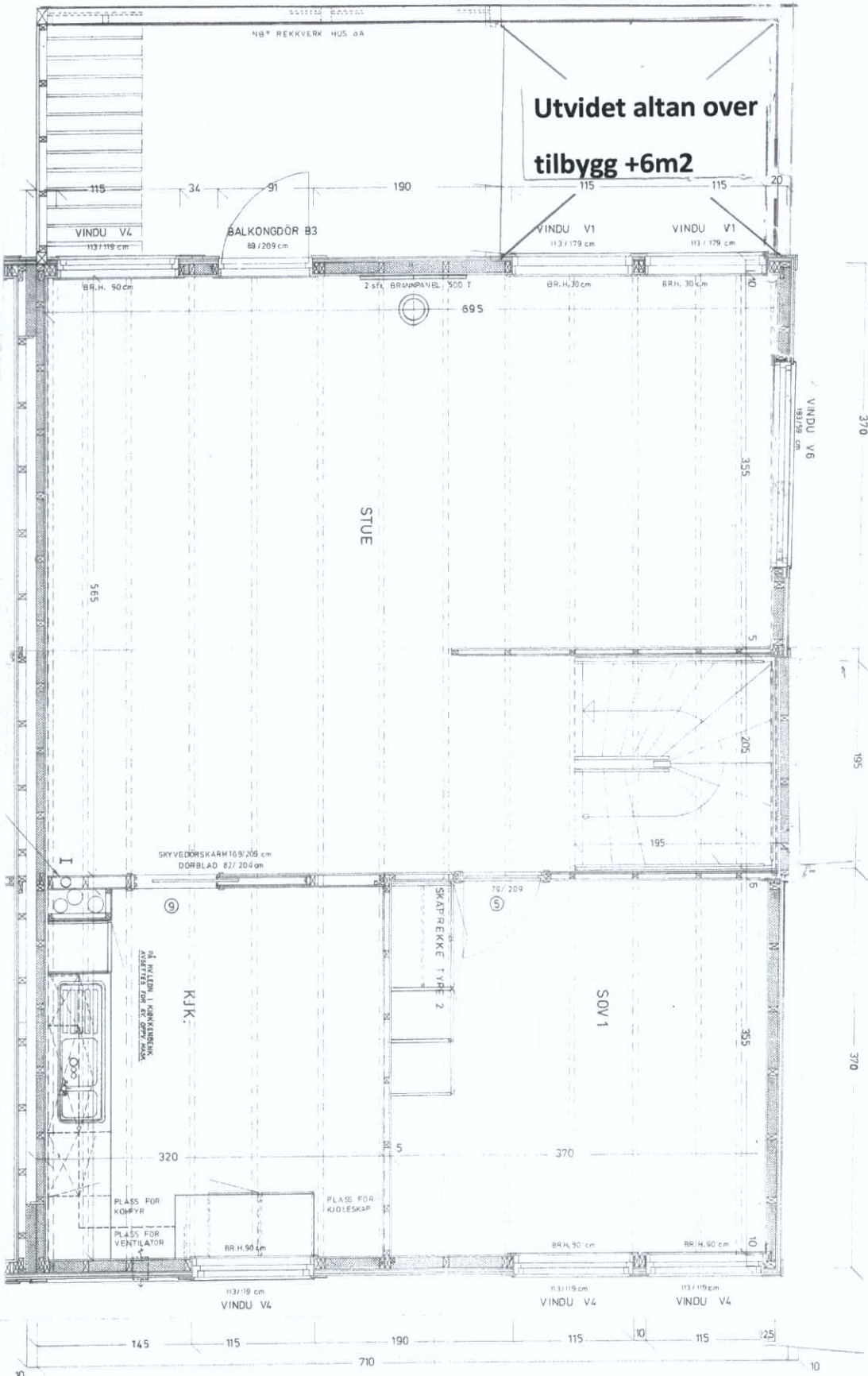
Tegninger over 1 og 2 etg.

Dokumentasjon på at tilbygget ikke er søknadspliktig.

Perspektivskisse Sandslivegen 239 etter utvidelse med ny entre og utvidet altan over tilbygg



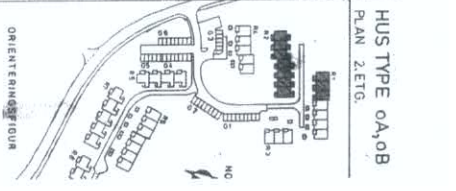
Sandsivegen 239 2 etg etter tilbygg



PROJ. NR.	BOB VESTRE FERÅSEN BRL
PROJ. DATO	1.20
PROJ. ZONE	1602
PROJ. TITTEL	PLAN 2. ET
PROJ. DRØY	11
PROJ. TEGNER	SVING, JOHAN THINES AS
PROJ. TITTEL	HUS TYPE 0A, OB
PROJ. DRØY	11
PROJ. TEGNER	11

11/3-97
BERGEN & ØNNE
BOLIGBYGGELJ

HUS TYPE 0A, OB
 PLAN 2. ETG





RESULTAT

Du kan bygge uten å søke!

Når du er ferdig må du melde fra til kommunen om hva du har bygget.

Du skal bruke meldeskjemaet "[Melding om bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt](#)"

Takk for at du prøvde veiviseren!

