



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2240

FURUTUNET BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i FURUTUNET 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:

16. mars 2026 kl. 18:00, Hotell Edvard Grieg.

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.

Informasjon om ansvarsforhold mellom borettslaget og Sandsliåsen Driftsforening

Styret oppfatter at det enda er uklart for noen beboere hvordan Furutunet Borettslag og de andre sameiene på området er organisert. Styret ønsker derfor å forklare dette, og forhåpentligvis vil dette belyse hvorfor noen saker tar lengre tid å behandle enn andre. Eksempler på slike saker er renovasjon og parkeringsløsninger.

På Sandsliåsen er vi totalt 3 sameier og et borettslag. Internt driftes disse 4 lagene individuelt. Økonomi, driftsavtaler og beboere er separert i hvert lag. Sammen sitter de 4 lagene på området i en driftsforening kalt Sandsliåsen Driftsforening.

Sandsliåsen Driftsforening har 4 medlemmer, som er vårt borettslag og de 3 andre sameiene på området. Hvert lag er representert med en representant inn i styret til Sandsliåsen Driftsforening.

Ansvarsfordelingen mellom vårt borettslag og Sandsliåsen Driftsforening baserer seg på hvilke eiendommer borettslaget og driftsforeningen eier.

Vårt borettslag eier de fire byggene (Sandsliåsen 11, 13, 15 og 17), garasjeanlegget og tomtene som disse står på.

Sandsliåsen Driftsforening eier internveien og noe felleareal på området. I tillegg er avtalen om renovasjon med Bir tilhørende driftsforeningen.

I praksis vil dette si at saker som omhandler bruk av internveien (parkering) og renovasjon må gå igjennom Sandsliåsen Driftsforening, der vi sitter med 1/4 representanter. Vi har derfor ikke mulighet til å behandle og vedta løsninger for dette uten flertall i driftsforeningen. Dessverre opplever vi i styret at løsningen i praksis fungerer dårlig, og saker i driftsforeningen tar utrolig lang tid å behandle og det er vanskelig å bli enig om løsning.

I forhold den uholdbare situasjonen med renovasjon har styret også opplevd at det har vært for dårlig prosess og initiativ fra driftsforeningen til å komme frem til en løsning. Derfor har vi selv valgt å ta over dialogen i saken. Først på eget initiativ og videre som en part (1 av 4) i driftsforeningen, da de andre lagene ser at det er fremgang. Prosessen har vært god og vi håper beboerne også opplever tydelig forbedring i fellesområdene. Saken er enda ikke løst ift. kapasitet, men denne saken skal ikke lukkes før det foreligger en endelig og god løsning. Det er satt inn hyppigere tømming etter initiativ fra BIR, frem til løsning foreligger.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Ekstraordinær styregodtgjørelse for regnskapsåret 2025

Med vennlig hilsen,

Styret i FURUTUNET 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøtet godkjenner forslaget slik det foreligger.

Forslag til vedtak

Simen Helgestad Sulebakk 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 protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøtet godkjenner forslaget slik det foreligger.

Forslag til vedtak

Bartek Florczyk Vik og Gerry Atle Stigen er valgt.

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 av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøtet godkjenner forslaget slik det foreligger.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. 2240 Revisjonsberetning 2025.pdf
 - 2. Årsregnskap 2025.pdf
-

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 153.000

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøtet godkjenner forslaget slik det foreligger.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 153.000 kr

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Styreleder:

Styreleder har det overordnede ansvaret for styrets arbeid og for at borettslaget forvaltes i tråd med lovverk, vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet. Styreleder leder styremøtene, sørger for at saker blir behandlet på en forsvarlig måte, og følger opp at vedtak blir gjennomført. Styreleder er også styrets kontaktperson utad, blant annet overfor forretningsfører, leverandører og beboere.

Styremedlem:

Styremedlem deltar i styrets arbeid og er medansvarlig for forvaltning og drift av borettslaget. Dette innebærer å delta på styremøter, behandle saker, fatte vedtak og bidra til oppfølging av beslutninger. Styremedlemmer har et felles ansvar for at borettslaget drives i samsvar med lov, vedtekter og årsmøtets vedtak.

Innstilling

Styret anbefaler at årsmøtet velger oppnevnte kandidater som tillitsvalgte.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sindre Amundsen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Maren Vatne Steine
-

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Innstilling

Styret anbefaler at årsmøtet godkjenner forslaget slik det foreligger.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Thomas Thorning Grundt

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Maren Vatne Steine

Sak 9

Ekstraordinær styregodtgjørelse for regnskapsåret 2025

Forslag fremmet av:

Bartek Florczyk Vik

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til generalforsamling i Furutunet Borettslag

Fra: Bartek Florczyk Vik

Dato: 04.02.2026

Sak: Ekstraordinær styregodtgjørelse for regnskapsåret 2025

Bakgrunn for forslaget:

Det siste året har vært preget av en arbeidsmengde for styret som ligger langt utover det man kan forvente i en normal driftsperiode. Styret har lagt frem en detaljert oversikt over gjennomførte og pågående oppgaver som dokumenterer dette ekstraordinære aktivitetsnivået.

Begrunnelse:

Jeg foreslår at det utbetales en ekstraordinær godtgjørelse til styret basert på følgende punkter:

- **Besparelser for fellesskapet:** Medlemmer i Styret innehar faglig kompetanse som har blitt brukt i komplekse saker med en motpart som i tilfeller har prøvd å unngå ansvar. Ved å løse disse oppgavene internt, har borettslaget spart betydelige beløp som ellers måtte gått til innleide konsulenter og eksterne fagfolk.
- **Arbeid i arbeidstiden:** Mange av prosjektene har krevd oppfølging av entreprenører og befaringer med fagfolk. Dette er møter som foregår i ordinær arbeidstid, noe som har påført styremedlemmene tidsbruk som går utover deres private yrkesutøvelse.
- **Ekstraordinær innstats:** Arbeidslisten viser at styret har håndtert saker og prosesser som krever langt mer oppfølging enn det generelle vedlikeholdet som dekkes av det faste honoraret.

Det er i alles interesse at styret er motivert for å bruke sin fagkompetanse til det beste for borettslaget, da dette direkte bidrar til å holde felleskostnadene nede over tid.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøtet godkjenner forslaget slik det foreligger.

