

Æ

# Fæsteråsen 344

5184 Olsvik • Bergen kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



## Mathias Helland Bøstrand

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

97 08 19 92

mhe@eie.no

EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen



finne ditt nye hjem

E



## Christine Terkelsen

EIENDOMSMEGLER MNEF | PARTNER

93 43 37 10

[cte@eie.no](mailto:cte@eie.no)

EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	15
Informasjon & dokumenter ....	104
Kort om oss .....	201

### **Rett til fritt å velge megler**

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).



DETTE MÅ  
DU VITE



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOM

Fæsteråsen 344, 5184 Olsvik, Etasje: 1

## MATRIKSEL

Andelsnr. 14 Orgnr. 953236362 i Bergen kommune

## BOLIGTYPE

Leilighet

## EIERFORM

Borettslag

## AREALER

Totalt BRA 79 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 79 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 46 kvm

## AREAL

Primærrom: 79 kvm, Bruksareal: 79 kvm, BRA-i: 79 kvm, TBA: 46 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

## ANTALL SOVEROM

2

## BYGGEÅR

1984

## TOMT

Fellestomt 13936 kvm

Areal er hentet fra seeiendom.no og må kun ansees som et estimat. Avvik kan forekomme.

## PRISANTYDNING

2 590 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Einar Johnsen Takstdato: 13.11.24

## ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 333 000,- pr. 01.12.24

## TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 2 590 000,- (Prisantydning)

kr 333 000,- (Andel av fellesgjeld)

kr 2 923 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

## Omkostninger:

kr 240,- (Pantattest kjøper)

kr 545,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 545,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

-----  
kr 1 330,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 2 924 330,- (Totalpris inkl omkostninger)

## Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 2 934 280,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## FELLESKOSTNAD

Kr. 5 216,- pr. mnd.

## SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

Et borettslag er organisert som et selskap, dette innebærer at dersom noen av andelseierne ikke betaler sine fellesutgifter må borettslaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige andelseierne, man kan på denne måten bli tvunget til å betale dersom andre ikke betaler sine fellesutgifter. For å hindre at dette skjer er borettslaget tilknyttet en sikringsordning som dekker borettslagets tap i en fastsatt periode dersom noen av andelseierne ikke betaler sin fellesutgifter. Sikringsordningen er levert av OBOS.

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget.

## EIER

Christer Van Der Meeren og Aina van der Meeren.

## Beskrivelse

### PARKERING

Parking på borettslagets biloppstillingsplass. Her følger man førstemann til mølla prinsippet. Selger opplyser om at det alltid har vært enkelt å finne parkering.

## Beliggenhet

### BELIGGENHET

Velkommen til Fæsteråsen 344! Dette er en leilighet som ligger meget sentralt til i Bergen Vest men bare noen få minutters kjøring eller busstur til Vestkanten Storsenter som har flere fasiliteter. Området er svært barnevennlig og borettslaget har opparbeidet lekeplass, lekestativ, grusbane og basketballbane.

Da området er svært barnevennlig er det flere barnehager og skoler i området. Norlandia Fæsteråsen barnehage (1-6 år) er den nærmeste kun en 9 minutters gange unna. Ellers er det også verdt å nevne Norheim barnehage (0-6 år) og Olsvikåsen

barnehage (0-6 år). Olsvik Åpen barnehage (0-6 år) tilbyr aktiviteter, lek og sosialt samvær for barn fra 0 år i følge med voksne. Sosialt og godt miljø, f.eks. i permisjonstiden. For de eldre barna er Olsvik skole (1-10 kl.) den nærmeste en 15 minutters gange unna. Den nyere Olsvikåsen videregående skole er også i området.

En 10 minutters gange fra boligen finner du Kiwi Olsvik som nærmeste dagligvarebutikk, samt Coop Extra litt lenger ned i veien. Vestkanten Storsenter ligger bare en 6 minutters kjøretur unna og her finner man det meste man trenger av servicetilbud. Senteret byr på flere ulike klesbutikker, koselige spisesteder, matbutikker, vinmonopol, frisør, apotek osv. Senteret byr også på flere aktiviteter som badeland, vannkanten, bowling, minigolf og bibliotek.

Er du av den aktive typen, er aktivitetsmulighetene i området mange, blant annet Lyderhorn som er et av de syv fjell i Bergen. Her går det flere turstier til toppen som dekker de forskjellige behov og ønsker en har fra turen. Dersom du er av typen som trives best på treningssenter finner du In Shape i Olsvik og SATS på Vestkanten. Ønsker man å drive med en lagidrett, tilbyr Kjøkkelvik IL fotball, håndball og turn. Det er også et stort utvalg av fine lekeplasser i nærområdet.

Nærmeste bussholdeplass ligger en 8 minutters gange unna boligen. Her er det hyppige avganger til Loddefjord terminal, Oasen terminal og Bergen busstasjon. På blant annet Loddefjord terminal er det gode bussforbindelser til flere av Bergens bydeler som gjør at man enkelt kommer seg til forskjellige plasser.

## TOMT

Fellestomt, 13936 kvm  
Tomten er felles for borettslaget.

Areal er hentet fra seeiendom.no og må kun ansees som et estimat. Avvik kan forekomme.

## ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

## Innhold

### INNEHOLDER

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

BRA 79 m<sup>2</sup>

- BRA-i 79 m<sup>2</sup>: Gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom, garderobe, bod og 2 soverom.

Utebod

BRA 5 m<sup>2</sup>:

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er beregnet og angitt med utgangspunkt i NS 3940:23. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra den faktiske bruken, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

## BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Einar Johnsen:

### Yttervegger:

Front og bakvegg i leiligheten er utført i bindingsverkskonstruksjon som er utvendig kledd med liggende dobbelfalset trekledning. Skillevegg mot naboellighet er utført i betong.

### Takkonstruksjoner:

Huset har saltak, oppført med takstoler i tre. Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp er i plast. Snøfangere langs takfot på begge sider av huset.

### Gulvsystemer:

Støpt gulv på grunn i leiligheten. Etasjeskiller mot seksjonen over er oppført i betongdekke.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

### Taktekking:

- Grunnet alder. Dette faller innunder borettslagets vedlikeholdsansvar.

### Nedløp og beslag:

- Grunnet alder. Dette faller innunder borettslagets vedlikeholdsansvar.

### Veggkonstruksjon:

- Grunnet små sår i treverket på grunn av for stort trykk på spikerpistol. Dette faller normalt under borettslagets vedlikeholdsansvar.

### Terrasse:

- Lévegg mot nabo var litt ustabil. Toppbord på samme lévegg hadde en lokal skade/svinn i treverket.

### Radon:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og har ikke radonsperre.

Overflater gulv på bad:

- Grunnet for lite fall på gulvet.

#### Elektrisk anlegg:

- Grunnet mangel på anbefalt faglig kontroll av elektriske anlegg hvert 5. år. Ble ikke funnet noe feil på anlegget ellers.

#### Drenering:

- Grunnet alder.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

## Standard

### STANDARD

Velkommen til Fæsteråsen 344!

Dette er en romslig 3-roms leilighet med delvis åpen stue/kjøkken-løsning, 46 kvm stor vestvendt terrasse, og gangavstand til det aller meste. Leiligheten har store vindusflater og rikelig med lysinnslipp - her er alt tilrettelagt for en enkel hverdag og et komfortabelt innemiljø. Leiligheten ligger også godt skjermet til fra trafikkstøy, selv hvor sentralt den ligger.

#### Entré |

Velkommen inn! Vi møtes av en lys og romslig entré med slitesterkt laminatgulv. Entréen har en naturlig tilknytting til resten av leiligheten, og har plass til å henge fra seg yttertøy før man beveger seg videre inn.

#### Stue |

Vi beveger oss videre inn til hjertet av boligen, nemlig stuen og kjøkkenet. Her møtes vi av store vindusflater, en sosial og praktisk planløsning og gode kvaliteter. Overflatene er malt i en tidsriktig fargekombinasjon som komplementerer laminatgulvet. Gulvet er forøvrig gjennomgående for leiligheten (foruten bad), noe som gir en sømløs overgang til de ulike rommene. Stuens romslighet og areal gjør det enkelt å møblere med blant annet sofa- og spisegruppe. Fra stuen er det utgang til en solrik vestvendt terrasse på hele 46 kvm. Terrassen ble bygget i 2020, og fungerer som en forlengelse av stuen på solværsdager.

#### Kjøkken |

Leiligheten har en delvis åpen stue/kjøkken-løsning med gode kvaliteter og rikelig skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredningen er nyere og levert av IKEA. Den består av hvite profilerte fronter, kjøkkenvask i stål nedfelt i benkeplate av laminat. Av integrerte hvitevarer kan man skilte med kjøle/fryseskap, induksjonstopp og stekeovn. Benkeplaten og kitchenboardet er fra 2021.

#### Bad |

Badet er fra 2008, og har en strategisk plassering ved boligens entré og soverom. Badet har en tidløs fremtoning, helfliset og har varmekabler i gulv. Baderomsinnredningen består av heldekkende servant, toalett, innflisete badekar m/dusj og opplegg for vaskemaskin. Alt i alt, et romslig og flott bad.

#### Soverom |

Leiligheten har 2 soverom hvor begge er av god størrelse. Soverommene har plass til dobbeltseng, garderobeskap eller annet ønskelig møblement. Her har man gode muligheter til å innrede det ene soverommet som et koselig barnerom, eller gjesterom/kontor. Leiligheten har også et lekkert walk-in closet rett ved hovedsoverommet. med god plass til alt av klær.

Oppgraderinger gjort de siste årene ifølge eier:

- Ny dimmer til bad i 2024.
- Ny varmtvannsbereder i 2023.
- Nye benkeplater og veggplater på kjøkken i 2021.
- Ny solid terrasse med vegg mot inngangsparti i 2020.
- Ny stikkontakt på bad og egen tilkobling til varmtvannsbereder i 2019.
- Nye laminatgulv i 2014/15.
- Modernisering av bad i 2008.

Velkommen til en hyggelig visning.

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

### FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLTELSE

Det foreligger ferdigattest datert 28.06.1984 vedrørende nybygg.

Det foreligger ferdigattest datert 10.01.1985 vedrørende ventilasjonsanlegg.

## Energi

### ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

### OPPVARMING

- Varmekabler på badet.
- Elektrisk oppvarming.

### ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter F

## Økonomi/drift

### EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

### FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 5 216,- pr.mnd.

Inkluderer: TV og internett, strøm på fellesareal, drift og vedlikehold, husforsikring, dugnad, brøyting, kommunale avgifter, eiendomsskatt, renter og avdrag på lån.

## FASTE LØPENDE KOSTNADER

For aktuell leilighet vil dette blant annet være strøm etter forbruk, forsikringer etc.

## SPEKIFIKASJON AV FELLESGJELD

Lånenr.: HABA02-95287183225

Type: A

Restgjeld: 28.898.397,-

Restløpetid: 22 år 1 md.

Term pr. år: 4

Type rente: Fast

Rentekostnader: 3,50%

Lånenr.: HANBA7-95217602123

Type: A

Restgjeld: 5.776.743,-

Restløpetid: 12 år 3 md.

Term pr. år: 4

Type rente: Flyt

Rentekostnader: 5,74%

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

## ÅRSREGNSKAP

Ifølge regnskap pr 31.12.23 hadde borettslaget følgende tall:

- Overskudd / underskudd kr - 1 645 379,-

- Disponible midler kr 763 772,-

For ytterligere informasjon se årsberetning og regnskap som følger i salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i disse.

## FORSIKRING MED POLISENUMMER

Tryg Forsikring Polisenummer: 6601005

## FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 775

932,- Som sekundærbolig Kr. 3 103 728,-

## BORETTLAG

Borettslag: Festeråsen Borettslag, Orgnr: 953236362

Borettslaget består av 90 andeler.

## FORRETNINGSFØRER

OBOS.

## STYREGODKJENNING

Det er en forutsetning for avtalen at ny eier blir styregodkjent før overtagelse. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Styregodkjennelsen vil bli avklart i etterkant av salget.

## FORKJØPSRETT

Det er forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget. Denne blir avklart i

etterkant av salget.

## Diverse

### TEKNISKE INSTALLASJONER

VVS:

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

- Det er avløpsrør av plast.