Under kan du se en oppsummering av hva du har svart. Du kan også gå inn på hvert steg i veiviseren og endre svarene dine.

BYGG UTEN Å SØKE

Det du skal bygge

Hva skal du bygge?

Tilbygg (f.eks. bod, sykkelkur eller trapperom)

Er eiendommen bebyggt?

Ja

Er eiendommen regulert?

Ja, det finnes en reguleringsplan.

Plassering og størrelse

Hvor skal du plassere det du bygger?

På bakken inntil en bygning

Hva skal det du bygger ligge inntil?

Inntil hus, hytte, eller annen bolig

Hvor stort blir det du skal bygge?

Inntil 15 kvm

Bruk av bygget

Hva skal du bruke bygget til?

Du har valgt 1 av 3 alternativer:

- Bod, gang, entré, sykkelskur, vedskjul, trapp eller trapperom
- Stue, kjøkken, soverom, verksted, atelier, bad, toalett eller kontor
- Noe annet

Mulige begrensninger

Blir det mindre enn 8,0 meter til nærmeste bygning på naboeiendommen?

Nei, det blir minst 8,0 meter til bygning på naboeiendom

Finnes det en byggegrense mot naboeiendommer i reguleringsplanen?

Nei, det finnes ikke byggegrense mot naboeiendommer

Blir det du skal bygge minst 4 meter fra nabogrensa?

Ja

Blir det du skal bygge høyere enn bygningen som står der fra før?

Nei

Blir det du skal bygge høyere enn 5 meter over bakken?

Nei, det blir lavere enn 5 meter

Har eiendommen din stort nok areal til bygningen du ønsker å sette opp?

Ja, jeg har regnet ut at jeg har plass

Er det andre forhold som hindrer deg i å bygge der du ønsker?

Nei

Vedlegg 4

Laget har innhentet tilbud fra forskjellige leverandører for installasjon av Fiber. Vedlagt er tilbudet som styret går for, som er fra Telenor. Pris er 549 NOK pr mnd. Dette er litt mindre enn det som vi betaler for dagens løsning. Bindingstid er 5 år.

Vi har gleden av å tilby Vestre Feråsen Borettslag nytt fiber-nett, og markedets mest fleksible TV- og bredbåndsprodukt

Frihet M gir hver beboer **260 poeng** til fritt valg av **T-WE og/eller bredbånd**.

Eksempler på hvordan beboerne kan bruke sin FRIHET til å velge;

- **Bolig 1:** ønsker ikke TV. Beboer kan da velge **bredbånd 500Mb** og velge bort TV (NB! vil likevel beholde TV- utstyret)
- **Bolig 2:** bruker lite bredbånd. Kan velge **bredbånd 50Mb** og bruke **alle poeng på TV og strømmetjenester**.
- **Bolig 3:** Velger **basis TV-pakke** med de mest brukte kanaler og **bredbånd 250Mb**
- **Bolig 4:** Beholder den forhånds-valgte pakken med **bredbånd 100Mb + basis Tv-pakke + 120 poeng** (forhånds-valgt innhold som kan endres)

Se vedlagt produktark;

Ønsker du å velge ditt eget innhold kan du plukke fritt blant et stort utvalg av kanaler, TV-pakker og populære strømmetjenester som **TV2 Play, Discovery+, HBO Max, Viaplay, Nordisk Film + m.m**

NETFLIX i poengmodellen snart.

Bruker du mer poeng enn det du har inkludert, får du mulighet til å kjøpe ekstra poengpakker. En poengpakke inkluderer 20 poeng og koster 29 kr/mnd.

Du betaler for kun de dagene poengene er i bruk.

Avtalen leveres med **T-WE boks II, og ny WIFI-ruter**



Tilbud fra Telenor Norge AS

til Vestre Feråsen Borettslag



telenor



Sandslivegen 285
v/ Roger Leif Fulton

Fornebu,13.03.2023

Tilbud på nytt fibernett med Frihet M

Fellesavtale om leveranse av TV

Viser til tidligere samtaler. Telenor Norge AS (heretter Telenor) har gleden av å oversende informasjon om mulighetene for utbygging av nytt fibernett samt produkter og tjenester Telenor kan tilby.

Bakgrunn for tilbudet

Telenor tilbyr installasjon av fibernett, TV og Frihet M-avtale som inneholder et av markedets beste TV- og bredbåndstilbud. Telenor er Norges største kabel-/fiberleverandør, og har lang erfaring med å samarbeide med utbyggere, boligbyggerlag og borettslag. Vi har også lokale kontaktpersoner i en profesjonell organisasjon og et dyktig kundeserviceapparat.

Etablering av nytt fibernett

Telenor tilbyr å etablere nytt fibernett til 42 leiligheter.

Fiber trekkes fra Telenors nett frem til et definert overleveringspunkt. Telenor tilbyr å legge en kabel med to fibre fra overleveringspunktet og frem til hver boenhet som termineres ved hjemmesentral. Det interne nettet blir bygget i stjernestruktur. Det leveres 1 kontakt per boenhet.

Dersom den enkelte beboer ønsker flere kontakter i leiligheten kan dette avtales direkte med montøren og vil bli fakturert individuelt. Etter ferdigstillelse bestilles ekstrauttak via vårt kundesenter på tlf. 915 09000.