Styret ønsker å understreke den ekstra arbeidsmengden en del saker i 2025 har påført enkelte i styret. Denne arbeidsmengden er langt utover det som kan forventes av et styret i et borettslag.

Sakene har vært komplekse og har krevd veldig god fagkunnskap for å få progresjon og løsning i sakene. Som beskrevet i saken har befaringer, møter og oppfølging av saker gått direkte utover arbeidstid til enkelte i styret, og en slik ekstragodtgjørelse vil dekke en del av tapt inntekt.

Hvis styret ikke hadde innehatt riktig kompetanse og brukt betydelig tid på disse sakene, hadde alternativet enten vært at sakene ikke hadde blitt løst, eller at borettslaget måtte leid inn fagfolk og advokater for å fremme sakene på vegne av borettslaget. Begge alternativene hadde vært betydelig dyrere for borettslaget.

Styret ønsker også å presisere at det er Sindre og Bengt i styret som innehar relevant kompetanse og som har brukt betydelig av sin tid i oppfølging av disse sakene. En eventuell ekstragodtgjørelse vil derfor bli betalt til de.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at styret utbetales en ekstraordinær godtgjørelse på totalt kr 80 000 for regnskapsåret 2025. Beløpet fordeles internt i styret etter arbeidsinnsats. Dette kommer i tillegg til den ordinære godtgjørelsen.

Styrets årsrapport

Styrets rapport 2025–2026

Styret ønsker med dette å informere om arbeidet som er utført i perioden 2025–2026, samt pågående saker. Listen er ikke uttømmende, og enkelte saker vil kunne bli oppdatert frem mot årsmøtet.

I tillegg til sakene som omtales under, har styret brukt betydelig tid på løpende drift, administrasjon av avtaler, garantisaker mot utbygger og håndtering av henvendelser fra beboere. Flere av sakene har vært komplekse og krevende, og har medført tett oppfølging av eksterne aktører.

1. Avtaler og leverandører

Styret har i perioden gjennomgått og reforhandlet samtlige vesentlige driftsavtaler. Alle avtaler er vurdert opp mot alternative tilbud fra andre leverandører, med mål om bedre betingelser, kvalitet og kostnadskontroll.

Drift uteareal

Vestbo Drift AS er engasjert for drift av uteområder og bistår med vurdering av mulige endringer og forbedringer. Avtale med Tommys Hage er avsluttet da styret ikke var fornøyd med arbeid og samarbeid.

Vaktmestertjenester

Newsec videreføres som leverandør etter full gjennomgang og justering av avtalen.

Renhold

Eir AS er avsluttet som leverandør. Alltop Renhold AS (Lukas) er engasjert for renholdstjenester.

Elektro

FN Elektro har gått konkurs. Martin Prestegård AS vil fra 2026 bli engasjert med serviceavtale.

VVS og sprinkler

Grevstad & Tvedt AS (utførende rørlegger i byggeperioden) videreføres med serviceavtale.

Lås og beslag

Lockit AS beholder serviceavtalen på automatiske dørlukkere og låsesystemer.

Vintervedlikehold

Vestbo Drift AS har avtale om brøyting, salting og strøing på interne arealer. Avtalen reforhandles. Styret arbeider også for å etablere en felles avtale med øvrige lag i området for å oppnå bedre priser.

Brannsikkerhet

Avtalen med Norsk Brannvern løper ut i 2026 og vil ikke bli fornyet. Styret arbeider med å finne en bedre og mer hensiktsmessig løsning.

Heis

Altheis videreføres som leverandør, da de også er leverandør av heisene. Avtalen er gjennomgått og vurdert.

2. Garantiasaker mot utbygger

Styret har flere pågående reklamasjonssaker mot utbygger. Dette arbeidet er svært administrativt krevende og følges tett opp.

Lekkasjer – nr. 15

Det foreligger en kritisk lekkasje med vanninntrenging i leilighet. Saken har vært svært arbeidskrevende og har trukket ut i tid. OBOS, takstmann, Backe AS og øvrige aktører er involvert i feilsøking og utbedring.

Underetasje / parkeringskjeller

Flere aktive lekkasjer feilsøkes av Backe AS og skal utbedres.

Heis / trappehus / fellesgang

Tidligere lekkasjer er utbedret, men styret følger opp mangelfull utførelse og krever ferdigstilling og nødvendige utbedringer.

Fellestrapper

Utvendige trapper, rekkverk og glass har vært gjenstand for dialog siden overtakelse. Fremdriften har vært mangelfull. Saken følges nå opp med bistand fra OBOS og takstmann. Juridiske skritt kan bli aktuelt, men styret søker å unngå dette av hensyn til kostnader og risiko.

Heis – nr. 15

Det er problemer med ising og kondens på innsiden av heisdørene. Saken ble først avslått av utbygger, men etter styrets oppfølging er den gjenåpnet. Backe AS undersøker forholdet.

Renovasjon

Driftsforeningen har ansvar for renovasjon. Styret har imidlertid opplevd manglende fremdrift og har tatt initiativ til å samle ansvarlige parter. Etter betydelig press er saken nå aktivt under arbeid. Styret følger opp tett frem til løsning.

Forblendingsmur

Pågående reklamasjonssak – avventer tiltak fra utbygger.

Nødløp / alternativ avrenning (TEK17)

Høsten 2025 meldte styret en omfattende reklamasjon etter avvik fra krav i TEK17. Det manglet nødløp eller alternativ avrenning på tak med oppholdsrom under. Saken ble tatt alvorlig og utbedret av Backe AS. Tiltaket er ferdigstilt og saken er lukket.

3. Endringer og forbedringer

Varmt vann til renhold

Det installeres tilgang til varmt vann i sprinklerrommet for bruk ved renhold.

Styrebod

Det er bestilt og avsatt bodplass i sykkelbod for lagring av borettslagets felles eiendeler.

Beplantning og uteområder

Dagens beplantning er ikke økonomisk bærekraftig å drifte. Det er betydelige utfordringer med visne planter og vedlikehold. Styret vil forenkle og forbedre uteområdene for mer kostnadseffektiv drift og bedre estetisk uttrykk. Arbeidet vil gjennomføres trinnvis av hensyn til kostnader.