- Leiligheten har mekanisk ventilasjon. Avtrekk fra bad som styres via kjøkkenventilator.

- Varmtvannstanken som er på ca. 200 liter er plassert på bad/vaskerom hvor det er to sluker i gulv. Tanken er fra 2023 ifølge eier.

Elektrisk anlegg:

- Sikringssskap som er plassert i gang inneholder automatsikringer med 40 A hovedbryter/jordfeilbryter. I tillegg 9 kurser.

- Fibernett levert av Telenor.

### DYREHOLD

Det må søkes skriftlig til styret om dyrehold. Dyrehold kan nektes ved saklig grunn.

### DIVERSE

Følgende hvitevarer medfølger i handelen: Integreerte hvitevarer.

Selger har tatt utvask, og blir derfor ikke ytterlig vasket ut før overtagelse.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verik eller brann/feiervesen på eiendommen.

I internettannonsen, salgsoppgaven og eventuell avisannonse er det bruken av boligens rom som er opplyst, selv om denne kan være i strid med dagens krav for tilsvarende bruk.

### ANNET

Vi i Eie Eiendomsmegling Bergen etterstreber å ha de beste boligannonsene i Norge og vi er stolte av å ha tilknyttet oss det som etter vår mening er de beste på styling og bilder i landet. Stylistene og fotografene i HEEM jobber eksklusivt for Eie Eiendomsmegling i Bergen. Slik kan vi love det beste resultatet for våre kunder.

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig.

Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmedling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmedling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmedling § 6-3 (3).

### RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha

gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

## Offentlige forhold

### FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVICUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Borettslaget har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i andelen for opptil 2 x folketrygdens grunnbeløp (2G). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader og andre krav borettslaget kan knytte til andelseieren.

Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andelen.

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

### UTLEIE

Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Med samtykke fra styret kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål.

### VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp ifølge Bergen kommune.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

### REGULERING

Området er regulert til boliger ifølge Bergen kommune.

Området er i henhold til gjeldende kommuneplan avsatt til byfortettingssone ifølge Bergen kommune.

Reguleringsplaner på grunn:

PlanID: 3326000  
Plantype: 32  
Plannavn: LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD FELT D, FESTERÅSEN  
Status: Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttrådt: 14.06.1982  
Dekningsgrad: 98%

PlanID: 3326003  
Plantype: 31  
Plannavn: AKSEVÅG. GNR 143, LODDEFJORD NORD OMRÅDE 4, FESTERÅSEN HAGEBY  
Status: Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttrådt: 04.06.1986  
Saksnr: 190511513  
Dekningsgrad: 2%

PlanID: 3320100  
Plantype: 30  
Plannavn: LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD/OLSVIK, OMRÅDE 4, OLSVIKTJERNET  
Status: Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttrådt: 11.05.1976  
Dekningsgrad: < 0,1%

Kommuneplan:

PlanID: 65270000  
Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018  
Ikrafttrådt: 19.06.2019  
Dekningsgrad: 100%

Arealformål i kommuneplanen:

PlanID: 65270000  
Arealstatus: Nåværende  
Arealformål: Sentrumsformål  
Beskrivelse: Byfortettingssone  
Områdenavn: BY  
Dekningsgrad: 94,8%

PlanID: 65270000  
Arealstatus: Nåværende  
Arealformål: Grønnstruktur  
Beskrivelse: Grønnstruktur  
Områdenavn: G  
Dekningsgrad: 5%

PlanID: 65270000  
Arealstatus: Framtidig  
Arealformål: Bebyggelse og anlegg  
Beskrivelse: Ytre fortettingssone  
Områdenavn: Y  
Dekningsgrad: 0,3%

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:

PlanID: 65270000



Hensynssonetype: KpStøySone  
Hensynssonenavn: H220\_3  
Beskrivelse: Vei støy - gul sone  
Dekningsgrad: 6,2%

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 3320101  
Plantype: 35  
Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 344 MFL., OLSVIK  
BARNEHAGE  
Planstatus: 3  
Saksnr: 200908950

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom: 143/914  
Bygningsnr: 9569855-1  
Endring: Ombygging  
Bygningstype: Tomannsbolig, vertikaldelt  
Status: Igangsettingstillatelse  
Dato: 05.12.2024  
Saksnr: 202417965

Kopi av basiskart og planinformasjon er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

## Kjøpsvilkår

### OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

### PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 2 590 000,- (Prisantydning)

kr 333 000,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr 2 923 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 240,- (Pantattest kjøper)

kr 545,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 545,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

-----  
kr 1 330,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 2 924 330,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 2 934 280,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

### BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egnerklærings skjema er vedlagt salgsoppgave.

### BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Grunnpakke (Kr.10 000)  
Innhenting av informasjon fra forretningsfører (Kr.4 560)  
Eierskiftegebyr forretningsfører (Kr.6 380)  
Oppgjør (Kr.7 990)  
Visningshonorar (Kr.3 490)  
Markedspakke 2 (Kr.16 500)  
Provisjon (Fastpris) (Kr.40 000)  
Tilrettelegging (Kr.12 990)  
Totalt kr. (Kr.101 910)

### OPPDRAGSNUMMER

95-24-0315

## Kjøpsinformasjon

### BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få

tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

### **BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING**

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

### **LOVANVENDELSE**

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke

er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

### **HVITVASKING**

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom

misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

#### **PERSONVERN**

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

#### **EIE VEKST**

EIE AS, og i noen tilfeller eiendomsmeglerforetak som er tilknyttet kjeden EIE eiendomsmegling, har eierinteresser i selskaper som leverer produkter og tjenester som våre kunder tilbys i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Les mer om dette på <https://eie.no/eiendom/eie-investerer>

## Megler

#### **AVDELING**

Mekleriet Vest AS  
EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen  
Org. nr: 823590342  
Nedbergeveien 11  
5178 Loddefjord  
Tlf: 55 50 03 00

#### **ANSVARLIG MEGLER**

Eiendomsmegler MNEF | Partner Christine Terkelsen

#### **SAKSBEHANDLERE**

Mathias Helland Bøstrand  
EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen  
Eiendomsmeglerfullmektig  
Mob: 97 08 19 92 / E-post: [mhe@eie.no](mailto:mhe@eie.no)

Christine Terkelsen  
Eiendomsmegler MNEF | Partner  
Mob: 93 43 37 10  
[/ E-post: [cte@eie.no](mailto:cte@eie.no)