TV og Komplett-avtale – priser og avtaleperiode

Etablering av nytt internett forutsetter leveranse av TV og Frihet M-avtale til alle 42 boenheter. Tilbudet forutsetter foretatt befaring og godkjenning i henhold til Telenors krav til lønnsomhet. Det forutsettes felles faktura til boligsammenslutningen (42 boenheter).

Telenor har foretatt en vurdering av investeringene knyttet til utbygging og installasjon av nytt fibernett til Sandslivegen 285, og kan tilby følgende:

Fremføringskostnad

0 kr



Totalpris per husstand per måned: Kr 549

Produkt	Pris per måned	Antall	Sum
Frihet M	549,00 kr per mnd	42	23 058,00 kr
T-We Boks II	0,00 kr per mnd	42	0,00 kr
WIFI Ruter II	0,00 kr per mnd	42	0,00 kr

Alle priser er inkl. mva. Avtaleperiode er 60 måneder

Det tas forbehold om endringer i avtalekonseptet og TV i løpet av utbyggings/avtaleperioden. Telenor tar også forbehold om at avtalen kan kanselleres eller revideres i tilfellet uforutsette utbyggingskostnader tilkommer eller hvis det dukker opp forhold som er utenfor Telenor sin kontroll.

Telenors investeringer på kr ,- for nytt internnett er å anse som et serielån som avskrives i like årlige deler over avtaleperioden. Dersom Kunden ønsker å avslutte avtalen før avtaleperioden er utløpt må Kunden innbetale det resterende beløpet av investeringskostnaden.

Avtaleperioden løper fra ferdigstillelse av installasjonen. Leveringstid avtales ved kontraktsinngåelse.

Tekniske forutsetninger

- 220V må være tilgjengelig i hver husstand ved hjemmesentral og evt. ved grensesnitt dersom det er behov for koblingsutstyr.
- Utstyr som monteres og installeres er Telenors eiendom.
- Det tas forbehold om tillatelse til fremføring av kabler.
- Det gis rett til fremføring av kabler over boligsammenslutningens eiendom.

Øvrig

Alle priser er inkl. mva. Tilbudet er gyldig til og med 30.04.2023.



Kontakt

Vi håper tilbudet er av interesse, og vi ser frem til en snarlig tilbakemelding. Ta gjerne kontakt med undertegnede på telefon eller e-post dersom det ønskes ytterligere informasjon.

Med vennlig hilsen
Telenor Norge AS

Marianne James-Olsen
Key Account Manager



Frihet M

260 poeng

Frihet M gir deg 260 poeng slik at du kan velge hvor mye TV og/eller bredbånd du vil ha i fellesavtalen.

Slik fungerer poengsystemet

Frihet-produktene inkluderer et visst antall poeng. Disse poengene kan du fritt bruke til å velge de tjenestene som du selv ønsker. Du kan endre bredbåndshastighet og TV- og strømmeinnhold så ofte du vil, uten ekstra kostnad. Ulike hastigheter og TV-innhold koster ulikt antall poeng.

Har du behov for mer poeng enn det du har inkludert, får du mulighet til å kjøpe ekstra poengpakker uten bindingstid. En poengpakke inkluderer 20 poeng og koster 29 kroner per måned. Du kan når som helst si opp dine ekstra poengpakker ved å fjerne innhold eller nedgradere bredbåndshastigheten din.



TV

Uten TV
0 poeng

T-We Basis
100 poeng

Valgfritt innhold
120 poeng

50 Mbps
0 poeng

100 Mbps
40 poeng

250 Mbps
140 poeng

500 Mbps
240 poeng

750 Mbps
340 poeng

1000 Mbps
440 poeng

Bredbånd

Forhåndsvalgt

Forhåndsvalgt

Forhåndsvalgt



T-We Boks II

Med T-We Boks II får du TV-kanaler, tilgang til populære strømmetjenester, TV-arkiv og filmleie – alt samlet på ett sted. Boksen leveres med og uten opptaker og gir tilgang til en helt ny TV- og strømmeopplevelse.

Med boksen får du

- ✓ Inntil 3 samtidige opptak*
- ✓ Inntil 200 timer lagringskapasitet i HD-kvalitet*
- ✓ Tilgang til strømmetjenester og innholdsrike TV-arkiv – alt samlet på ett sted**
- ✓ Støtter 4K og HDR bildekvalitet
- ✓ Pause og spole i programmer
- ✓ Starte programmer fra begynnelsen**
- ✓ Oppladbar fjernkontroll
- ✓ NRK-TV, Netflix og YouTube rett i TV-menyen.**
Merk! Netflix krever eget abonnement
- ✓ Talesøk – snakk direkte til fjernkontrollen
- ✓ Filmleie – Lei de nyeste storfilmene fra inn- og utland rett på TV**
- ✓ Med Min sky fra Telenor har du tilgang til bildene dine rett på TV-en**

* Gjelder T-We Boks II med opptaker

** Krever internettilkobling av boksen

telenor



Den nyeste
teknologien



WiFi Ruter II

Med den nye WiFi Ruter II er du sikret en rask og fremtidsrettet ruter med den nyeste teknologien.

Hvorfor velge WiFi Ruter II fra Telenor?