Stabbesteiner

Det er plassert ut stabbesteiner for å hindre biltrafikk og belastning på membraner som ikke er dimensjonert for dette. Feil bruk kan medføre tap av garantirettigheter. Tiltaket er iverksatt for å beskytte bygningsmassen.

Gjesteparkering

Driftsforeningen har ansvar for parkering. Borettslaget er representert med 1 av 4 medlemmer. Styret har utarbeidet forslag til løsning, men er avhengig av flertall. Saken er pågående og følges opp tett.

Brannavstiller i leiligheter

Etter gjentatte utrykninger fra brannvesenet har styret besluttet å installere brannavstiller i alle leiligheter for å redusere kostnader og øke sikkerheten. Planlagt gjennomføring er i første kvartal 2026. Beboere som tidligere har bestilt dette som tilvalg vil bli kompensert på lik linje med øvrige. Nærmere informasjon vil bli sendt ut i forkant av installasjon.

Avslutning

Styret har i perioden håndtert et betydelig antall krevende saker, særlig knyttet til reklamasjoner og tekniske forhold etter byggeperioden. Arbeidet har vært tidkrevende, men nødvendig for å ivareta borettslagets økonomiske og bygningsmessige interesser.

Styret vil fortsette arbeidet med å sikre god drift, kostnadskontroll og langsiktig ivaretagelse av borettslagets verdier.

Til generalforsamlingen i Furutunet Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2025

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Furutunet Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på 9 939 462. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, 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 enhetens finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 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.



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 935 874 130 MVA
Bank 8580.14.20880

www.hordrev.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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.

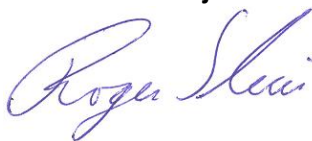
Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Bergen, 3. februar 2026

Hordaland Revisjon AS



Roger Sleire
Statsautorisert revisor

FURUTUNET BORETTSLAG
ORG.NR. 930663301, KLIENTNR. 2240

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. 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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 717 262	1 179 776
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		9 939 462	21 832 487
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		-10 030 000	-21 295 000
Innsk. Miljøbankkonto		-27	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-90 565	537 487
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 626 697	1 717 262
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 765 723	2 586 482
Kortsiktig gjeld		-139 026	-869 220
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 626 697	1 717 262

FURUTUNET BORETTSLAG
ORG.NR. 930663301, KLIENTNR. 2240

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	5 956 806	0	0	5 459 000
Innkrevde felleskostnader	2	3 164 675	9 862 161	10 100 000	3 415 363
Andre inntekter	3	1 105	300 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		9 122 586	10 162 161	10 100 000	8 874 363
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 356	-15 510	-17 000	-21 600
Styrehonorar	5	-116 000	-109 999	-116 000	-153 000
Revisjonshonorar	6	-10 396	-9 925	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-117 725	-113 200	-120 000	-121 300
Konsulenthonorar		-4 285	-3 238	-25 000	-100 000
Drift og vedlikehold	7	-750 934	-440 604	-547 000	-801 000
Forsikringer		-194 357	-155 026	-192 000	-238 000
Kommunale avgifter	8	-980 934	-868 048	-928 000	-1 037 600
Energi/fyring	9	-243 001	-280 308	-290 000	-240 000
TV-anlegg/bredbånd		-398 400	0	-394 000	-399 000
Andre driftskostnader	10	-427 744	-467 519	-521 000	-500 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 260 133	-2 463 377	-3 161 000	-3 622 500
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		5 862 453	7 698 784	6 939 000	5 251 863
Innbetalt andel fellesgjeld		10 030 000	21 295 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		15 892 453	28 993 784	6 939 000	5 251 863
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	6 459	7 499	0	0
Finanskostnader	12	-5 959 450	-7 168 796	-6 931 000	-5 459 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-5 952 991	-7 161 297	-6 931 000	-5 459 000
ÅRSRESULTAT		9 939 462	21 832 487	8 000	-207 137
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		9 939 462	21 832 487		

FURUTUNET BORETTSLAG
ORG.NR. 930663301, KLIENTNR. 2240

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	247 240 000	247 240 000
Tomt		23 800 000	23 800 000
Øremerkede bankinnskudd		22 077	0
SUM ANLEGGSMIDLER		271 062 077	271 040 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	300 000
Forskuddsbetalte kostnader		47 574	48 956
Andre kortsiktige fordringer	14	20 957	35 939
Driftskonto OBOS-banken		1 697 193	2 201 587
SUM OMLØPSMIDLER		1 765 723	2 586 482
SUM EIENDELER		272 827 800	273 626 482
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 70 * 5000		350 000	350 000
Annen egenkapital	15	55 687 724	45 748 262
SUM EGENKAPITAL		56 037 724	46 098 262
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	108 213 000	118 243 000
Borettsinnskudd	17	108 416 000	108 416 000
Annen langsiktig gjeld		22 050	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		216 651 050	226 659 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		61 554	163 597
Påløpte renter		28 995	35 390
Påløpte avdrag		0	587 073
Annen kortsiktig gjeld	18	48 477	83 160
SUM KORTSIKTIG GJELD		139 026	869 220
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		272 827 800	273 626 482
Pantstillelse	19	271 040 000	271 040 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 02.02.2026
 Styret i Furutunet Borettslag

Simen Helgestad Sulebakk /S/ Sindre Amundsen /S/ Bengt Nilsen /S/

Thomas Thorning Grundt /S/

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

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 verdi-føringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet.

Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 684 784
Garasje	86 400
Internett	310 331
Avsetning fra i fjor, internett	83 160
Kapitalkostnader IN I	5 999 054
Reg.kapitalkostnader IN I	-42 248
Fratrekk kapitalkostnader	-5 956 806
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 164 675

NOTE 3**ANDRE INNTEKTER**

Nøkler	1 105
SUM ANDRE INNTEKTER	1 105

NOTE 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 356
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 356

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-116 000
SUM STYREHONORAR	-116 000

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-10 396
SUM REVISJONSHONORAR	-10 396

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-76 843
Drift/vedlikehold VVS	-103 845
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-240 676
Drift/vedlikehold heisanlegg	-151 691
Drift/vedlikehold brannsikring	-83 968
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-34 637
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-42 099
Egenandel forsikring	-17 175
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-750 934

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

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-296 362
Vann- og avløpsgebyr	-361 356
Renovasjonsgebyr	-323 216
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-980 934

NOTE 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-188 490
Andre fyringskostnader	-54 512
SUM ENERGI / FYRING	-243 001

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 120
Annet driftsmateriale	-1 070
Vaktmestertjenester	-151 275
Renhold ved firmaer	-99 714
Snørydding	-69 916
Andre driftskostnader	-27 962
Andre kontorkostnader	-284
Kontingenter	-70 000
Bank- og kortgebyr	-2 442
Øreavrundning	38
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-427 744

NOTE 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 432
Renter bank	27
SUM FINANSINNTEKTER	6 459

NOTE 12**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-5 956 806
Renter på leverandørgjeld	-2 644
SUM FINANSKOSTNADER	-5 959 450

NOTE 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	247 240 000
SUM BYGNINGER	247 240 000

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode av eierne, IN-lån	20 957
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	20 957

NOTE 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	1 276 724
Egenkapital fra IN tidligere	44 381 000
Egenkapital fra IN 2025	10 030 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	55 687 724

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 40 år., avdragsfritt frem til 01.09.28

Opprinnelig 2023 -162 624 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 0

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 0

Nedbetalt tidligere, IN 44 381 000

Nedbetalt i år, IN 10 030 000

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN -108 213 000

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2028.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 100 kroner.

Første avdrag er 30.10.2028**Etter dette er potensiell endring i felleskostnader.**

Leilighetsnr

1073, 1049, 1033, 1044, 1036, 1005

1013, 1018, 1040, 1045, 1031, 1017

1059, 1064, 1004, 1039, 1071, 1058

1030, 1063, 1070, 1037, 1056, 1010

1022, 1038, 1016, 1007, 1043, 1052

1062, 1046, 1057, 1002, 1003, 1012

1029, 1047, 1048, 1023, 1001, 1008

1006, 1027, 1011, 1019, 1009, 1032

1072, 1051, 1021, 1035, 1020, 1067

1 213 300

NOTE 17**BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd	-108 416 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-108 416 000

NOTE 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt Aneo for november-desember	-32 000
Felleskostnader til gode	-16 477
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-48 477

NOTE 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	108 416 000
Pantelån	108 213 000
Bregnede IN forpliktelser	54 411 000
TOTALT	271 040 000

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	247 240 000
Tomt	23 800 000
TOTALT	271 040 000

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 16.03.26

Selskapsnummer: 2240 Selskapsnavn: FURUTUNET 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: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2240

FURUTUNET BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i FURUTUNET 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:

16. mars 2026 kl. 18:00, Hotell Edvard Grieg.

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.

Informasjon om ansvarsforhold mellom borettslaget og Sandsliåsen Driftsforening

Styret oppfatter at det enda er uklart for noen beboere hvordan Furutunet Borettslag og de andre sameiene på området er organisert. Styret ønsker derfor å forklare dette, og forhåpentligvis vil dette belyse hvorfor noen saker tar lengre tid å behandle enn andre. Eksempler på slike saker er renovasjon og parkeringsløsninger.

På Sandsliåsen er vi totalt 3 sameier og et borettslag. Internt driftes disse 4 lagene individuelt. Økonomi, driftsavtaler og beboere er separert i hvert lag. Sammen sitter de 4 lagene på området i en driftsforening kalt Sandsliåsen Driftsforening.

Sandsliåsen Driftsforening har 4 medlemmer, som er vårt borettslag og de 3 andre sameiene på området. Hvert lag er representert med en representant inn i styret til Sandsliåsen Driftsforening.

Ansvarsfordelingen mellom vårt borettslag og Sandsliåsen Driftsforening baserer seg på hvilke eiendommer borettslaget og driftsforeningen eier.

Vårt borettslag eier de fire byggene (Sandsliåsen 11, 13, 15 og 17), garasjeanlegget og tomtene som disse står på.

Sandsliåsen Driftsforening eier internveien og noe felleareal på området. I tillegg er avtalen om renovasjon med Bir tilhørende driftsforeningen.

I praksis vil dette si at saker som omhandler bruk av internveien (parkering) og renovasjon må gå igjennom Sandsliåsen Driftsforening, der vi sitter med 1/4 representanter. Vi har derfor ikke mulighet til å behandle og vedta løsninger for dette uten flertall i driftsforeningen. Dessverre opplever vi i styret at løsningen i praksis fungerer dårlig, og saker i driftsforeningen tar utrolig lang tid å behandle og det er vanskelig å bli enig om løsning.

I forhold den uholdbare situasjonen med renovasjon har styret også opplevd at det har vært for dårlig prosess og initiativ fra driftsforeningen til å komme frem til en løsning. Derfor har vi selv valgt å ta over dialogen i saken. Først på eget initiativ og videre som en part (1 av 4) i driftsforeningen, da de andre lagene ser at det er fremgang. Prosessen har vært god og vi håper beboerne også opplever tydelig forbedring i fellesområdene. Saken er enda ikke løst ift. kapasitet, men denne saken skal ikke lukkes før det foreligger en endelig og god løsning. Det er satt inn hyppigere tømming etter initiativ fra BIR, frem til løsning foreligger.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Ekstraordinær styregodtgjørelse for regnskapsåret 2025

Med vennlig hilsen,

Styret i FURUTUNET 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøtet godkjenner forslaget slik det foreligger.

Forslag til vedtak

Simen Helgestad Sulebakk 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 protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøtet godkjenner forslaget slik det foreligger.

Forslag til vedtak

Bartek Florczyk Vik og Gerry Atle Stigen er valgt.

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 av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøtet godkjenner forslaget slik det foreligger.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. 2240 Revisjonsberetning 2025.pdf
 - 2. Årsregnskap 2025.pdf
-

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 153.000

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøtet godkjenner forslaget slik det foreligger.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 153.000 kr

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Styreleder:

Styreleder har det overordnede ansvaret for styrets arbeid og for at borettslaget forvaltes i tråd med lovverk, vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet. Styreleder leder styremøtene, sørger for at saker blir behandlet på en forsvarlig måte, og følger opp at vedtak blir gjennomført. Styreleder er også styrets kontaktperson utad, blant annet overfor forretningsfører, leverandører og beboere.