# DITT NYE HJEM?

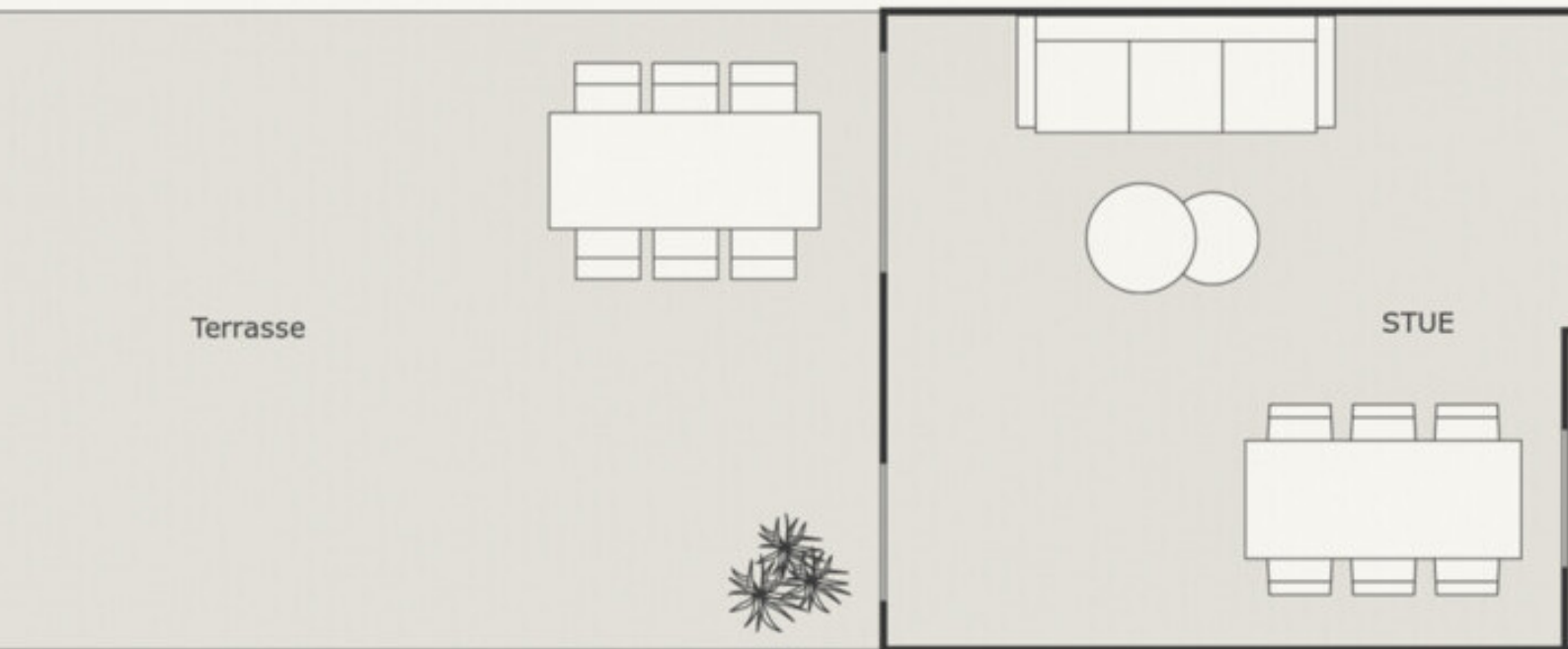






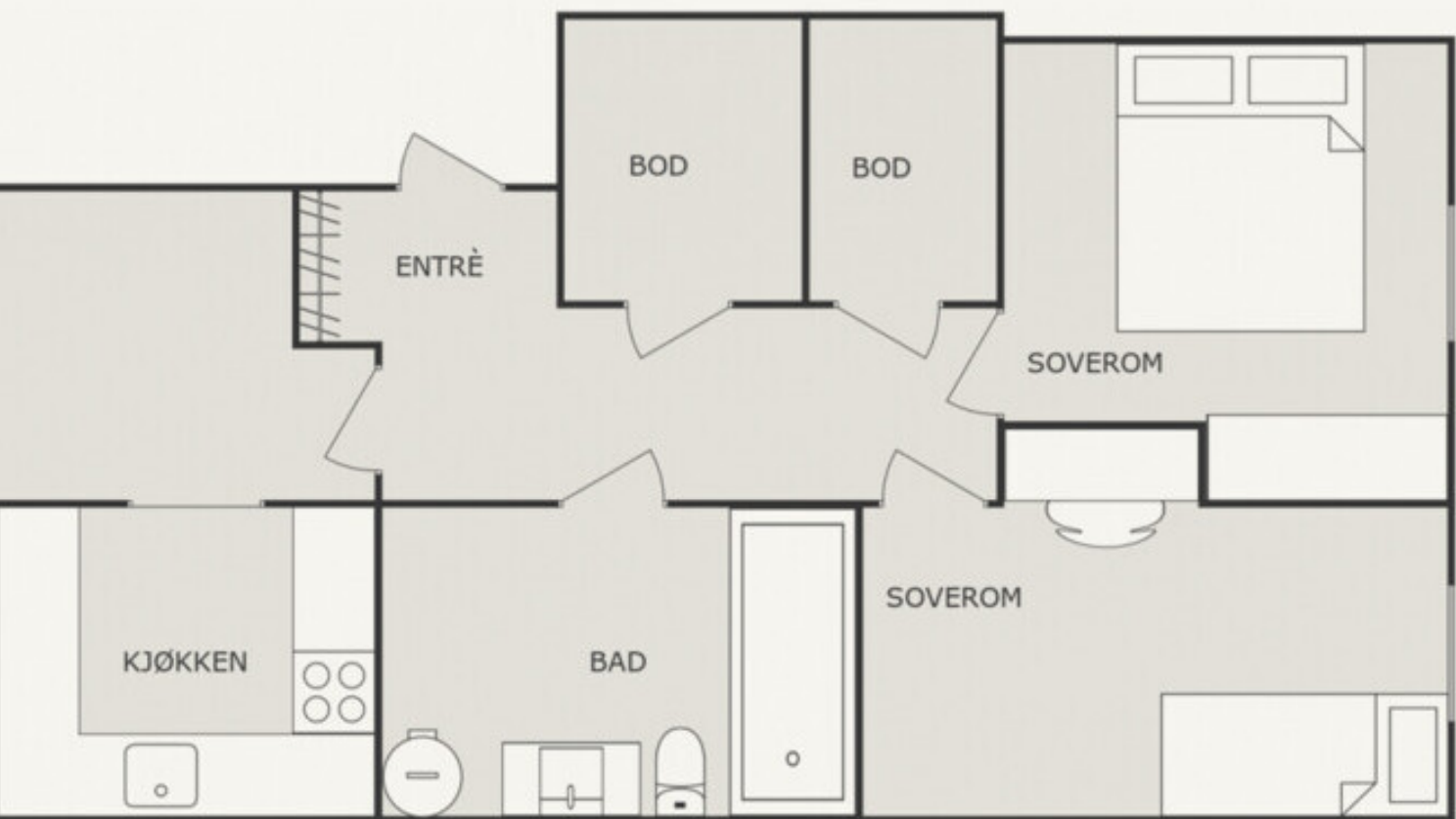






Terrasse

STUE



































































































































































BRUSH

OSO





























344

























































**KIWI** mini pris **7-23**

**APOTEK 1**

**OLSVIK HELSEHUS**

OLSVIK LÆGESENTER  
OLSVIK FYSIOTERAPI & MANUELL TERAPI  
OLSVIK TANNLEGESENTER

**7-23**

**BILLIG**













Ols





vik skole



Hovedingang  
→ Inngang C



























# INFORMASJON & DOKUMENTER





# Tilstandsrapport

 Andelsleilighet

 Fæsteråsen 344, 5184 OLSVIK

 BERGEN kommune

 gnr. 143, bnr. 491

 Andelsnummer 14

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m<sup>2</sup> BRA-i: 79 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 12.11.2024

Rapportdato: 13.11.2024

Oppdragsnr.: 16515-1553

Referansenummer: IL1909

Autorisert foretak: Johnsen Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Einar Johnsen

Vår ref: Einar Johnsen



Johnsen Taksering AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

## JOHNSEN TAKSERING AS

Johnsen Taksering AS så dagens lys i oktober 2000. Innehaver og daglig leder Einar Johnsen er utdannet Byggmester med ca. 25 år bak seg i byggebransjen. I 2023 knyttet vi til oss godkjent taksfullmektig Gjermund R. Gangsøy som har mangeårig og bred erfaring fra bygningsbransjen. Han er i skrivende stund i full gang med utdannelsen til å bli autorisert takstingeniør. Johnsen Taksering AS har i alle år vært autorisert medlem i Norsk Takst (tidligere Norges Takseringsforbund). Vi er sertifisert for å utføre verditakster og tilstandsrapporter av boliger. I tillegg utfører vi tomtetakster, forhåndstakster og byggelånskontroll. I de årene vi har drevet med taksering har vi opparbeidet oss betydelig erfaring og solid kompetanse i takseringsfaget. Våre oppdragsgivere er private, utbyggere, eiendomsmeglere, banker og kommuner. Vi holder kontor på Sotra, men opererer i hele Bergens-området med omkringliggende kommuner.



### Rapportansvarlig

Einar Johnsen

Uavhengig Takstingeniør

einar@johnsentakst.no

997 33 551



Johnsen Taksering AS



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

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

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

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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





# Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår i det store og hele i god vedlikeholdsmessig stand. Besiktigelsen er foretatt i en møblert leilighet og alle overflater er ikke kontrollert.

## Andelsleilighet - Byggeår: 1984

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

#### TAK:

Huset har saltak, oppført med takstoler i tre. Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner og nedløp er i plast. Snøfangere langs takfot på begge sider av huset.

#### YTTERVEGGER:

Front og bakvegg i leiligheten er utført i bindingsverkskonstruksjon som er utvendig kledd med liggende dobbelfalset trekledning. Skillevegg mot naboileilighet er utført i betong.

#### VINDUER OG YTTERDØRER:

Leiligheten har PVC vinduer fra 2006 med 2-lags glass.

Leilighetens ytterdør er en brann- og lydklassifisert tredør i hvitmalt utførelse. Denne er fra byggeår. I stue er det en balkongdør i PVC med to-lags glass. Denne er fra 2006.

#### TERRASSE:

Mot syd-vest er det en stor treterrasse på to plan med et samlet areal på ca. 46 m<sup>2</sup>. Lé/skjermvegg i tre mot nabo og mot felles gangvei inn til oppgangen.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

#### OVERFLATER:

Innendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater, samt tapet på en soveromsvegg.

Innvendige tak har malte plater og malt betong.

#### GULV PÅ GRUNN OG ETASJESKILLER:

Støpt gulv på grunn i leiligheten. Etasjeskiller mot seksjonen over er oppført i betongdekke.

#### RADON:

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

#### INNERDØRER:

Hvite formpressede lettdører.

#### ANNET FAST INVENTAR:

Hyller og oppheng på garderobe.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### BAD/VASKEROM:

Bad/vaskerom ble ihht. tidligere salgsoppgave sist pusset opp i 2008. Arbeidene skal ha vært utført av forrige eier. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk under baderomsinnredning er målt til 10 m.m. Fall til sluk som er delvis under badekar ble målt til 0. Badet har to sluker med slukrist i stål. Slukene antas ut fra alder å være i plast. Under flisene ser det ut for å være smøremembran, men med ukjent/udokumentert utførelse.

Rommet har baderomsinnredning med heldekkende servant, toalett, innfliset badekar m/dusj, samt opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Tilluft gjennom ventil i dør.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble foretatt på tilstøtende soverom som ligger bak våtsonen for badekar. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Våtsonen for vaskemaskin grenser mot kjøkkeninnredning hvor det ikke er mulig å komme til med hullboring.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning fra IKEA med hvite profilerte fronter. Kjøkkenvask i stål nedfelt i benkeplate av laminat. Det er integrert kjøle/fryseskap, induksjonstopp og stekeovn. Kitchen board på vegger.

Det er uttrekkbar kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## VANN OG AVLØPSRØR:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).  
Det er besikket i rørskap.  
Det er avløpsrør av plast.

## VENTILASJON:

Leiligheten har mekanisk ventilasjon. Avtrekk fra bad som styres via kjøkkenventilator.

## VVS-UTSTYR:

På bod er det to avløpsrør som stikker opp av gulv.  
Varmtvannstanken som er på ca. 200 liter er plassert på bad/vaskerom hvor det er to sluker i gulv.

## ELEKTRISK ANLEGG:

Inntak via jordkabel. Sikringsskap som er plassert i gang inneholder automatsikringer med 40 A hovedbryter/jordfeilbryter. I tillegg 9 kurser.

## BRANNEKNISK:

Boligen er utstyrt med et stk. skumapparat på 6 liter, samt to separate røykvarslere.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

### GRUNN OG FUNDAMENTER:

Byggegrunn er ikke kjent, men huset må antas å være fundamentert på bæredyktig underlag.  
Fjellgrunn er det overveiende mest vanlige i dette området. Ringmur i betong.

### DRENERING:

Dreneringen er fra 1984. Huset står mest sannsynlig på opprinnelig selvdrenerende sprengesteinmasser. Det vites ikke om det i tillegg er lagt dreneringsrør i grunn.

### TERRENGFORHOLD:

Flatt terreng mot syd-vest. Mot nord-øst er det skrånende terreng fra huset

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Andelsleilighet

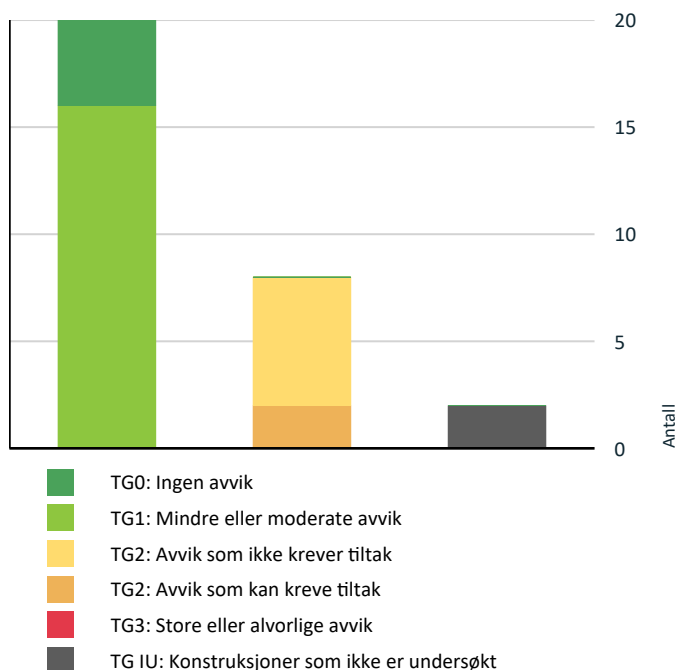
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger kun en ikke-målsatt planskisse som del av tidligere salgsprospekt.



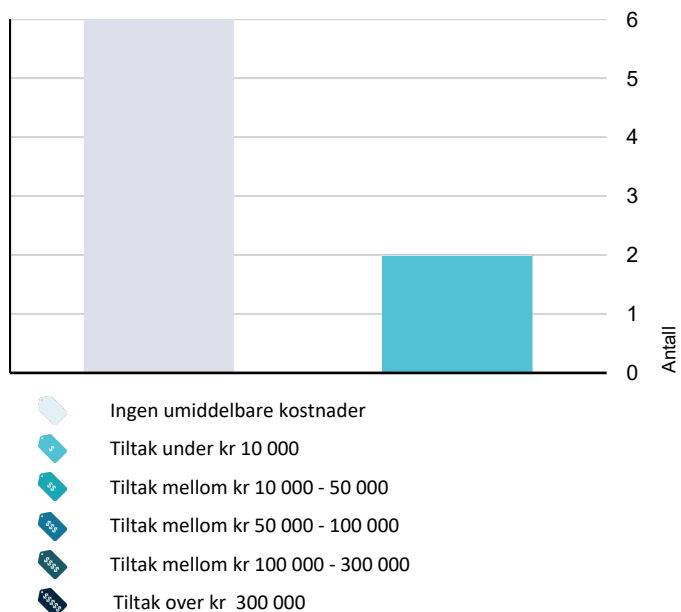
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Andelsleilighet

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ANDELSLEILIGHET



**Byggeår**  
1984

**Kommentar**  
Eiendomsverdi og andelseier

### Anvendelse

Rekkehus på tre plan. Den takserte leilighet som ligger i 1. etasje er bebodd av begge andelshavere.

### Standard

Normal standard på leilighetens overflater og inventar

### Vedlikehold

Normalt vedlikehold

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tak faller innunder borettslagets vedlikeholdsansvar.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er i plast. Snøfangere langs takfot på begge sider av huset.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Takrenner faller innunder borettslagets vedlikeholdsansvar.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Veggkonstruksjon

Front og bakvegg i leiligheten er utført i bindingsverkskonstruksjon som er utvendig kledd med liggende dobbelfaset trekledning. Skillevegg mot naboileilighet er utført i betong.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er benyttet for stort trykk på spikerpistol ved innfesting av kledning. Det har medført små sår i treverket rundt spiker som på sikt kan utvikle råteskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

De små sårene må jevnlig overmales for å hindre at vann trenger inn i dem. Kledning faller normalt innunder borettslagets vedlikeholdsansvar og det er derfor ikke satt noe kostnadsestimat.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Sår i treverk



Sår i treverk

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Huset har saltak, oppført med takstoler i tre. Takkonstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon fra den takserte leilighet.



# Tilstandsrapport

## TG 1 Vinduer

Leiligheten har PVC vinduer fra 2006 med 2-lags glass.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## TG 1 Dører

Leilighetens ytterdør er en brann- og lydklassifisert tredør i hvitmalt utførelse. Denne er fra byggeår. I stue er det en balkongdør i PVC med to-lags glass. Denne er fra 2006

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mot syd-vest er det en stor treterrasse på to plan med et samlet areal på ca. 46 m<sup>2</sup>. Lé/skjermvegg i tre mot nabo og mot felles gangvei inn til oppgangen.