- ✓ Støtte for den nyeste WiFi-teknologien (WiFi 6E)
- ✓ Smart WiFi som automatisk velger det beste nettet
- ✓ Håndterer mange flere enheter med rask hastighet
- ✓ Fremtidsrettet med tre frekvensbånd i stedet for to som tidligere. Gir økt kapasitet og stabilitet
- ✓ Oppdateres automatisk og har alltid de nyeste, sikreste og beste funksjonene
- ✓ Hvis din bolig har vanskelige dekningsforhold kan du utvide til mesh-nettverk med en eller flere WiFi Forsterker II

Alltid WiFi

- ✓ Fri tilgang til våre WiFi-eksperter
- ✓ Fornøydhetsgaranti
- ✓ Gode tips og veiledningsfilmer på web

Tekniske spesifikasjoner

- ✓ Trådløse standarder: IEEE802.11b/g/n/ac/ax
- ✓ WiFi Ruter II har fire ethernet-utganger
- ✓ WPA3-kryptering

telenor

Telenor har i dag et av de største og mest spesialiserte sikkerhetsmiljøene i Norge.

Vi tar din digitale sikkerhet på alvor og sikrer hjemmenettet ditt.



Nettvern er et filter i selve Telenor-nettet, som blokkerer nettsider som er infiserte eller falske, slik at du kan surfe litt tryggere.

<https://www.telenor.no/privat/internett/sikkerhet/>

Telenor Bredbånd = best på stabilitet!

Telenor vurderes som leverandøren som har best stabilitet på sine bredbåndprodukter*

- Hastigheter tilpasset alle familiesammensetninger og behov; fra 20 til 1000 Mbit/s
- Wi1-løsning med fornøydhetsgaranti
- Sikkerhetsløsninger som gjør at du er trygg på nett
- Alltid På Nett-garanti dersom noe uforutsett skulle skje
- Eksperthjelp – uten ekstra kostnad Fornøydhetsgaranti

KANTAR
* Kvartervis markedsundersøkelse gjennomført av Kantar/Norsk Gallup som måler hvilken leverandør flest mener leverer den mest stabile bredbåndsløsningen. Resultatet gjelder 3. kvartal 2022.

Best på stabilitet og sikkerhet



Vedlegg 5: Innstilling fra valgkomiteen.

Til generalforsamlingen 20. april 2023 har valgkomiteen følgende forslag til nytt styre i Vestre Feråsen borettslag.

Innstilling:

- | | | |
|---------------|----------------------|-----------------|
| • Styreleder | Lars Endresen | valgt til 2024 |
| • Styremedlem | Kristian Bratheim | valgt til 2024 |
| • Styremedlem | Roger L Fulton | velges til 2025 |
| • Styremedlem | Valborg Fodstad | velges til 2025 |
| • Varamedlem | Jan Christian Bøe | velges til 2024 |
| • Varamedlem | Henning Garmannslund | velges til 2024 |

Styrehonorar ble økt i 2022 for 2021 med 2,29%. Valgkomiteen foreslår å øke styrehonorar for Vestre Feråsen Borettslag for 2022 på kr 67.000,- pr år med 2,23%. Det vil gi et nytt styrehonorar for 2022 på kr 68 500,- pr år.

Valgkomiteen 2023

Heidi Therese Kongsmark

Ronny Breen

Jon Inge Fjellsbø

Vedtekter

for Vestre Feråsen borettslag org nr 950 892 455, tilknyttet
Bergen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 5. november 1985, endret på
generalforsamling 19. oktober 1987, 14. november 1988, 11. mai 1995,
10. mai 2005, 29. april 2008, 26. april 2011 og den 30. april 2015 (med iverksettelse
fra lov om borettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse).

1. Innledende bestemmelser

Vestre Feråsen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne
bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i
sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen
kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan
være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti
prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det
samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og
kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe
boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap,
stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller
kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Likevel kan staten, en kommune, et boligbyggelag eller annen institusjon eller
sammenslutning med samfunnsnyttig formål til sammen eie inntil 10 % av andelene i
borettslaget.

Bergen Bolig og Byfornyelse (BBB) kan eie inntil en andel med tilknyttet boret til
bolig som bare nyttes som innvandrers-/flyktningebolig. Dessuten kan
boligbyggelaget tegne og eie andeler i samsvar med § 5 i lov om borettslag.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om

at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere og øvrige beboere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom: andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år andelseieren er en juridisk person andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller

ektefellen det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

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

(6) Eier av andel 0015 og andel 0007 gis enerett til bruk av arealet som inngjærdes på borettslages fellesområde mellom de to andelene, som tidligere ble benyttet som lekeplass. Den som til enhver tid står som eier av andel nr 0015 og 0007 har ansvaret for vedlikeholdet av dette arealet. Styret fastsetter vederlag for bruken. Den eksklusive bruksretten til dette arealet kan kun senere endres, omfordeles eller oppheves på samme måte som den ble vedtatt.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater.

Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v. som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.

Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme.

Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledning, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventilert og andre luftkanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.

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

(5) Andelseier skal besørge utvendig vask og beising/maling av bolig, vindusinnfestninger /vinduskarmer ved behov eller om nødvendig innen den frist styret setter.

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

(7) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jf også 2-4.