Styremedlem:

Styremedlem deltar i styrets arbeid og er medansvarlig for forvaltning og drift av borettslaget. Dette innebærer å delta på styremøter, behandle saker, fatte vedtak og bidra til oppfølging av beslutninger. Styremedlemmer har et felles ansvar for at borettslaget drives i samsvar med lov, vedtekter og årsmøtets vedtak.

Innstilling

Styret anbefaler at årsmøtet velger oppnevnte kandidater som tillitsvalgte.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sindre Amundsen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Maren Vatne Steine
-

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Innstilling

Styret anbefaler at årsmøtet godkjenner forslaget slik det foreligger.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Thomas Thorning Grundt

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Maren Vatne Steine
-

Sak 9

Ekstraordinær styregodtgjørelse for regnskapsåret 2025

Forslag fremmet av:

Bartek Florczyk Vik

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til generalforsamling i Furutunet Borettslag

Fra: Bartek Florczyk Vik

Dato: 04.02.2026

Sak: Ekstraordinær styregodtgjørelse for regnskapsåret 2025

Bakgrunn for forslaget:

Det siste året har vært preget av en arbeidsmengde for styret som ligger langt utover det man kan forvente i en normal driftsperiode. Styret har lagt frem en detaljert oversikt over gjennomførte og pågående oppgaver som dokumenterer dette ekstraordinære aktivitetsnivået.

Begrunnelse:

Jeg foreslår at det utbetales en ekstraordinær godtgjørelse til styret basert på følgende punkter:

- **Besparelser for fellesskapet:** Medlemmer i Styret innehar faglig kompetanse som har blitt brukt i komplekse saker med en motpart som i tilfeller har prøvd å unngå ansvar. Ved å løse disse oppgavene internt, har borettslaget spart betydelige beløp som ellers måtte gått til innleide konsulenter og eksterne fagfolk.
- **Arbeid i arbeidstiden:** Mange av prosjektene har krevd oppfølging av entreprenører og befaringer med fagfolk. Dette er møter som foregår i ordinær arbeidstid, noe som har påført styremedlemmene tidsbruk som går utover deres private yrkesutøvelse.
- **Ekstraordinær innstats:** Arbeidslisten viser at styret har håndtert saker og prosesser som krever langt mer oppfølging enn det generelle vedlikeholdet som dekkes av det faste honoraret.

Det er i alles interesse at styret er motivert for å bruke sin fagkompetanse til det beste for borettslaget, da dette direkte bidrar til å holde felleskostnadene nede over tid.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøtet godkjenner forslaget slik det foreligger.

Styret ønsker å understreke den ekstra arbeidsmengden en del saker i 2025 har påført enkelte i styret. Denne arbeidsmengden er langt utover det som kan forventes av et styret i et borettslag.

Sakene har vært komplekse og har krevd veldig god fagkunnskap for å få progresjon og løsning i sakene. Som beskrevet i saken har befaringer, møter og oppfølging av saker gått direkte utover arbeidstid til enkelte i styret, og en slik ekstragodtgjørelse vil dekke en del av tapt inntekt.

Hvis styret ikke hadde innehatt riktig kompetanse og brukt betydelig tid på disse sakene, hadde alternativet enten vært at sakene ikke hadde blitt løst, eller at borettslaget måtte leid inn fagfolk og advokater for å fremme sakene på vegne av borettslaget. Begge alternativene hadde vært betydelig dyrere for borettslaget.

Styret ønsker også å presisere at det er Sindre og Bengt i styret som innehar relevant kompetanse og som har brukt betydelig av sin tid i oppfølging av disse sakene. En eventuell ekstragodtgjørelse vil derfor bli betalt til de.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at styret utbetales en ekstraordinær godtgjørelse på totalt kr 80 000 for regnskapsåret 2025. Beløpet fordeles internt i styret etter arbeidsinnsats. Dette kommer i tillegg til den ordinære godtgjørelsen.

Styrets årsrapport

Styrets rapport 2025–2026

Styret ønsker med dette å informere om arbeidet som er utført i perioden 2025–2026, samt pågående saker. Listen er ikke uttømmende, og enkelte saker vil kunne bli oppdatert frem mot årsmøtet.

I tillegg til sakene som omtales under, har styret brukt betydelig tid på løpende drift, administrasjon av avtaler, garantisaker mot utbygger og håndtering av henvendelser fra beboere. Flere av sakene har vært komplekse og krevende, og har medført tett oppfølging av eksterne aktører.

1. Avtaler og leverandører

Styret har i perioden gjennomgått og reforhandlet samtlige vesentlige driftsavtaler. Alle avtaler er vurdert opp mot alternative tilbud fra andre leverandører, med mål om bedre betingelser, kvalitet og kostnadskontroll.

Drift uteareal

Vestbo Drift AS er engasjert for drift av uteområder og bistår med vurdering av mulige endringer og forbedringer. Avtale med Tommys Hage er avsluttet da styret ikke var fornøyd med arbeid og samarbeid.

Vaktmestertjenester

Newsec videreføres som leverandør etter full gjennomgang og justering av avtalen.

Renhold

Eir AS er avsluttet som leverandør. Alltop Renhold AS (Lukas) er engasjert for renholdstjenester.

Elektro

FN Elektro har gått konkurs. Martin Prestegård AS vil fra 2026 bli engasjert med serviceavtale.

VVS og sprinkler

Grevstad & Tvedt AS (utførende rørlegger i byggeperioden) videreføres med serviceavtale.

Lås og beslag

Lockit AS beholder serviceavtalen på automatiske dørlukkere og låsesystemer.

Vintervedlikehold

Vestbo Drift AS har avtale om brøyting, salting og strøing på interne arealer. Avtalen reforhandles. Styret arbeider også for å etablere en felles avtale med øvrige lag i området for å oppnå bedre priser.