Ny terrasse inkl. lévegg mot nord i 2020. Arbeidene ble utført som egeninnsats.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Lévegg mot nabo var litt ustabil. Toppbord på samme lévegg hadde en lokal skade/svinn i treverket.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lévegg bør om mulig støttes opp. Eier opplyser at det har vært foretatt tiltak for dette, men veggen er etter mitt skjønn fortsatt noe ustabil. Det skadete toppbordet bør skiftes ut.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Skade/svinn på toppbord

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater, samt tapet på en soveromsvegg. Innvendige tak har malte plater og malt betong.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv på grunn i leiligheten Etasjeskiller mot seksjonen over er oppført i betongdekke.

## TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 1 Innvendige dører

Hvite formpressede lettdører.

## TG 1 Andre innvendige forhold

Hyller og oppheng på garderobe.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Badet ble ihht. tidligere salgsoppgave sist pusset opp i 2008. Arbeidene skal ha vært utført av forrige eier. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

**Årstall:** 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstell: 2008 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk under baderomsinnredning ble målt til 10 m.m. Fall til sluk som er delvis under badekar ble målt til 0.

Årstell: 2008 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det ble med streklaser målt 10 mm. fall fra gulv ved dørterskel til topp sluk under baderomsinnredning. Til sluk ved badekar kunne det ikke registreres noe fall.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Etttersom rommet har to sluker og at vann fra badekar og servant går via rør direkte til sluk, utgjør ikke det manglende fallet noen stor risiko i den daglige bruk. Det er også høy terskel ved dør. Ved neste rehabilitering må det manglende fallforholdet utbedres. Enn så lenge må slukene jevnlig renses.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG IU Sluk, membran og tettesjikt

Badet har to sluker med slukrist i stål. Slukene antas ut fra alder å være i plast. Sluk som er delvis skjult under badekar var ikke tilgjengelig for innvendig inspeksjon. Slukrist under innredning var mulig å åpne, men også her var det trange forhold for fullverdig inspeksjon. Under flisene ser det ut for å være smøremembran, men med ukjent/udokumentert utførelse.



Sluk som er delvis skjult under badekar



Sluk under baderomsinnredning

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har baderomsinnredning med heldekkende servant, toalett, innfliset badekar m/dusj, samt opplegg for vaskemaskin.

Årstell: 2008 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Tilluft gjennom ventil i dør.



Avtrekksventil bestod papirtesten

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM



# Tilstandsrapport

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble foretatt på tilstøtende soverom som ligger bak våtsonen for badekar. Fuktquotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Våtsonen for vaskemaskin grenser mot kjøkkeninnredning hvor det ikke er mulig å komme til med hullboring.



Hullboring på soverom.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning fra IKEA med hvite profilerte fronter. Kjøkkenvask i stål nedfelt i benkeplate av laminat. Det er integrert kjøle/fryseskap, induksjonstopp og stekeovn. Kitchen board på vegger.

Innredninger er av relativt nyere dato, men fra før 2015 da nåværende andelseiere overtok leiligheten.

Ny benkeplate og Kitchen Board i 2021.



### 1. ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

Det er uttrekkbar kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator bestod papirtesten

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap.



## TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

## TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har mekanisk ventilasjon. Avtrekk fra bad som styres via kjøkkenventilator.

## TG 1 Andre VVS-installasjoner

På bod er det to avløpsrør som stikker opp av gulv.

# Tilstandsrapport



## Varmtvannstank

Varmtvannstanken som er på ca. 200 liter er plassert på bad/vaskerom hvor det er to sluker i gulv.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



## Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.*

Inntak via jordkabel. Sikringsskap som er plassert i gang inneholder automatsikringer med 40 A hovedbryter/jordfeilbryter. I tillegg 9 kurser.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Ukjent**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja FAG-Elektrikeren AS har i 2024 skifte ut en defekt dimmer på bad.**  
**Star Elektro har i 2019 montert direkte kurs til VVB., samt installert et ekstra stikk på badet.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringskap

10. 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**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Ut fra alder anbefales det en faglig kontroll av anlegget. Elektriske anlegg bør kontrolleres hvert 5. år.**

### Generell kommentar

Det er ved befaring ikke funnet feil på det elektriske anlegget. Tg 2 er kun ansatt på bakgrunn av at det anbefales faglig kontroll av elektriske anlegg hvert 5. år. En slik kontroll kan koste mellom kr. 10 og 15 000. Normalt faller slike kontroller innunder borettslagets vedlikeholdsansvar og det er derfor ikke ansatt noe kostnadsestimat.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



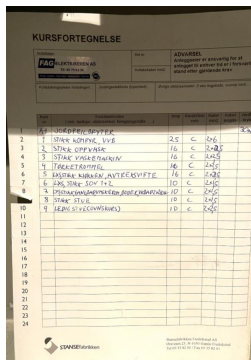
# Tilstandsrapport



Sikringskapp



Skumapparat



Kursfortegnelse



En av to røykvarslere

## ! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med et stk. skumapparat på 6 liter, samt to separate røykvarslere.

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 Apparatet er fra januar 2019.**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent, men huset må antas å være fundamentert på bæredyktig underlag. Fjellgrunn er det overveiende mest vanlige i dette området.

## ! TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Dreneringen er fra 1984. Huset står mest sannsynlig på opprinnelig selvdrenerende sprengsteinsmasser. Det vites ikke om det i tillegg er lagt dreneringsrør i grunn.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Normal levetid på drenering er 20-60 år.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmur i betong.

# Tilstandsrapport

## TG 0 Terrenghold

Flatt terreng mot syd-vest. Mot nord-øst er det skrånende terreng fra huset



# Bygninger på eiendommen

## Utebod



### Anvendelse

Frittstående bodhus med tils. 7 boder hvor den ene tilhører takserte leilighet.

### Byggeår

1984

### Kommentar

Antatt byggeår

### Standard

Normal bodstandard

### Vedlikehold

Normalt vedlikehold

### Beskrivelse

Bodhuset er fundamentert på en såle i betong. Den aktuelle boden som har et innvendig areal på ca. 5 m<sup>2</sup> har støpt gulv. Yttervegger er oppført i bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trekledning. En innervegg er kledd med OSB-plater. Lett skrånende tak oppført med tresperr og antatt tekket med papp. Ytterdør er en panelt tredør. Innlagt strøm/belysning.

Boden eller bodhuset er ikke tilstandsvurdert.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Andelsleilighet

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	79			79	46
<b>SUM</b>	<b>79</b>				<b>46</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>79</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

#### NETTOAREAL AV HVERT ROM

Gang: 7 m<sup>2</sup> (inkl. dørnisje til ytterdør)  
Stue: 25,9 m<sup>2</sup> (inkl. dørnisje til balkongdør)  
Kjøkken: 6 m<sup>2</sup>  
Soverom 1: 11,6 m<sup>2</sup>  
Soverom 2: 10,5 m<sup>2</sup>  
Bad/vaskerom: 7,1 m<sup>2</sup>  
Bod: 3,5 m<sup>2</sup>  
Garderobe: 2,5 m<sup>2</sup>

#### TAKHØYDER

Gang: 2,27 m.  
Stue: 2,38 m.  
Kjøkken: 2,38 m.  
Soverom 1: 2,28 m.  
Soverom 2: 2,38 m.  
Bad/vaskerom: +/- 2,23 m.  
Bod: 2,38 m.  
Garderobe: 2,39 m.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger kun en ikke-målsatt planskisse som del av tidligere salgsprospekt.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Vinduene på de to soverommene i underetasje har for liten dagslysflate (ca. 0,73 og 0,64 m<sup>2</sup>) i forhold til rommenes gulvflate (hhv. 11,6 og 10.5 m<sup>2</sup>). Ihht. dagens krav skal netto lysflate være minst 10 % av rommets gulvflate. Rommene er likevel pga. innredning og bruk betegnet som soverom og følgelig tatt med som p-rom i den gamle arealstandarden.

## Utebod

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		5		5	
<b>SUM</b>		<b>5</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>5</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Andelsleilighet	72	7
Utebod	0	5

### Kommentar

Andelsleilighet

Arealene er fremkommet ved oppmåling på stedet med lasermåler.

Utebod

Arealene er fremkommet ved oppmåling på stedet med lasermåler.

# Befarings - og eiendomsopplysninger



## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.11.2024	Einar Johnsen	Takstingeniør
	Christer Van Der Meeren	Kunde
	Aina Van Der Meeren	Ektefelle

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	143	491		0	13936.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Fæsteråsen 344

### Hjemmelshaver

Fæsteråsen Borettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Fæsteråsen Borettslag	953236362		OBOS Stor-Bergen	Christer Van Der Meeren og Aina Van Der Meeren

## Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende
14	100

### Kommentar

Opplysninger om andel fellesgjeld/formue er ikke innhentet da dette er en tilstandsrapport uten verdiansettelse.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Syd-vestvendt beliggende leilighetsbygg i Fæsteråsen ved Olsvik i Bergen kommune. Fra den takserte leilighet som ligger i 1. etasje er det god utsikt mot nærområdet. Det er sommersonne på den syd-vestvendte terrassen til relativt sen kveld. Barnevennlig boligområde uten gjennomgangstrafikk. Innenfor gangavstand finner vi offentlig kommunikasjon, barneskole, barnehage og dagligvarebutikk. I Olsvik-området finner vi også ungdomsskole, videregående skole, samt lege og helsestasjon. Få minutters kjøring til Drotningstveit senter og Vestkanten kjøpesenter med alle sine butikker og servicetilbud. Med bil bruker man ca. 12-13 min. til Bergen sentrum. Turmuligheter i nærområdet til bl.a. Lyderhorn og Alvøyskogen.

### Adkomstvei

Offentlig vei frem til borettslaget. Interne veier i borettslaget er private.

### Tilknytning vann

Offentlig vann via private fellesledninger.

### Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private fellesledninger.

### Regulering

Området er regulert til boligbebyggelse

### Om tomten

På borettslagets fellesarealer finner vi asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplass, asfalterte gangveier, avskjermet tun hvor vi finner arealer med belegningsstein, grøntarealer, bed, prydbusker o.a. beplantninger. Ved terrassen tilhørende den takserte leilighet er det en Thuja-hekk.

### Tinglyste/andre forhold

Det betales kr. 5 216 i månedlige fellesutgifter til borettslaget. Da er tv/internett medtatt. Parkering skjer på borettslagets felles parkeringsplass.

## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Salgsprospekt		Fra siste salg.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	13.11.2024	Fra Se eiendom	Gjennomgått		Nei
Andelseier/kunde		Generelle eiendomsopplysninger	Gjennomgått		Nei
Vedtekter	20.05.2015	For Fæsteråsen Borettslag	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	13.11.2024	Hjemmel, tomteareal o.a. eiendomsforhold	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring m/sluttkontroll	30.10.2024	Fra FAG-Elektrikeren AS vedr. skifte av defekt dimmer på bad.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	09.05.2019	Fra Star Elektro vedr. montering av direkte kurs til VVB., samt installere et ekstra stikk på badet.	Gjennomgått		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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/IL\\_1909](https://samtykke.vendu.no/IL_1909)

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Vest AS	Oppdragsnr.	95240315
Adresse	Fæsteråsen 344		
Postnr.	5184	Sted	Olsvik
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2015	Hvor lenge har du bodd i boligen?	9 år 1 mnd <input type="checkbox"/> Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Christer	Etternavn	Van Der Meeren
Selger 2 Fornavn	Aina	Etternavn	Van Der Meeren

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei  Ja Kommentar

#### 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

##### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

##### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja Kommentar

##### 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja Kommentar

#### 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei  Ja Kommentar

#### 4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei  Ja Kommentar

6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentar Vellykket bekjempet i 2022, ikke sett noen siden
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja Kommentar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Ny terrasse 2020, egeninnsats/ufaglært, men nøye planlagt og gjennomført, fremstår solid
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**  
 Nei  Ja Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**  
 Nei  Ja Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
 Nei  Ja Kommentar Borettslaget har felles ladeplasser
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**  
 Nei  Ja Kommentar Lysstripe over kjøkkenbenk er montert på egeninnsats i 2015, koblet i eksisterende koblingsboks i et av kjøkkenskapene, ingen problemer så langt
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**  
 Nei  Ja
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**  
 Nei  Ja Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**  
 Nei  Ja Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**  
 Nei  Ja Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**  
 Nei  Ja
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**



Nei  Ja Kommentar

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei  Ja Kommentar

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja Kommentar

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

Nei  Ja Kommentar Kun vanlig tilstandsrapport innhentet ifm. salg

**25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

Nei  Ja Kommentar

## SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

### SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

**26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja Kommentar

**27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

Nei  Ja Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar Vellykket bekjempet i 2022, ikke sett noen siden

## TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår





# Ekstraordinært årsmøte 2023

Festeråsen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 12. juni - 15. juni 2023

# Velkommen til årsmøte i Festeråsen Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

## Digital avstemning:

Avstemningen åpner 12. juni kl. 09:00 og lukker 15. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6137>

## Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

## Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

## Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

## Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Festeråsen Borettslag**



Sak 1

## Valg av møteleder

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Styrets innstilling

Det foreslås at Alexander Lilleskare (OBOS) er møteleder.