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

(9) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (5) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring

av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instruksjer og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer. Bergen og Omegn Boligbyggelag har rett til å velge ett styremedlem, jf borettslagslovens § 8-2 (1).

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest åtte uker før generalforsamlingen.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12: vilkår for å være andelseier i borettslaget bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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

12. Dugnadsarbeid og parkering

12- 1 Dugnadsarbeid

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

Opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom og lignende.

Vedlikehold av de samme anlegg.

Organisering og forvaltning av bomiljøtiltak.

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

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

12 – 2 Parkering

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

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

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



**Leieavtale – Vedtekter
For garasje i garasjelag**

Fastsatt på EKSTRAORDINÆR generalforsamling i Vestre Feråsen borettslag den 6.november 1989

- 1. Vestre Feråsen borettslag har bygget og eier xx garasjer på borettslagets eiendom. Andelseiere i borettslaget har fortrinnsrett til andel i garasjene etter retningslinjer fastsatt av styret.**
- 2. Kontantinnskuddet fastsettes etter oppgjort byggeregnskap. I tillegg kommer eventuell egeninnsats ved opprettingen m.v. (Jamfør paragraf 9)**
- 3. Andelseierne i garasjelaget svarer felles for utgifter som vedrører garasjeanlegget (strøm, forsikring, vedlikehold o.s.v.) Andel av felleskostnadene for driften av garasjen fastsettes av borettslagets styre. Regnskapsførsel etter egen avtale med BOB**
- 4. Leietaker er ansvarlig for skader og vedlikehold av den garasje som denne disponerer, og borettslaget er uten ansvar for skader som måtte bli påført bilen eller annet i garasjen.**
- 5. Leietaker plikter til enhver tid å benytte garasjen og ikke oppta andre parkeringsplasser på borettslagets eiendom. Denne plikter også å holde orden foran sin garasje og bør ha salt og sand stående for strøing.**
- 6. Framleie av garasje er ikke tillatt uten etter skriftlig samtykke fra borettslagets styre.**
- 7. Andel av garasje faller bort ved flytting fra bolig i Vestre Feråsen borettslag, men ikke ved internt bytte. Flytter en andelseier vil garasjen følge ved overdragelsen av boligen.**
- 8. Styret i Vestre Feråsen borettslag står overfor overdragelsen av garasjeandelene. Styret skal opprette venteliste over søkere blant andelseiere som har fortrinnsrett til andel ifg. paragraf 1. Finnes det ikke interesserte søkere på ventelisten, kan ledig garasje leies ut til andre for kortere periode – maks 2 år om gangen.**
- 9. Overdragelsesprisen er fastsatt etter endelig byggeregnskap med oppskrivning i.h.til byggevareindeksen. Styret i Vestre Feråsen borettslag kan fastsette prisen ved vedtak i styret . (Jamf. Paragraf 2)**
- 10. Leieavtalen med vedtekter er skrevet i 2 eksemplarer for hver garasje og undertegnet av borettslaget og andelseier som disponerer garasje.**

Boligselskapets navn	137	VESTRE FERÅSEN BORETTSLAG (0137)
Budsjett år	2023	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	20 000	1 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	768 000	23 %
Driftskostnader	870 000	26 %
Renter lån	1 232 000	37 %
Avdrag lån	516 000	15 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	-45 500	-1 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	3 360 500	100 %

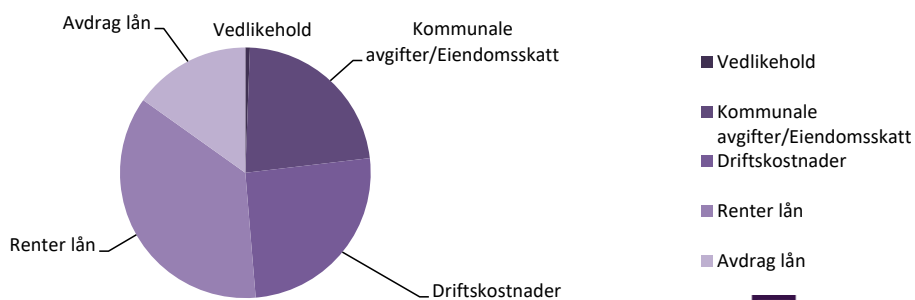
Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntekter.

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

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

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

Fordeling av kostnader basert på vedtatt budsjett 2023





BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 38/269

Utlistet 04.05.2023

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

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

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

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

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår
259209228	Grunneiendom	0	Ja	22386,2 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	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
6565100	32	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, BOLIGFELT VA, VESTRE FERÅSEN BL	3 - Endelig vedtatt arealplan	30.06.1986	190002232	99,8 %
7520000	30	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 5A, FELT IX	3 - Endelig vedtatt arealplan	26.03.1990	190510459	0,2 %
6550000	30	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, VEG 1	3 - Endelig vedtatt arealplan	30.09.1985	190510265	< 0,1 % (1,2 m ²)
6560000	30	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 1, FELT V OG VI	3 - Endelig vedtatt arealplan	30.06.1986	190002232	< 0,1 % (0,0 m ²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
6565100	110 - Boliger	46,7 %
6565100	780 - Felles grøntareal	35,3 %
6565100	720 - Felles gangareal	6,1 %
6565100	710 - Felles avkjørsel	4,5 %
6565100	770 - Felles garasjelegg	3,2 %
6565100	319 - Annen veigrunn	1,6 %
6565100	730 - Felles parkeringsplass	1,3 %
6565100	750 - Felles lekeareal	0,9 %
6565100	790 - Annet fellesareal	0,2 %
7520000	400 - Offentlig friområde	0,2 %
6550000	319 - Annen veigrunn	< 0,1 % (1,0 m ²)
6550000	110 - Boliger	< 0,1 % (0,2 m ²)
6560000	110 - Boliger	< 0,1 % (0,0 m ²)
6560000	710 - Felles avkjørsel	< 0,1 % (0,0 m ²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
6870003	31	YTREBYGDA. GNR 39 BNR 692, IDRETTSHALL, ENDRING AV AVKJØRSEL	190530001	06.06.1995
7520064	31	YTREBYGDA. GNR 38 BNR 407	200015366	13.02.2001