Brannsikkerhet

Avtalen med Norsk Brannvern løper ut i 2026 og vil ikke bli fornyet. Styret arbeider med å finne en bedre og mer hensiktsmessig løsning.

Heis

Altheis videreføres som leverandør, da de også er leverandør av heisene. Avtalen er gjennomgått og vurdert.

2. Garantiasaker mot utbygger

Styret har flere pågående reklamasjonssaker mot utbygger. Dette arbeidet er svært administrativt krevende og følges tett opp.

Lekkasjer – nr. 15

Det foreligger en kritisk lekkasje med vanninntrenging i leilighet. Saken har vært svært arbeidskrevende og har trukket ut i tid. OBOS, takstmann, Backe AS og øvrige aktører er involvert i feilsøking og utbedring.

Underetasje / parkeringskjeller

Flere aktive lekkasjer feilsøkes av Backe AS og skal utbedres.

Heis / trappehus / fellesgang

Tidligere lekkasjer er utbedret, men styret følger opp mangelfull utførelse og krever ferdigstilling og nødvendige utbedringer.

Fellestrapper

Utvendige trapper, rekkverk og glass har vært gjenstand for dialog siden overtakelse. Fremdriften har vært mangelfull. Saken følges nå opp med bistand fra OBOS og takstmann. Juridiske skritt kan bli aktuelt, men styret søker å unngå dette av hensyn til kostnader og risiko.

Heis – nr. 15

Det er problemer med ising og kondens på innsiden av heisdørene. Saken ble først avslått av utbygger, men etter styrets oppfølging er den gjenåpnet. Backe AS undersøker forholdet.

Renovasjon

Driftsforeningen har ansvar for renovasjon. Styret har imidlertid opplevd manglende fremdrift og har tatt initiativ til å samle ansvarlige parter. Etter betydelig press er saken nå aktivt under arbeid. Styret følger opp tett frem til løsning.

Forblendingsmur

Pågående reklamasjonssak – avventer tiltak fra utbygger.

Nødløp / alternativ avrenning (TEK17)

Høsten 2025 meldte styret en omfattende reklamasjon etter avvik fra krav i TEK17. Det manglet nødløp eller alternativ avrenning på tak med oppholdsrom under. Saken ble tatt alvorlig og utbedret av Backe AS. Tiltaket er ferdigstilt og saken er lukket.

3. Endringer og forbedringer

Varmt vann til renhold

Det installeres tilgang til varmt vann i sprinklerrommet for bruk ved renhold.

Styrebod

Det er bestilt og avsatt bodplass i sykkelbod for lagring av borettslagets felles eiendeler.

Beplantning og uteområder

Dagens beplantning er ikke økonomisk bærekraftig å drifte. Det er betydelige utfordringer med visne planter og vedlikehold. Styret vil forenkle og forbedre uteområdene for mer kostnadseffektiv drift og bedre estetisk uttrykk. Arbeidet vil gjennomføres trinnvis av hensyn til kostnader.

Stabbesteiner

Det er plassert ut stabbesteiner for å hindre biltrafikk og belastning på membraner som ikke er dimensjonert for dette. Feil bruk kan medføre tap av garantirettigheter. Tiltaket er iverksatt for å beskytte bygningsmassen.

Gjesteparkering

Driftsforeningen har ansvar for parkering. Borettslaget er representert med 1 av 4 medlemmer. Styret har utarbeidet forslag til løsning, men er avhengig av flertall. Saken er pågående og følges opp tett.

Brannavstiller i leiligheter

Etter gjentatte utrykninger fra brannvesenet har styret besluttet å installere brannavstiller i alle leiligheter for å redusere kostnader og øke sikkerheten. Planlagt gjennomføring er i første kvartal 2026. Beboere som tidligere har bestilt dette som tilvalg vil bli kompensert på lik linje med øvrige. Nærmere informasjon vil bli sendt ut i forkant av installasjon.

Avslutning

Styret har i perioden håndtert et betydelig antall krevende saker, særlig knyttet til reklamasjoner og tekniske forhold etter byggeperioden. Arbeidet har vært tidkrevende, men nødvendig for å ivareta borettslagets økonomiske og bygningsmessige interesser.

Styret vil fortsette arbeidet med å sikre god drift, kostnadskontroll og langsiktig ivaretagelse av borettslagets verdier.

Til generalforsamlingen i Furutunet Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2025

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Furutunet Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på 9 939 462. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, 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 enhetens finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 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.



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 935 874 130 MVA
Bank 8580.14.20880

www.hordrev.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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.

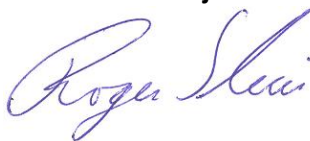
Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Bergen, 3. februar 2026

Hordaland Revisjon AS



Roger Sleire
Statsautorisert revisor

FURUTUNET BORETTSLAG
ORG.NR. 930663301, KLIENTNR. 2240

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. 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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 717 262	1 179 776
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		9 939 462	21 832 487
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		-10 030 000	-21 295 000
Innsk. Miljøbankkonto		-27	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-90 565	537 487
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 626 697	1 717 262
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 765 723	2 586 482
Kortsiktig gjeld		-139 026	-869 220
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 626 697	1 717 262

FURUTUNET BORETTSLAG
ORG.NR. 930663301, KLIENTNR. 2240

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader	2	5 956 806	0	0	5 459 000
Innkrevde felleskostnader	2	3 164 675	9 862 161	10 100 000	3 415 363
Andre inntekter	3	1 105	300 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		9 122 586	10 162 161	10 100 000	8 874 363
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 356	-15 510	-17 000	-21 600
Styrehonorar	5	-116 000	-109 999	-116 000	-153 000
Revisjonshonorar	6	-10 396	-9 925	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-117 725	-113 200	-120 000	-121 300
Konsulenthonorar		-4 285	-3 238	-25 000	-100 000
Drift og vedlikehold	7	-750 934	-440 604	-547 000	-801 000
Forsikringer		-194 357	-155 026	-192 000	-238 000
Kommunale avgifter	8	-980 934	-868 048	-928 000	-1 037 600
Energi/fyring	9	-243 001	-280 308	-290 000	-240 000
TV-anlegg/bredbånd		-398 400	0	-394 000	-399 000
Andre driftskostnader	10	-427 744	-467 519	-521 000	-500 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 260 133	-2 463 377	-3 161 000	-3 622 500
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		5 862 453	7 698 784	6 939 000	5 251 863
Innbetalt andel fellesgjeld		10 030 000	21 295 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		15 892 453	28 993 784	6 939 000	5 251 863
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	6 459	7 499	0	0
Finanskostnader	12	-5 959 450	-7 168 796	-6 931 000	-5 459 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-5 952 991	-7 161 297	-6 931 000	-5 459 000
ÅRSRESULTAT		9 939 462	21 832 487	8 000	-207 137
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		9 939 462	21 832 487		