### Forslag til vedtak

Alexander Lilleskare er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitne

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

### Styrets innstilling

Det foreslås at Mona Lerøen signerer protokollen.

### Forslag til vedtak

Mona Lerøen er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

## Valg av tillitsvalgte

Det skal velges ny styreleder for 2 år (frem til ordinær GF 2025).

### Roller og kandidater

#### Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Frank Strømdal  
Til generalforsamlingen.

Jeg stiller til valg som styreleder for å ha mulighet til å påvirke utviklingen av borettslaget. Jeg ønsker å bidra til å skape et trygt, inkluderende og trivelig nabolag.

Som styreleder vil jeg bidra til å sikre at vedlikehold og reparasjoner blir utført, at økonomien er i balanse og at alle beboere har det bra.

Jeg har som mål å skape et sterkere fellesskap og engasjement i borettslaget. Jeg vil jobbe for å oppdatere og vedtektssette husholdensreglene og sørge for at alle beboerne behandles etter et likhetsprinsipp.

For å oppnå dette skal

- det skrives og sendes ut referat fra hvert styremøte slik at beboerne har mulighet til å følge med på hva styret arbeider med. Dette har jeg som beboer savnet at har vært gjort de siste årene
- avgjørelser og vedtak fattes på et saklig grunnlag.
- jeg vil være lett tilgjengelig for styremedlemmer og beboerne i vårt borettslag.

Litt om meg selv og hvorfor jeg bør velges:

Jeg er 52 år og bor i nr. 284. Her har jeg bodd i 18 år. Jeg har tidligere vært med i styret i Fæsteråsen borettslag (6 år) og har flere års erfaring både som styremedlem og nestleder.

Jeg jobber som grunnerverver i Statens vegvesen og har en master i eiendomsrett. Jeg har blant annet kunnskap om borettslagsloven, forvaltningsrett og forhandlinger.

MVH

Frank Strømdal

- Jarl-Magnus Njøten  
Hei. Jeg ønsker og nominere meg selv som ny styreleder.  
Jeg er en 39 år gammel mann som jobber som nærlagerleder på Bohus Drotningvik. Jeg er utadvent, har et positivt smittende humør og er vant til å lede og få ting gjort.



Sammen tror jeg vi blir et bra team.  
Leilighetsnr. 54 - Andelsnr. 54 - HO201

---

# REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 12.06.23 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 15.06.23

**Selskapsnummer:** 6137 **Selskapsnavn:** Festeråsen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

#### Sak 1 Valg av møteleder

Alexander Lilleskare er valgt.

For

Mot

#### Sak 2 Valg av protokollvitne

Mona Lerøen er valgt.

For

Mot

#### Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

*Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Frank Strømdal

Jarl-Magnus Njøten

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

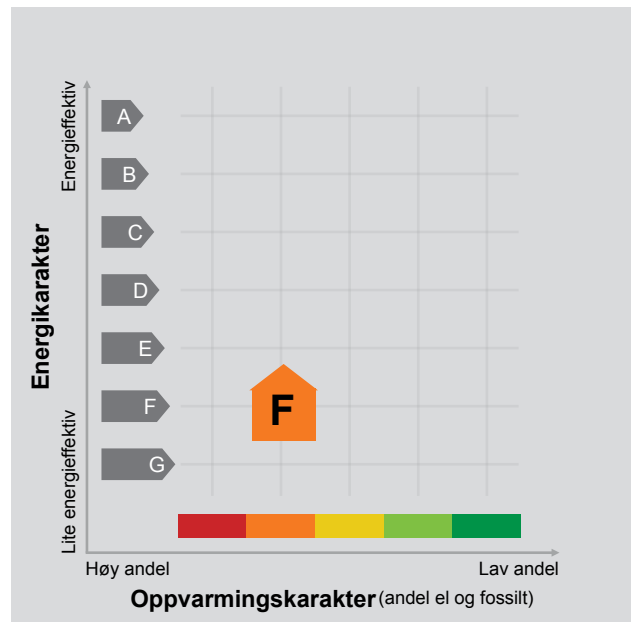
Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.



# ENERGIATTEST

Adresse	Fæsteråsen 344
Postnummer	5184
Sted	OLSVIK
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	143
Bruksnummer	491
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	9417702
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2024-59446
Dato	12.12.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ALEXANDER MCCOIG



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Boligblokker  
**Bygningstype:** Leilighet  
**Byggeår** 1977  
**Bygningsmateriale:**  
**BRA:** 68  
**Ant. etg. med oppv. BRA:**  
**Detaljert vegger:** Ja  
**Detaljert vindu:** Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

### Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Fæsteråsen 344	9417702	H0102	0	0	14

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1977

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	48 m <sup>2</sup>
Areal tak	0 m <sup>2</sup>
Areal gulv	68 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	68 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	68 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	163 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,27 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,28 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	12,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	214,1 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,48 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	82 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,45
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Biobrensel
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,75
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,80
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,25
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,63

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Bergen (MeteoNorm)
Dato for beregning	9.6.2020



Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

#### Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.013
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

#### Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

#### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

##### Netto energibudsjett

Romoppvarming	115,6 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,0 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonkjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	183,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	15 611 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	229,57 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	13 033 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	207,95 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	14 141 kWh/år

##### Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm <sup>3</sup> /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

##### Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	12 490 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	3 120 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	15 611 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	80,1 %
--------------------------------------	--------

# FESTERÅSEN BORETTSLAG



VELKOMMEN SOM ANDELSEIER/ BEBOER I  
FESTERÅSEN BORETTSLAG



**Styret i Festeråsen Borettslag vil med dette heftet ønske deg velkommen som beboer i borettslaget.**

**I dette heftet håper vi du vil finne svar på noen av de spørsmålene som man som andelseier ofte sitter inne med. Dersom du etter å ha lest igjennom heftet likevel føler at enkelte ting er uklare, ser vi gjerne at du tar kontakt med styret.**

**Festeråsen borettslag ligger på toppen av Åsenfjellet og ble ferdigstilt høsten 1984. Borettslaget består av 90 boenheter fordelt på rekkehus og rekkeblokk-leiligheter. Boligene er bygget som to sammensatte "hestesko" slik at de danner et skjermet tun. Dette var en ny og spennende form da de ble bygget.**

**Når så mange som 90 enheter bor sammen er vi avhengig av at alle gjør sitt for at Festeråsen skal være et hyggelig sted å bo og vi håper du/ dere vil bidra til dette.**

# **ORDENSREGLER FOR FESTERÅSEN BORETTSLAG**

Vedtatt på styremøte juni 2009, revidert 25.sep 2024

## **RO OG ORDEN**

Alle som bor i Borettslaget skal bidra til ro og orden og plikter å følge ordensreglene som er gitt. Etter klokken 2200 skal det være ro i huset.

Boring, hamring og lignende er tillatt mandag til fredag mellom kl. 0800 til kl. 2000. Lørdag er det tillatt fra kl. 0800 til kl. 1800. Søndager og helligdager er det ikke tillatt.

Musikkanlegg og lignende må benyttes hensynsfullt og avdempet, særlig etter kl. 2200.

Opphold og lek i gangene er ikke tillatt. All fotballsparking på tunene er forbudt.

Det er ikke tillatt å gå på garasje-, vaskebod- og bodtakene. Foreldre er ansvarlige for at forbudene blir overholdt.

Sko og andre eiendeler skal ikke settes i fellesoppgang (ref.brannforskrifter).

## **RENHOLD**

I bosscontainerne skal det kun kastes husholdningsavfall. Barn som ikke når opp til lukene på bosscontainerne skal ikke gå med bosset. Plastposer skal ikke settes utenfor containerne, er det fullt så vent til etter tømmedag med å kaste bosset.

Papp, aviser og annet papir kastes i papircontainer. Ikke plastposer etc. Er papircontainerne full må en vente til de er tømt. BIR tømmer denne en gang i måneden.

## **VASK AV FELLESGANGER**

Alle beboere skal følge oppsatte vaskelister. De er beboerne selv som har ansvar for å organisere dette. Unnlattelse av renholdsplikten vil føre til skriftlige advarsler for brudd på ordensregler.



## **POSTKASSENE**

Det er ikke tillatt å skrive navn på postkassene med tusj. Postkassene skal utstyres med navneskilt som bestilles hos ABC reklame, tlf; 55109490. Dette bestilles og betales av beboer selv.

## **VIFTEANLEGG- RØR OG ELEKTRISKE ANLEGG**

Det er ikke tillatt å endre på vifteanlegget i leiligheten uten styrets samtykke. Arbeid på røropplegg og det elektriske anlegget skal utføres av autorisert firma.

## **PARKERING- INNKJØRING PÅ TUN**

Parkering tillates kun i garasje og på avsatte plasser utendørs. Biler som står feilparkert kan bli tauet vekk på eiers regning. Det er ikke tillatt å plassere campingbiler, campingvogner, båter eller uregistrerte biler på parkeringsplassen. Innkjøring på tun og gangvei er ikke tillatt for verken biler, mopeder eller motorsykler. Tyngre varelevering og henting er tillatt når det vises varsomhet. Det er forbudt å parkere inne i tunet, foran containere, vaskebod, redskapsbod og garasjedører.

**DERSOM DU HAR GARASJE SKAL DENNE BENYTTES.**

## **BILVASK**

Bilvask tillates foran vaskerommet. Ta hensyn til temperaturen. Hvis det er fare for frost unnlater en å vaske bilen. Vaskerommet skal til en enhver tid være låst. Alle beboere har fått utlevert nøkkel. Hvis ikke kontakt styret.

## **GARASJER**

### **Retningslinjer gitt av brannvesenet**

**Garasjene tillates ikke å bli benyttet til reparasjonsarbeid, overhaling eller istandsetting av biler, motorsykler eller lignende. Det tillates heller ikke å lagre eller hensette brennbart materiell av noe slag, brannfarlige varer (unntatt bensin/ diesel på bilens tank), gass under trykk eller lignende i garasjen. Ikke bruk garasjen til lager, men til parkering. En garasje skal inneholde et kjøretøy, og fire ekstra dekk.- Ikke brennbart stoff-**

## **GRILLING**

**Engangsgriller og kullgrill er forbudt på altaner på grunn av brannsikkerheten.**



# HUSDYRHOLD

Duer og kaniner er ikke tillatt.

## KATTER

Katten må ikke være til sjenanse for naboene eller volde disse ulemper. Eier av katten plikter å fjerne ekskrementer etter dyrene og påse at de ikke oppholder seg i sandkassene. Ved overtredelse av disse reglene, kan styret pålegge eieren å kvitte seg med dyret.

## HUNDER

Det er absolutt båndtvang for hunder. Alle som har hund plikter å melde dette skriftlig til styret. De som fører hund innenfor området plikter omgående å fjerne ekskrementer etter dyrene. Hundene skal ikke oppholde seg ved lekeplassen eller på fotballbanen.

Hundeeier er ansvarlig hvis hunden blir luftet av barn. Barnet skal være i stand til å mestre hunden og eier skal forvise seg om at barnet kan overholde reglene for husdyrhold.