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

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
65410000	35	YTREBYGDA. GNR 39 BNR 2 MFL., FERÅSEN	202220510	5,6 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	99,6 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	0,4 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	26,0 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	20,6 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Type	Plannavn	Saksnr
7526301	31	YTREBYGDA. GNR 38 BNR 407, FERÅSEN	199615271
7525200	31	YTREBYGDA. GNR 39 BNR 434, FESÅRSTOPPEN, BOLIGOMRÅDE BO3, PLAN FOR UTBYGGING	190330919
7520009	31	YTREBYGDA. GNR 39 BNR 142, STEINSVIK	199707316

6875003	31	YTREBYGDA. GNR 38 BNR 3, SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 4, SKRANEVATNET ØST	190411498
6875001	31	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 4, SKRANEVATNET ØST	190411498
6870000	30	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 4, SKRANEVATNET ØST	190411498
6580004	31	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 3, ENDRING AV BUSSLØMMME	190150065
6580000	30	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 3, SENTEROMRÅDE	190411304
6575000	32	YTREBYGDA. GNR 38 BNR 262 OG 268, SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, SØVIK, BOLIGBLOKKER AURDALEN TERRASSE	
6570000	30	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 2, FELT XII	190002231
6565300	32	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, F V B PLANOMRÅDE 1	190002232
6565200	32	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, REKKEHUS VED FERÅSEN, F V 1 PLANOMRÅDE 1	190002232

Andre opplysninger

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk, flytrafikk, jernbanetraffic, 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 areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens areadel 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 areadel 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 areadel, 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 areadel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan.

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

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny areadel 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.

Plankart

Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommunedelplaner og reguleringsplaner.



BERGEN
KOMMUNE



Reguleringsplan på grunnen



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1500

Gnr/Bnr/Fnr: 38/269/0/0

Dato: 04.05.2023

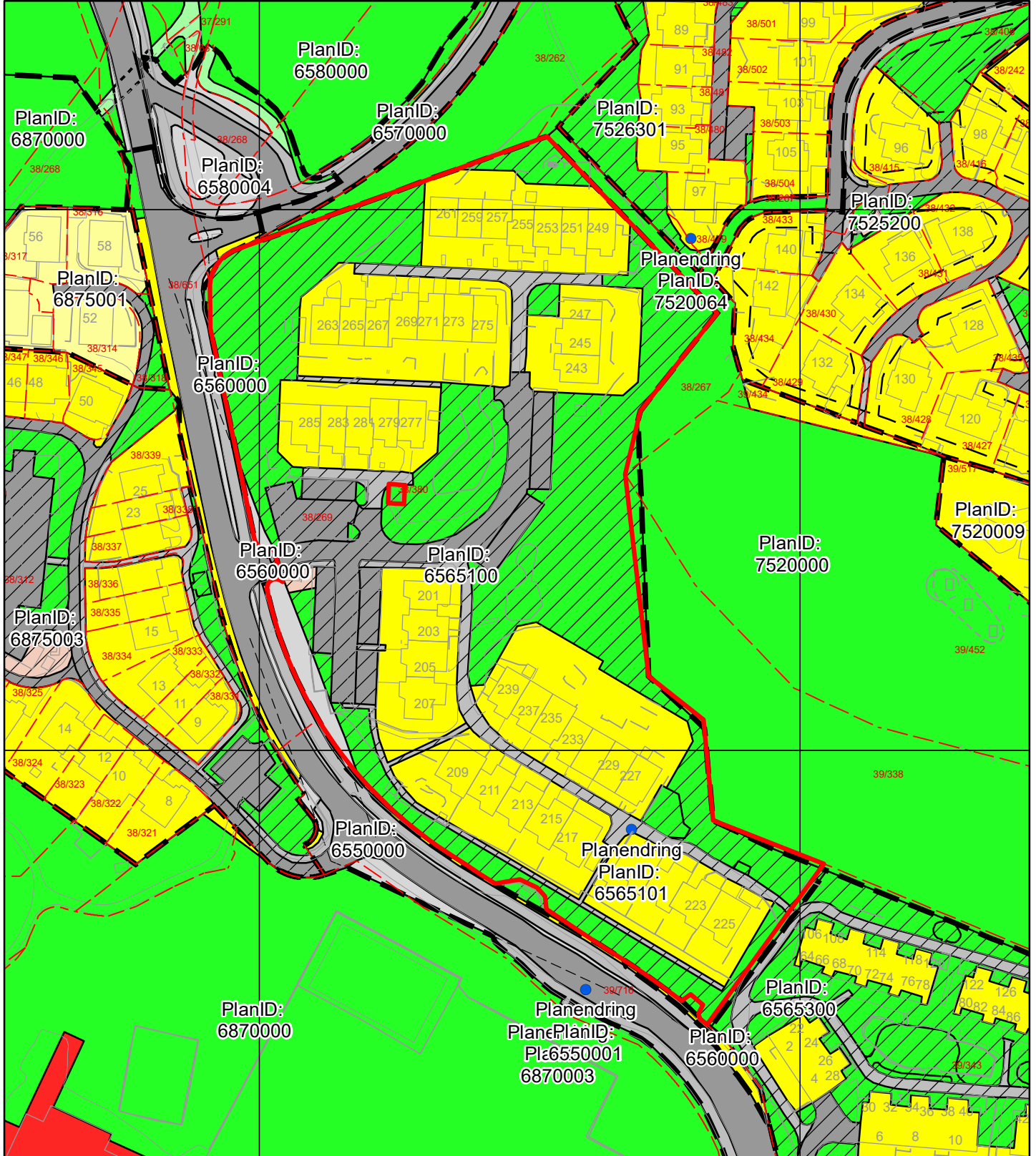
Adresse: Sandslivegen 265 m.fl.