FURUTUNET BORETTSLAG
ORG.NR. 930663301, KLIENTNR. 2240

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	247 240 000	247 240 000
Tomt		23 800 000	23 800 000
Øremerkede bankinnskudd		22 077	0
SUM ANLEGGSMIDLER		271 062 077	271 040 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	300 000
Forskuddsbetalte kostnader		47 574	48 956
Andre kortsiktige fordringer	14	20 957	35 939
Driftskonto OBOS-banken		1 697 193	2 201 587
SUM OMLØPSMIDLER		1 765 723	2 586 482
SUM EIENDELER		272 827 800	273 626 482
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 70 * 5000		350 000	350 000
Annen egenkapital	15	55 687 724	45 748 262
SUM EGENKAPITAL		56 037 724	46 098 262
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	108 213 000	118 243 000
Borettsinnskudd	17	108 416 000	108 416 000
Annen langsiktig gjeld		22 050	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		216 651 050	226 659 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		61 554	163 597
Påløpte renter		28 995	35 390
Påløpte avdrag		0	587 073
Annen kortsiktig gjeld	18	48 477	83 160
SUM KORTSIKTIG GJELD		139 026	869 220
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		272 827 800	273 626 482
Pantstillelse	19	271 040 000	271 040 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 02.02.2026
 Styret i Furutunet Borettslag

Simen Helgestad Sulebakk /S/ Sindre Amundsen /S/ Bengt Nilsen /S/

Thomas Thorning Grundt /S/

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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 verdi-føringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet.

Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 684 784
Garasje	86 400
Internett	310 331
Avsetning fra i fjor, internett	83 160
Kapitalkostnader IN I	5 999 054
Reg.kapitalkostnader IN I	-42 248
Fratrekk kapitalkostnader	-5 956 806
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 164 675

NOTE 3**ANDRE INNTEKTER**

Nøkler	1 105
SUM ANDRE INNTEKTER	1 105

NOTE 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 356
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 356

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-116 000
SUM STYREHONORAR	-116 000

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-10 396
SUM REVISJONSHONORAR	-10 396

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-76 843
Drift/vedlikehold VVS	-103 845
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-240 676
Drift/vedlikehold heisanlegg	-151 691
Drift/vedlikehold brannsikring	-83 968
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-34 637
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-42 099
Egenandel forsikring	-17 175
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-750 934

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

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-296 362
Vann- og avløpsgebyr	-361 356
Renovasjonsgebyr	-323 216
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-980 934

NOTE 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-188 490
Andre fyringskostnader	-54 512
SUM ENERGI / FYRING	-243 001

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 120
Annet driftsmateriale	-1 070
Vaktmestertjenester	-151 275
Renhold ved firmaer	-99 714
Snørydding	-69 916
Andre driftskostnader	-27 962
Andre kontorkostnader	-284
Kontingenter	-70 000
Bank- og kortgebyr	-2 442
Øreavrundning	38
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-427 744

NOTE 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 432
Renter bank	27
SUM FINANSINNTEKTER	6 459

NOTE 12**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-5 956 806
Renter på leverandørgjeld	-2 644
SUM FINANSKOSTNADER	-5 959 450

NOTE 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	247 240 000
SUM BYGNINGER	247 240 000

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode av eierne, IN-lån	20 957
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	20 957

NOTE 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	1 276 724
Egenkapital fra IN tidligere	44 381 000
Egenkapital fra IN 2025	10 030 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	55 687 724

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 40 år., avdragsfritt frem til 01.09.28

Opprinnelig 2023 -162 624 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 0

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 0

Nedbetalt tidligere, IN 44 381 000

Nedbetalt i år, IN 10 030 000

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN -108 213 000

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2028.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 100 kroner.

Første avdrag er 30.10.2028**Etter dette er potensiell endring i felleskostnader.**

Leilighetsnr

1073, 1049, 1033, 1044, 1036, 1005

1013, 1018, 1040, 1045, 1031, 1017

1059, 1064, 1004, 1039, 1071, 1058

1030, 1063, 1070, 1037, 1056, 1010

1022, 1038, 1016, 1007, 1043, 1052

1062, 1046, 1057, 1002, 1003, 1012

1029, 1047, 1048, 1023, 1001, 1008

1006, 1027, 1011, 1019, 1009, 1032

1072, 1051, 1021, 1035, 1020, 1067

1 213 300

NOTE 17**BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd	-108 416 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-108 416 000

NOTE 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt Aneo for november-desember	-32 000
Felleskostnader til gode	-16 477
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-48 477

NOTE 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	108 416 000
Pantelån	108 213 000
Bregnede IN forpliktelser	54 411 000
TOTALT	271 040 000

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	247 240 000
Tomt	23 800 000
TOTALT	271 040 000

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 16.03.26

Selskapsnummer: 2240 Selskapsnavn: FURUTUNET 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: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim



Mer Arkitektur AS
Bygg B 12Drammensveien 130
0277 OSLO

Vår referanse: BYGG-2022/17195-26
Saksbehandler: Gunn Østvik Petersen
Dato: 13.05.2024

FERDIGATTEST

Eiendom : Gnr 116 Bnr 288
Adresse : Sandsliåsen 11, 13, 15, 17
Tiltakshaver : Sandsli Boligutvikling AS
Tiltaket : Nybygg boligblokker (BB7 og BB8)

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 23.04.2024 og rammetillatelse datert 24.09.2020 og tillatelse til endring datert 10.11.2021.