Hunden må ikke være til sjenanse for naboene eller volde disse ulemper. Ved overtredelse av disse reglene, kan styret pålegge eieren å kvitte seg med dyret.

## SKADE

Det er ikke tillatt å drive hærverk på borettslagets eiendom. Dersom utøver blir tatt vil denne være erstatningspliktig til Festeråsen borettslag. Vedkommende vil bli pålagt å utbedre skaden. Dersom fagmann blir tilkalt må utøveren betale for arbeidet. Beboer plikter å melde skade/hærverk på bygninger og grøntanlegg med eventuelt navn på ansvarlige til styret.

Brudd på ordensreglene vil føre til skriftlige advarsler og eventuelt videre oppfølging fra styret dersom det viser seg å være nødvendig.

Se ellers borettslagets vedtekter.

## PRAKTISK INFORMASJON



### VEDLIKEHOLDSARBEID

Borettslaget har ikke egen vaktmester. Vedlikeholdsarbeid blir utført av eksterne firmaer etter anmodning fra styret. For å opprettholde god standard på borettslaget bygninger, er det en forutsetning at alle beboerne bidrar aktivt. Dette kan gjøres ved å delta i dugnadsarbeid ved maling, kosting etc. og ved å gi beskjed til styret når man ser at større oppgaver bør utføres.

Til enhver tid er det styreleder som har det overordnede HMS ansvar. Borettslaget har utarbeidet rutiner i henhold til regelverket for HMS.



### DUGNADSARBEID

Vi har dugnadsarbeid 1- 2 ganger pr. år(vår og høst). Borettslaget bestiller da containere etter behov, som i hovedsak skal benyttes til avfall etter dugnadsarbeid. Dersom containeren etter utført dugnad ikke er full, er det anledning for beboerne og kaste privatbuss. Den enkelte beboer har full anledning til selv å ta initiativ til å koste og spyle etc. Det utbetales kr 100,- pr. time i dugnadspenger ved fellesdugnader og etter avtale med styret..



### KABEL- TV OG BREDBÅND

Borettslaget har inngått avtale med Canal Digital som har service på kabel- tv og bredbånd. Kostnadene forbundet med dette er inkludert i husleien. Canal Digital har [tlf. nr. 06090](tel:06090). Montering av egne parabolantenner er ikke tillatt.





## HUSHOLDNINGSAVFALL

Søppelcontainerne er plassert ved parkeringsplassen. Disse tømmes hver tirsdag. **DET ER IKKE TILLATT Å SENDE SMÅ BARN MED BOSSET DA DE IKKE REKKER OPP TIL LUKENE. DET ER HELLER IKKE TILLATT Å SETTE FRA SEG BOSS UTENFOR CONTEINERNE.**

Er containerne fulle vennligst ta bosset med deg hjem og vent til etter tømmedag. Aviser og papir kastes i papircontaineren.



## REDSKAPSBOD OG

Borettslaget har egen redskapsbod, øverst på parkeringsplassen ved de røde garasjene. Dersom beboerne ønsker å låne utstyr som trillebår, raker, plenklipper, spader, koster, snøskuffer, hageslange og høytrykksvasker, kontaktes en av styrets medlemmer for lån av nøkkel. Det forutsettes at utstyr som lånes leveres tilbake straks arbeidet er utført og i den stand det var ved utlevering. Beboere kan gjøres ansvarlig for kostnadene ved reparasjon av skadet eller bortkommet utstyr.

Vaskeboden er låst og nøkkel til den har beboerne fått. Vi anmoder om at bruk av vann unngås når det er minusgrader. Dette på grunn av faren for islagt område.

## MATING AV FUGLER

Kast ikke mat til fuglene på bakken. Anskaff meiseboller eller nek pga. rottefaren.

Ta hensyn til andre beboere sine uteområder.



## LEKEAPPARATER/ FOTBALLBANE/ BASKETBALLBANE

Fotballbanen er flombelyst og åpen til kl. 21:00

Lekeapparatene er sikret i henhold til HMS forskriftene.

Styret foretar kontroll i henhold til HMS forskriftene.

Ekstern kontroll av lekeapparatene vil bli utført 1 gang pr. år av eksternt firma.

Sanden i sandkassene skal i henhold til lovverket skiftes hvert annet år (oddetalls år).



## BRØYTING/ SNØMÅKING/

Parkeringsplassen og gangveien mellom tunene blir brøytet ved behov. Den enkelte beboer må selv sørge for at stiene inn fra gangveien blir måket og saltet. Snøskuffer, spader [etc. er](#) plassert i redskapsbod og vaskebod. Salt til strøing finnes i vaskeboden og i fellesgarasjer.



## BRANNVERNUTSTYR/ BRANNRUTINER

Hver leilighet har utstyrt med røykvarsler(e) og en brannslange. Det er beboernes ansvar å påse at dette utstyret finnes i leiligheten. Ved mangler kontakt styret. Beboerne skal sjekke/ skifte batteri i røykvarslerne 1 gang pr. år. Henholdsvis 1. desember som er felles dato for brannsikring.

Det er styrets ansvar å minne beboerne om denne kontrollen. Styret anmoder om at beboerne bidrar til å holde rømningsveier, felles ganger etc. fritt for hindringer. Vi anmoder videre om at beboerne som har anskaffet gasskomfyrer, terrassevarmere og gassgrill, gir melding om dette til styret da leiligheten bør merkes etter ønske fra brannvesenet.



## **FØLGENDE UTSTYR SKAL FØLGE LEILIGHETENE VED SALG**

Borettslaget har kjøpt inn og utlevert følgende utstyr til hver leilighet;

1 røykvarsler til hver leilighet

2 røykvarslere til hvert rekkehus

1 brannslange og 1 y- kran

1 nøkkel til vaskeboden

Vi anmoder nye beboere til å foreta en kontroll av at ovennevnte utstyr befinner seg i leiligheten.



### **SIKRINGSSKAP/ MÅLERAVLESNING**

Beboerne har selv ansvar for at elektrisk anlegg i sin leilighet er i forskriftsmessig stand. Det vil si at det ikke foretas endringer på det elektriske anlegg inklusiv vifter på kjøkkenet uten at styret er informert i forkant.

Ved måleravlesning blir sikringsskapet åpnet ved henvendelse til styreleder. Skapene er plassert forskjellige steder i borettslaget.



### **PARKERING**

Det er forholdsvis få parkeringsplasser i borettslaget. Vi anmoder derfor om at beboere som har garasjer benytter disse hele året.

Styret har fokus på at parkeringsplassene blir benyttet av beboerne som ikke har garasjer.

(01.05.2018 ble det innført Avtale med vestpark. Det vil si at hver beboer trenger Oblat for å kunne bruke parkeringsplasser)



## GENERALFORSAMLING

Det avholdes generalforsamling i borettslaget hvert år på vårparten. I den forbindelse vil den enkelte beboer i forkant få anledning til å innlevere forslag til saker som skal tas opp.

Informasjon om innlevering av forslag og avholdelse av generalforsamling vil henges opp på poststativene. Innkalling til generalforsamlingen vil sendes ut til hver enkelt beboer.



## INFORMASJONSFORMIDLING

Informasjon fra styret gis på ulike måter;

Oppslag ved postkasser

Infoskriv levert til den enkelte beboer i postkassene

Henvendelse til styret: [festeraasen@outlook.com](mailto:festeraasen@outlook.com)

eller skriftlig. Dette kan leveres i postkassen som henger i nedre tun

Alle henvendelser til styret skal være skriftlig

Styret vil ta personlig kontakt med nye beboere kort tid etter de er flyttet inn.

## VIFTENE I LEILIGHETEN

Styret ønsker å gjøre beboerne særlig oppmerksom på følgende;

Utlufting i leilighetene er basert på eget sammenhengende vifte system. Det vil si at dersom en beboer endrer på det opprinnelige systemet vil dette kunne få store konsekvenser for inneklima i ens egen leilighet og naboens. I verste fall vil mangel på utlufting av leilighet føre til sopp og råteskade.

Det er av den grunn ikke lov til å skifte eller endre vifteordningene i leilighetene uten søknad til styret og styrets samtykke til dette.

Endringer uten styrets samtykke, og hvor skade i leiligheten oppstår på grunn av endringen, vil den enkelte beboer kunne gjøres økonomisk ansvarlig for skaden.



## VARMEPUMPER

På generalforsamlingen i mai 2016, ble det åpnet opp for etablering av varmepumper, men bare etter søknad til styret og ved å følge styrets retningslinjer.

## EL bil lading

Det er forbudt å lade biler i fellesgarasjer, eller i egne garasjer, på borettslagets strømnnett.

Det er mulig å søke om å etablere egen ladekabel i garasjene, på andelseiers kostnad.

Styret i Festeråsen

**I tillegg vil vi minne dere på vedlikeholdsplikten.**

**Dersom det oppstår skader på bygningene, som direkte er forårsaket av manglende vedlikehold, kan dette økonomisk belastes andelseierne.**

**Pass derfor godt på enheten din, rens sluker og takrenner, og sjekk rister på takterrasse jevnlig.**

# BRANNINSTRUKS FOR FESTERÅSEN BORETTSLAG

**VED BRANN ring TLF: 110**

- 1. VARSLE**
- 2. EVAKUERE**
- 3. SLOKKE**

- 1. Oppdages brann eller røyk skal brannvesenet varsles uten opphold. Slå alarm og forsøk å varsle beboere og styre.**
- 2. Evakuere bygningen. Barn og eldre/ uføre hjelpes ut.**
- 3. Ved mindre branntilløp forsøk å slokke brannen med tilgjengelig slokkeutstyr.**

**Lukk dører og vinduer. Hvis brannen ikke slokkes straks er det særlig viktig at dører til det rommet hvor det brenner, samt korridorskiller og trapperomsdører, holdes lukket for å hindre spredning.**

**Gjør deg kjent med;**

- Hvor brannmelder er plassert
- Rømningsveier og nødutganger
- Hvor slokkeutstyr er plassert

**Sørg for at rømningsveier og nødutganger alltid er frie.**

**DET ER FORBUDT Å LAGRE eller plassere SKO, KLÆR, MØBLER, MATERIALER eller annet løst i gangene!!**

**Gjør deg kjent med hvordan slokkeutstyret skal brukes.**

**Ved evakuering; SAMLES ALLE PÅ FOTBALLBANEN.**

# Protokoll til årsmøte 2024 for Festeråsen Borettslag

Organisasjonsnummer: 953236362

Møtet ble avholdt 10. juni kl. 18:00, Åssiden borrettslag Sjenbrekken 20.

Antall stemmeberettigede som deltok: 10

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Styrets innstilling

Det foreslås at Alexander Lilleskare (OBOS) velges som møteleder.

#### Forslag til vedtak:

Alexander Lilleskare er valgt.

✓ Vedtatt.

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

#### Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

## 3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

#### Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Alexander Lilleskare foreslått. Som protokollvitne ble Vidar Juvik foreslått.

✓ Vedtatt.

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

#### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.



## 5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring fra egenkapital for å dekke årets resultatunderskudd.

### Styrets innstilling

Årsrapport og regnskap godkjennes.

#### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultatunderskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260 000

#### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 260 000

✓ Vedtatt.

## 7. Endring av vedtektenes punkt 8-1 (1)

I dag gjelder følgende; "Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer."

Styret foreslår at dette endres til; "Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med eventuelle varamedlemmer."

Minimumskravet iht loven er at et styre må bestå av minimum styreleder og 2 medlemmer. Det er uheldig at man **MÅ** velge 4 medlemmer og 2 varamedlemmer dersom det ikke er behov for det og dersom det er utfordrende å rekruttere. Dersom Generalforsamlingen vedtar endringen, så har man mer frihet til å velge antallet i styret. Dette er også ordlyden OBOS anbefaler alle sine boligselskaper.

### Styrets innstilling

Et samlet styre innstiller på at Generalforsamlingen vedtar endringen.

#### Forslag til vedtak:

Vedtektenes punkt 8-1 (1) endres til: Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med eventuelle varamedlemmer.

✓ Vedtatt. Enstemmig vedtatt

## 8. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år. Nåværende leder er valgt til 2025, men ønsker å trekke seg ved årets Generalforsamling.

Det skal velges 1 varamedlem for 1 år.