BERGEN
KOMMUNE

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

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

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

- Planendring

Juridisklinje

— 1211 - Byggegrense

— 1222 - Frisiktlinje

— 1254 - Tunnel

Begrensningsgrense gammel lov

— Reguleringsplan restriksjonsgrense

Begrensningsområde gammel lov

— 640 - Frisiktzone

Plangrense

— Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

— Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

— Områder for boliger m/tilhørende anlegg

— Frittliggende småhusbebyggelse

— Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)

— Kjørvei

— Annen veggrunn

— Gang- / sykkelveg

— Gangveg

— FRIOMRÅDER

— Turveg

— Annet friområde

— Felles avkjørsel

— Felles gangareal

— Felles parkeringsplass

— Felles lekeareal for barn

— Fellesareal for garasjer

— Felles grøntareal

— Annet fellesareal for flere eiendommer



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1500

Dato: 04.05.2023


Arealplan-ID: 65270000

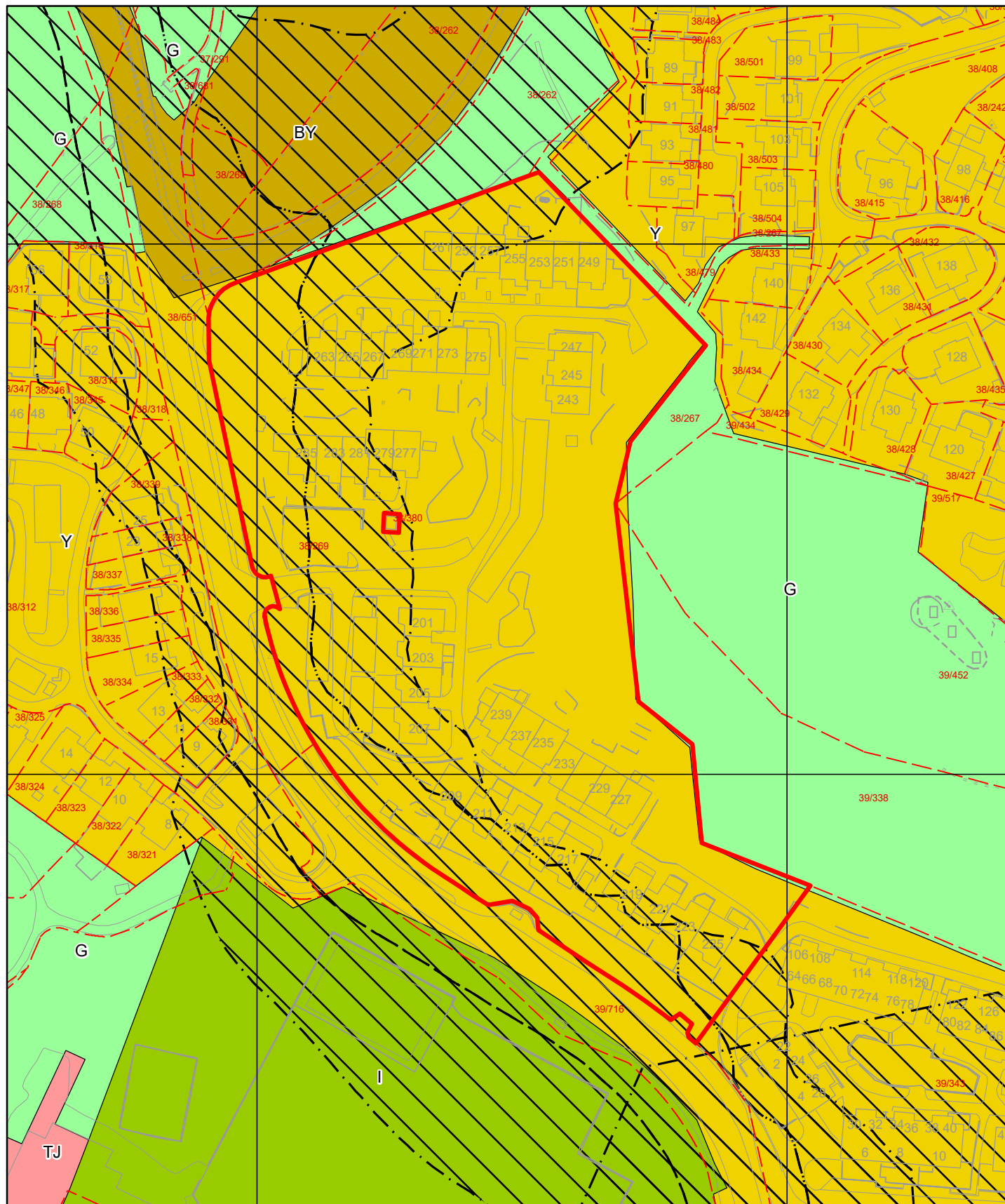
Gnr/Bnr/Fnr: 38/269/0/0

Adresse: Sandslivegen 265 m.fl.











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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål
	Støysone gul	 Byfortettingssone
	Støysone rød	 Ytre fortettingssone
		 Tjenesteyting
		 Idrettsanlegg
		 Grønnstruktur



Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:1500

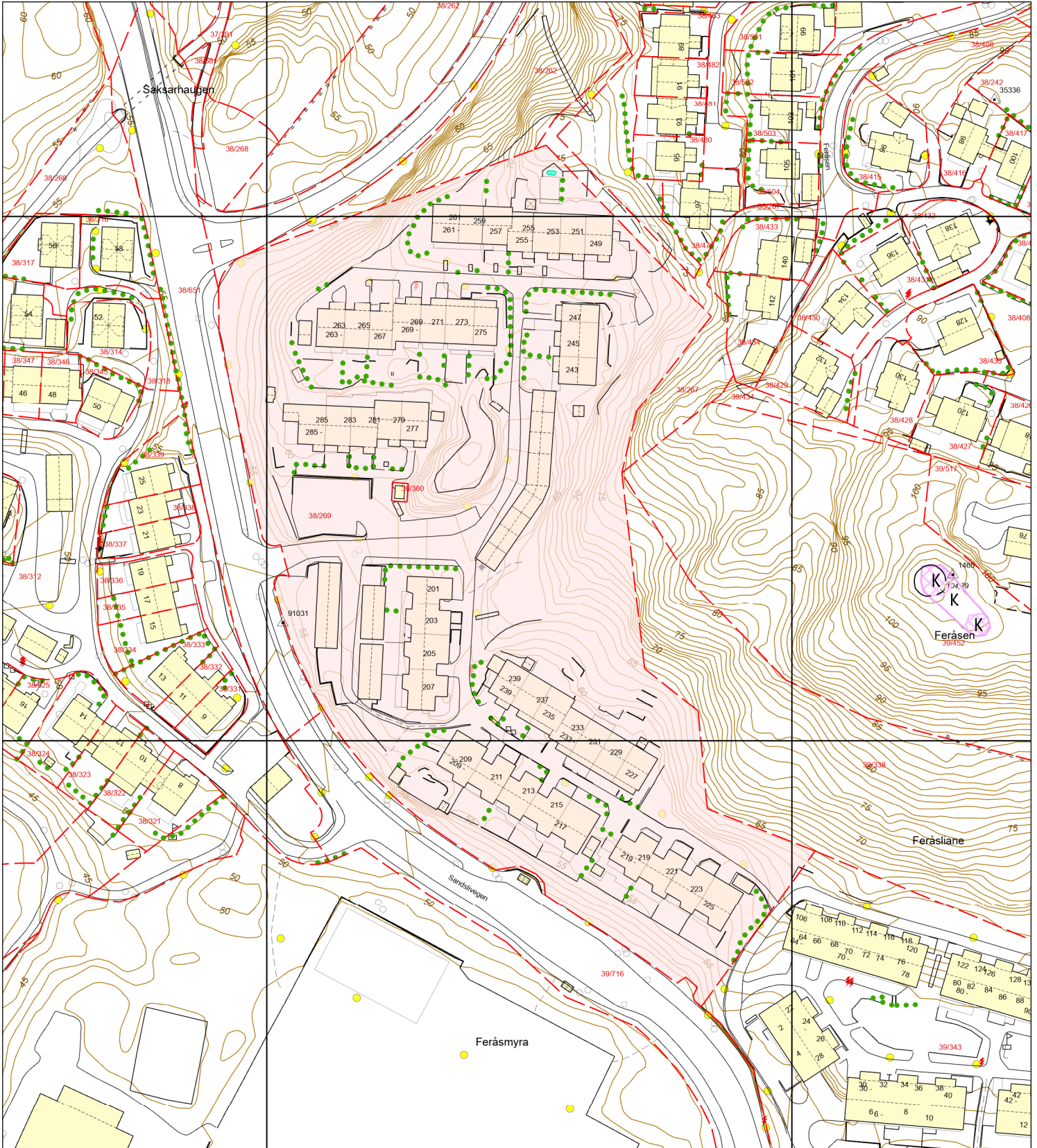
Dato: 03.05.2023

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 38/269/0/0

Adresse: Sandslivegen 265, 5254 SANDSLI m.fl.



BERGEN
KOMMUNE



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