### **Styreleder (2 år)**

Følgende ble valgt:

Regine Milde

Følgende stilte til valg:

Regine Milde

### **Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:

Pernille Gudmestad

Følgende stilte til valg:

Pernille Gudmestad

## **9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### **Delegat (1 år)**

Følgende ble valgt:

Regine Milde

Følgende stilte til valg:

Regine Milde

### **Varadelegat (1 år)**

Følgende ble valgt:

Helge Pedersen

Følgende stilte til valg:

Helge Pedersen

Protokollen er digitalt signert av;

Møteleder og protokollfører: Alexander Lilleskare /s/

Protokollvitne: Vidar Juvik /s/

# Vedtekter

for FESTERÅSEN borettslag org nr 953 236 362  
tilknyttet  
OBOS

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 19. April 1987, endret den 20.05.2015.

Endringen gis virkning fra samme dato som ikrafttredelse av lov om borettslag av 6. juni 2003, nr. 39.

Endret den 10.05.2016, sist endret 10.06.2024

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i BERGEN kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet OBOS 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 (enkelpersoner) 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) I tillegg har Stor-Bergen og Bergen kommune rett til å eie inntil 3% av andelene.
- (5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter samt fastsatte ordensregler for eiendommen.

### 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



## **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.

## **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.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpberettigede skal settes frem skriftlig for avhender og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har tatt ansvaret for salget.

## **4. Borettslag og bruksoverlating**

### **4-1 Borettslaget**

(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.

(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. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiers 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, ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikringslokk, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater i boligen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av slikt som synlige rør, ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikringslokk, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseier har også ansvar for oppsteking 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 og lignende.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr. Ved behov, og der opprinnelsen til plagene er usikker, kan borettslaget for egen regning utføre sanering av skadedyr og innsekter uten at andelseieren kan nekte borettslaget adgang til boligen.

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

(6) 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) Rør, sikringsskap, 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.

(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, varmtvannsbeholder, sluk, rør, og felles ledninger som er bygd inn, med unntak av varmekabler.

(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 unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## **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.

### **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 sjanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. 5



## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Styret kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(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 to til fire andre medlemmer med eventuell varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er 2 år og øvrige styremedlemmene 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.

(4) Ett av styremedlemmene kan oppnevnes av boligbyggelaget dersom borettslaget krever det.

### **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. 6

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

Leder (nestleder) og ett 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 syv 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 varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig med sakspapirer og valgkomiteens innstilling 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**

- 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.

#### **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. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmelikhet avgjøres 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 framtrædende 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.

#### **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.





# Årsmøte 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 6137

Festeråsen Borettslag

## Velkommen til årsmøte i Festeråsen Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

10. juni 2024 kl. 18:00, Åssiden borettslag Sjenbrekken 20.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av vedtektenes punkt 8-1 (1)
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Festeråsen Borettslag

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Styrets innstilling**

Det foreslås at Alexander Lilleskare (OBOS) velges som møteleder.

**Forslag til vedtak**

Alexander Lilleskare er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

**Forslag til vedtak**

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

---

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

**Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

---



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring fra egenkapital for å dekke årets resultatunderskudd.

Styrets innstilling

Årsrapport og regnskap godkjennes.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultatunderskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg

1. 6137 - Årsrapport .pdf

2. 6137 Revisjonsberetning 2023.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 260 000

---

Sak 7

## Endring av vedtektenes punkt 8-1 (1)

**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

I dag gjelder følgende; "Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer."

Styret foreslår at dette endres til; "Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med eventuelle varamedlemmer."

Minimumskravet iht loven er at et styre må bestå av minimum styreleder og 2 medlemmer. Det er uheldig at man **MÅ** velge 4 medlemmer og 2 varamedlemmer dersom det ikke er behov for det og dersom det er utfordrende å rekruttere. Dersom Generalforsamlingen vedtar endringen, så har man mer frihet til å velge antallet i styret. Dette er også ordlyden OBOS anbefaler alle sine boligselskaper.

### Styrets innstilling

Et samlet styre innstiller på at Generalforsamlingen vedtar endringen.

### Forslag til vedtak

Vedtektenes punkt 8-1 (1) endres til: Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med eventuelle varamedlemmer.

---

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år. Nåværende leder er valgt til 2025, men ønsker å trekke seg ved årets Generalforsamling.

Det skal velges 1 varamedlem for 1 år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Regine Milde

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Pernille Gudmestad

Festeråsen 274

---

Sak 9

## **Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

---



# ÅRSRAPPORT FOR 2023

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

## Styret

Leder	Jarl-Magnus Njøten	Fæsteråsen 360
Nestleder	Helge Pedersen	Fæsteråsen 318
Styremedlem	Hilde Merete Fjærestad	Fæsteråsen 354
Styremedlem	Marianne Ness	Fæsteråsen 276
Varamedlem	Stian Andersen	Fæsteråsen 328

## Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Jørn-Are Grepstad Nordås Vestrepollsvegen 60

Varadelegert

Helge Pedersen Fæsteråsen 318

## Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

## Generelle opplysninger om Festeråsen Borettslag

Borettslaget består av 90 andelsleiligheter.

Festeråsen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953236362, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

143      491    780    781    782

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

## **Styrets arbeid**

Styret har gjennomført 12 styremøter siden sist generalforsamling og har jobbet med følgende det siste året:

### **Asfaltere parkeringsplassen**

Det er frest vekk og byttet asfalt på parkeringen.

Dette tok litt lengre tid enn antatt da det var dårlig kommunikasjon mellom de to forskjellige aktørene. Dette krevde derfor ekstra arbeid for styret, men vi er fornøye med resultatet.

### **Bytte av vannpumper**

Det er byttet vannpumper i borettslaget. Etter at de ble byttet fikk vi flere klager på ulyd fra rørene.

Det viste seg at de nye pumpene skapte en ulyd/gjenklang i rørene, dette er nå utbedret.

### **Belegningsstein og vedlikehold av uteområdene**

Det er lagt ny belegningsstein i borettslaget, dette var et nødvendig vedlikehold grunnet tilstanden på den gamle.

Det ene postkasse stativet på nedre tun er flyttet da det hindret ambulanse å kjøre inn langs bygget. Da vi flyttet dette, ble det også bygget inn med moderne spiler for å bli mer vær bestandig.

Vi bygget inn det andre postkassestativet på nedre tun, kanten rundt var usikre og farlig for barn og ved eventuelle uhell. Utbedringen var nødvendig i tråd med HMS reglementet. Også her ble det valgt å sette opp spiler for å hindre den store slitasjen vi opplever på postkassene grunnet været.

Vi har ryddet overgrodde bed og fellesarealer for å gi borettslaget et luftigere inntrykk, samt skape flere åpne områder å oppholde seg på.

Malerne har fortsatt med å male borettslaget fra rødt til grått.

Bytting av belegningsstein, fargebytte og opprydning i bed og fellesarealer har vært nødvendig vedlikehold som samtidig har gitt borettslaget et lysere og mer moderne utseende.

### **Parkeringsplasser**

Gjennom det siste året har styret brukt veldig mye tid på parkeringsplasser. Vi forstår at parkeringssituasjonen har vært krevende for mange og skapt mye frustrasjon. I første omgang var det en påpekning om at vi var for nærme hovedveien og at dette måtte utbedres. Det ble gjort og vi mistet flere parkeringsplasser.

I høst ble vi informert av Bergen kommune at vi ikke kunne bøtelegge biler parkert på deres tomt. Det var ikke mulig for borettslaget å få overta retten til bruk av disse uten en større økonomisk påkjenning. Parkeringsplassene ble derfor fristilt fra Vestpark avtalen, hvorpå informasjonsskiltene ble flyttet og alle beboere informert. Styret har i tiden etter

dette måtte følge opp Vestpark grunnet flere feilaktige botelegginger av biler parkert på kommunen sin tomt. Vi beklager at dette har oppstått, heldigvis ser det ut til å være løst nå.

Vi har søkt til kommunen om tillatelse for å bruke litt av grønt arealet mot garasjene på lekeplassen til å etablere nye parkeringsplasser. Hilleren Prosjektering bistod oss i prosessen. Dette var en lang prosess der det endte med et uvanlig godt og grundig avslag ifølge vår kontakt i Hilleren prosjektering.

Etter avslaget har styret jobbet iherdig med å finne andre løsninger på parkeringsproblematikken. Løsningen ble å fjerne to blomsterbed og merke opp til flere plasser på eksisterende parkeringsareal. Pr. dags dato ser dette ut til å ha utgjort stor forskjell.

### **Ny tv-pakke**

Styret har over en lengre periode mottatt flere henvendelser vedrørende ustabil internett fra Telenor. Gjennom god dialog med leverandøren fikk vi kompensasjon hvorpå Telenor endret pakketilbudet fra frihet M til frihet L, med samme pris som tidligere.

### **Opprensning av skogholt**

Skogholtet på vestsiden av borettslaget har blitt hogd ned og rensket for å bedre utsikten. Skrenten og krattet er over en lengre periode ikke blitt vedlikeholdt fra kommunen og i kontakt med dem stod vi fritt til å ordne dette selv.

### **Generelt vedlikehold av bygg**

Det er blitt byttet boddører som var ødelagte og takvinduer grunnet lekkasje.

Det er og oppgradert ventilasjon i noen andeler.

### **Elbil lading**

Styret har gjennom inneværende år hatt en del saker og oppfølging relatert til laderne. Etter flere runder med gjentakende feilmeldinger ble det avdekket jordfeil på anlegget, dette har blitt utbedret og vi ser at det fungerer bedre.

Det er satt opp nytt ladepunkt på veggen ved garasjerekken ut mot veien.

Det er ytret et ønske om flere ladepunkter i borettslaget, styret jobber med å undersøke mulighetene for å etablere dette.

### **Annet**

Det er gjort innkjøp av ny høytrykkspyler i vaskehallen.

Siste året er det montert nye brannstiger der det var behov.

Styret har fulgt opp stor andel ulike innkomne saker gjennom året. Dette er en del av styrearbeidet som krever en god del tid. Vi har vært på flere befaringer.



## **Fremtidige planer**

Bytting av postkasser

Skifte sikringer i hovedfordeling og underfordeling til dagens standard

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### **Resultat**

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

## **KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024**

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Kommunale avgifter i BERGEN kommune**

Her er det budsjettet med kr 1 350 000

### **Energikostnader**

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Festeråsen Borettslag.

### **Lån**

Festeråsen Borettslag har lån i Handelsbanken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### **Medlemskontingent**

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra jan 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**FESTERÅSEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 953 236 362, KUNDENR. 6137**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

**DISPONIBLE MIDLER**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 392 393</b>	<b>516 332</b>	<b>1 392 393</b>	<b>763 772</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 645 379	798 113	1 780 500	1 057 500
Tilbakeføring av avskrivning	14	16 678	29 559	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-100 066	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	7 952 338	2 500 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-6 849 259	-2 451 128	-829 000	-1 041 000
Innsk. øremerk. bankkto		-2 933	-483	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-628 621</b>	<b>876 061</b>	<b>951 500</b>	<b>16 500</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>763 772</b>	<b>1 392 393</b>	<b>2 343 893</b>	<b>780 272</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler	1 332 032	1 491 056
Kortsiktig gjeld	-568 260	-98 663
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>763 772</b>	<b>1 392 393</b>



**FESTERÅSEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 953 236 362, KUNDENR. 6137**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	6 289 740	6 276 058	6 290 000	6 459 000
Andre inntekter	3	107 229	149 452	120 000	100 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>6 396 969</b>	<b>6 425 510</b>	<b>6 410 000</b>	<b>6 559 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-152 539	-175 544	-195 000	-195 000
Styrehonorar	5	-222 000	-260 000	-260 000	-260 000
Avskrivninger	14	-16 678	-29 559	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 788	-10 330	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-149 500	-143 750	-150 000	-159 000
Konsulenthonorar	7	-58 028	-148 256	-40 000	-40 000
Kontingenter		-18 000	-18 000	-18 000	-18 000
Drift og vedlikehold	8	-3 726 350	-1 481 128	-1 500 000	-1 035 000
Forsikringer		-312 394	-282 850	-312 000	-343 000
Kommunale avgifter	9	-1 266 993	-1 193 080	-1 269 000	-1 350 000
Energi/fyring		-165 228	-179 401	-150 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-621 726	-447 034	-620 000	-620 000
Andre driftskostnader	10	-116 602	-122 183	-104 500	-108 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-6 836 826</b>	<b>-4 491 115</b>	<b>-4 629 500</b>	<b>-4 289 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-439 856</b>	<b>1 934 396</b>	<b>1 780 500</b>	<b>2 269 500</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	7 769	1 481	0	0
Finanskostnader	12	-1 213 292	-1 137 764	0	-1 212 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 205 523</b>	<b>-1 136 283</b>	<b>0</b>	<b>-1 212 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-1 645 379</b>	<b>798 113</b>	<b>1 780 500</b>	<b>1 057 500</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-1 645 379	0		
Reduksjon udekket tap		0	798 113		

**FESTERÅSEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 953 236 362, KUNDENR. 6137**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	45 137 996	45 137 996
Tomt		2 085 600	2 085 600
Andre varige driftsmidler	14	732 761	649 373
Miljøbankkonto, øremerket		138 500	96 971
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>48 094 857</b>	<b>47 969 940</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	6 770
Forskuddsbetalte kostnader		128 308	188 909
Andre kortsiktige fordringer		0	12 800
Driftskonto OBOS-banken		1 200 815	1 282 577
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 909	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 332 032</b>	<b>1 491 056</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>49 426 888</b>	<b>49 460 995</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 90 * 100		9 000	9 000
Udekket tap	15	-3 731 051	-2 085 672
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-3 722 051</b>	<b>-2 076 672</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	16	34 190 226	33 087 147
Borettsinnskudd	17	17 606 000	17 606 000
Annen langsiktig gjeld	18	649 370	649 370
Avsetning bomiljøtiltak		135 084	96 488
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>52 580 680</b>	<b>51 439 005</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		500 182	69 544
Skyldige offentlige avgifter	19	9 717	6 873
Påløpte renter		27 136	9 205
Påløpte avdrag		19 841	0
Annen kortsiktig gjeld	20	11 384	13 042
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>568 260</b>	<b>98 663</b>

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD** **49 426 888** **49 460 995**

Pantstillelse	21	57 606 000	57 606 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 09.05.2024  
Styret i Festeråsen Borettslag

Jarl-magnus Njøten /S/

Hilde Merete Fjærestad /S/ Marianne Ness /S/

Helge Pedersen /S/



**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**SKATTETREKSKONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 640 444
Kabel-TV	591 840
Dugnad	27 000
Garasjeleie	23 400
Tilleggsleie loft	7 056
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 289 740</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Elbil lading Charge 365	107 229
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>107 229</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-94 870
Påløpte feriepengar	-11 384
Arbeidsgiveravgift	-46 285
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-152 539</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 222 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 180, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 788.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-2 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-21 578
Hilleren Prosjektering AS	-34 200
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-58 028</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 382 510
Drift/vedlikehold VVS	-399 079
Drift/vedlikehold elektro	-41 585
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 864 419
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-25 570
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 188
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 726 350</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-373 744
Vann- og avløpsavgift	-551 989
Feieavgift	-12 968
Renovasjonsavgift	-328 292
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 266 993</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-39 882
Verktøy og redskaper	-5 090
Driftsmateriell	-11 834
Vakthold	-22 886
Andre fremmede tjenester	-2 782
Kontor- og datarekvisita	-3 473
Trykksaker	-1 338
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 180
Andre kontorkostnader	-10 259
Telefon, annet	-4 859
Porto	-840
Bank- og kortgebyr	-2 458
Velferdskostnader	-9 720
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-116 602</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 836
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 933
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>7 769</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-81 907
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 059 875
Renter og gebyr på lån i HABA04	-47 081
Renter og gebyr på lån i HANBA5	-24 429
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 213 292</b>



**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1977		43 767 000
Tilgang 2005 Lekeplass/utvendig lys		523 636
Tilgang 2008 Takoverbygg (installasjon av fellesmåler)		847 360
<b>SUM BYGNINGER</b>		<b>45 137 996</b>

Tomten ble kjøpt i 1977

Gnr.143/bnr.491 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg		
Tilgang 2001	649 371	649 371
Ladestasjon for el bil nr 2		
Tilgang 2023	100 066	
Avskrevet i år	-16 678	
		83 388
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2001	158 551	
Avskrevet tidligere	-158 550	
		1
Lekeapparat		
Tilgang 2014	130 669	
Avskrevet tidligere	-130 668	
		1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>732 761</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-16 678</b>

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,49 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2023	-3 500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	3 500 000	

0

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 30.01.2027.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,50 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-35 000 000	
Nedbetalt tidligere	4 412 853	
Nedbetalt i år	829 418	

-29 757 729

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,50 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2022	-2 500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	2 500 000	

0

**HANDELSBANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,49 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2023	-4 452 338	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	19 841	

-4 432 497

**SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN****-34 190 226****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-17 606 000
-------------	-------------

**SUM BORETTSINNSKUDD -17 606 000****NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd	-649 370
----------------	----------

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -649 370****NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-2 909
----------------	--------

Skyldig arbeidsgiveravgift	-6 808
----------------------------	--------

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -9 717**

**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-11 384
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-11 384</b>

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	17 606 000
Pantelån	34 190 226
Påløpt avdrag	19 841
<b>TOTALT</b>	<b>51 816 067</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	45 137 996
Tomt	2 085 600
<b>TOTALT</b>	<b>47 223 596</b>



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6601005. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### **Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

## Til generalforsamlingen i Festeråsen Borettslag

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

#### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

##### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Festeråsen Borettslag** som viser et underskudd på kr 1 645 379. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler 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 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

##### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de 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 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 (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter Årsrapport og budsjett. 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 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.



Revisorgruppen

Revisorgruppen  
Hordaland AS  
Nøstegaten 56,  
N-5011 Bergen  
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:  
Sandvenvegen 40,  
N-5600 Norheimsund  
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:  
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret  
NO 987 547 502 MVA  
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

### *Styrets 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 avviklet.

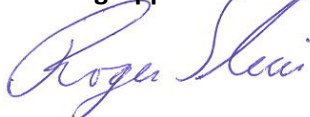
### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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 beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Bergen, den 10. mai 2024

**Revisorgruppen Hordaland AS**



Roger Sleire

Statsautorisert revisor



## Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 10.06.24

Selskapsnummer: 6137 Selskapsnavn: Festeråsen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.

tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3281151/oyptokkdil>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.



# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO

# Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

## Boligkjøperpakke Hus

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

## Boligkjøperpakke Leilighet

Din nye leilighet er godt ivaretatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

## Boligkjøperpakke Hytte

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

**Pris:** Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner**. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Bygningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler. Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

**Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040**

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



**Skann QR-koden** for å lese mer om innholdet i Boligkjøperpakkene.

## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

**IPID** (standardisert informasjons dokument) Vi vedlegger her en link til IPID'er for de produktene som inngår i pakken. Du finner de relevante IPID'er her:  
[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/ipid](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/ipid)

**Leverandørinformasjon og godtgjørelse**  
Forsikringen er plassert hos Tryg Forsikring, og er formidlet gjennom Buysure AS. Buysure er registrert som et forsikringsagentforetak av Tryg i Finanstilsynets virksomhetsregister, og formidler boligkjøperforsikring kun for dem.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte Boligkjøperforsikring/ Boligkjøperpakke mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket avhenger av hvilken type bolig forsikringen er tilknyttet:

Enebolig og rekkehus  
7049 kroner

Leilighet med andels- eller aksjenummer  
4909 kroner

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer  
4214 kroner

Fritidsbolig  
10.679 kroner

Honorar til Buysure (1200 kroner) og adm.gebyr (299 kroner) er medregnet i pristabellen.  
Du betaler altså bare den oppgitte prisen.

**Buysure AS**  
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo  
Telefon: 95 46 06 60  
Foretaksregisteret NO 822 997 252  
[post@buysure.no](mailto:post@buysure.no)

## Klagemuligheter

### Tvisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med Tryg eller Trygs samarbeidspartner har du flere klagemuligheter. Her kan du se hvilke klagemuligheter du har som kunde i Tryg. Vi ønsker å finne en god løsning. Dersom du ikke er enig i vår avgjørelse, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen i Tryg som har behandlet saken din. Det er enklest og hurtigst for begge parter hvis saken kan løses på denne måten.

### Kvalitetsavdelingen

Om du ikke får medhold i klagen til avdelingen som har behandlet saken din, eller hos samarbeidspartner, kan du ta kontakt med Kvalitet. Kvalitet er Trygs klageansvarlige avdeling, og vil gjennomgå og vurdere klagen din på nytt. Du kan sende inn din klage til Kvalitet:  
<https://www.tryg.no/send-din-klage.html>

### Buysure

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringstjenesten levert av Buysure har du anledning til å sende en klage til Buysure:

Buysure AS  
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo  
[klage@buysure.no](mailto:klage@buysure.no)

### Finansklagenemda

Dersom du ikke kommer til enighet med Tryg Forsikring kan du klage til Finansklagenemnda. Her kan du kontakte Finansklagenemnda: Postboks 53, Skøyen 0212 Oslo Telefon: 231 31 960  
[www.finkn.no](http://www.finkn.no)

### Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring. Tvister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

## Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte Tryg direkte.

### Garantiordning for skadeforsikring

Selskapet er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. Garantiordningen skal ikke dekke mer enn 90 prosent av hvert enkelt krav. Krav etter forsikring som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 prosent. Garantiordningen skal ikke dekke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. Merk særskilt at noen typer forsikringsavtaler ikke er omfattet av ordningen, herunder livsforsikringer. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR2016-12-09-1502).

### Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

[Angrerett | Tryg Forsikring](#)

### Om Tryg

Tryg Forsikring er norsk filial av det danske forsikringsforetaket Tryg Forsikring A/S. Tryg Forsikring A/S har konsesjon som skadeforsikringsselskap fra det danske Finanstilsynet. Virksomheten i den norske filialen av Tryg er under tilsyn fra det danske Finanstilsynet og det norske Finanstilsynet.

Tryg Forsikring er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjons-nummer 989563521

Postadresse:  
Postboks 7070, 5020 Bergen.  
Tryg Forsikring A/S er registrert hos Erhvervsstyrelsen i Danmark med CVR nr. 24260666 og med adresse: Klausdalsbrovej 601  
DK - 2750 Ballerup  
Danmark.



# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

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

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

## LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys,

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

**22. GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# KORT OM OSS



## Mathias Helland Bøstrand

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

97 08 19 92

mhe@eie.no

EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen

# Premium rådgivning

## **EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen**

EIE Bergen vest og Fyllingsdalen kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering, til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Vi er et erfaren, dyktig og lokalkjent meglerkontor som selger boliger over hele Bergen med fokus på Bergen vest, Fyllingsdalen, Askøy og Sotra. Om du ønsker å få det optimale boligsalget er du virkelig i trygge hender hos denne gjengen. I EIE Bergen vest og Fyllingsdalen jobber alle mot samme mål; Norges beste presentasjon og salg av nettopp din bolig. Med egen fotograf, interiørarkitekt og stylisten sørger for en god og sikker totalleveranse. Teamet satser stort på å markedsføre boligene bredt, noe som gjør at de skiller seg ut fra mengden. De er blant de største på Facebook og Instagram i Bergen og når ut til flere tusen følgere på sine boligposter hver dag.

Vi har høyt fokus på lokalkunnskap og har derfor samlet de beste meglerne i Bergen Vest, Fyllingsdalen, Askøy og Sotra på ett sted. EIE Bergen vest og Fyllingsdalen er svært opptatt av kvalitet, samt yte god service til sine kunder, enten de skal selge bolig, eller om du er på jakt etter noe nytt. Dette er eiendomsmeglere som er eksperter i området, de gir seg ikke før både selger og kjøper er fornøyd. 🏡

Du er hjertelig velkommen innom for en hyggelig boligprat, vi gleder oss til å hilse på deg!



# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig







# Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på [eie.no](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.



# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg







## Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.





# EIE advokat

## Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

[eie.no/advokat](http://eie.no/advokat)





# OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021\* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020\*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

\*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.com](http://www.kundebarometer.com)



EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)