VEDTAK

Det gis ferdigattest for boligblokker (BB7 og BB8) med tilhørende utomhusanlegg, inkludert fellesveg, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og bekreftet at tiltaket tilfredsstillere kravene til ferdigattest.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Gunn Østvik Petersen

Saksbehandler

Glenn Magne Kristensen

Seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til

Sandsli Boligutvikling
AS

Postboks 6666, St. Olavs plass

0129 OSLO

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 BERGEN, eller e-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

Egenerklæring

Sandslåsen 17, 5254 SANDSLI

26 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sandslåsen 17	Sandslåsen 17	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Desember 2024

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Siden Januar 2025

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

annet, 8598266, Tryg Forsikring AS

Informasjon om selger

Selger

Sæthre, Kris Strøm

Selger

Constantine, Alexandra

Forbehold

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

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



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

- 1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

- 3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

- 5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
Lekkasje i nr 15 og 17, men dette ble tatt tak i med en gang og reparert.
- 6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**
 Ja Nei
- 8 **Er det utført arbeid med drenering?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i leiligheten?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Borettslagets lån er avdragsfritt frem til 01.10.2028.
Etter dette anslås felleskostnader til å øke med 1266,- kr.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Siden bygget er fra 2023 er det fremdeles reklamasjonsrett til 2028 dersom det oppstår feil eller mangler.



Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 52624766

Egenerklærings skjema

Name

Kris Strøm Sæthre

Date

2026-04-26


Name

Alexandra Constantine


Date

2026-04-26

Identification

 Kris Strøm Sæthre

Identification

 Alexandra Constantine



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

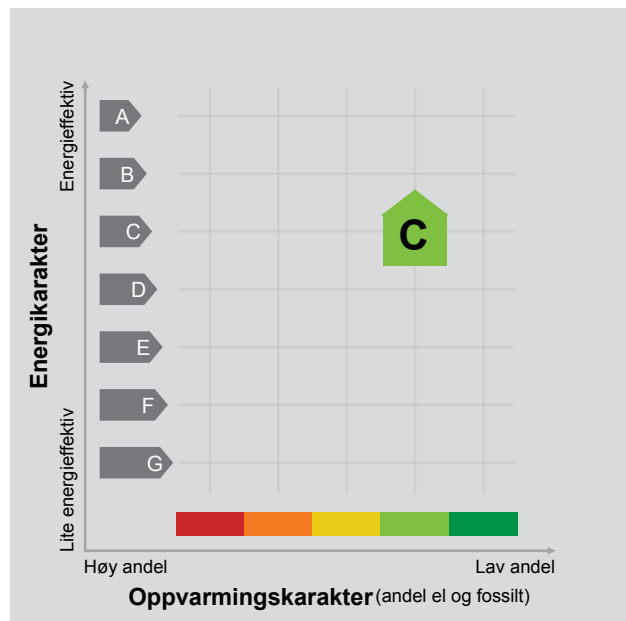
Kris Strøm Sæthre
Alexandra Constantine

26/04-2026
17:32:02
26/04-2026
17:36:06

BankID OIDC
High
BankID OIDC
High

ENERGIATTEST

Adresse	Sandsliåsen 17
Postnummer	5254
Sted	SANDSLI
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	116
Bruksnummer	288
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300830251
Bruksenhetsnummer	H0204
Merkenummer	b2969559-1309-49cb-88ef-a731c0ba1e16
Dato	22.06.2023
Innmeldt av	COWI v/ DAVID ALEXANDER AVANN HAGLE



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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 innetemperaturen

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.

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	
BRA:	1043
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sandslåsen 17
Postnummer: 5254
Sted: SANDSLI
Kommune: Bergen
Bollignummer: H0204
Dato: 22.06.2023 14:46:06
Energimerkenummer: b2969559-1309-49cb-88ef-a731c0ba1e16

Kommunennummer: 4601
Gårdsnummer: 116
Bruksnummer: 288
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300830251

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2023

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

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	702 m ²
Areal tak	231 m ²
Areal gulv	238 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	303 m ²
Oppvarmet BRA	1 043 m ²
Totalt BRA	1 043 m ²
Oppvarmet luftvolum	2 717 m ³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,11 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,10 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	29,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	138,6 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,85 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	30.05.2023
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	85 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	85 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,20 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,00 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,77 m ³ /(m ² ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²

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 ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,54
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,80
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
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	0,46
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	0,00
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	0,87
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	0,54
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,84

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

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	Oslo (MeteoNorm)
----------------------	------------------

Dato for beregning	22.6.2023
--------------------	-----------

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

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
------------------	--------

Versjon	6,017
---------	-------

Produsent / leverandør	ProgramByggerne
------------------------	-----------------

Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning
--	-------------------------

Energirådgiver

Firma	COWI
-------	------

Navn person	COWI AS v/VAOS
-------------	----------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett per kvadratmeter

Romoppvarming	27,5
---------------	------

Ventilasjonsvarme	3,3
-------------------	-----

Varmtvann	29,8
-----------	------

Vifter	5,2
--------	-----

Pumper	0,3
--------	-----

Belysning	11,4
-----------	------

Teknisk utstyr	17,5
----------------	------

Romkjøling	0,0
------------	-----

Ventilasjonskjøling	0,0
---------------------	-----

TotaltNettoEnergibehov	94,9
------------------------	------

Beregnet levert energi ved normalisert klima	105 054 kWh/år
--	----------------

Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	100,74 kWh/(m ² ·år)
--	---------------------------------

Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	69 197 kWh/år
--	---------------

Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	100,74 kWh/(m ² ·år)
---	---------------------------------

Beregnet levert energi ved lokalt klima	105 054 kWh/år
---	----------------

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

Elektrisitet	0 kWh/år
--------------	----------

Olje	0 liter/år
------	------------

Gass	0,0 Sm ³ /år
------	-------------------------

Fjernvarme	0 kWh/år
------------	----------

Biobrensel	0 kg/år
------------	---------

Annen energivare	0 kWh/år
------------------	----------

Totalt	0 kWh/år
--------	----------

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	52 887 kWh/år
--------------	---------------

Olje	0 kWh/år
------	----------

Gass	0 kWh/år
------	----------

Fjernvarme	52 167 kWh/år
------------	---------------

Biobrensel	0 kWh/år
------------	----------

Annen energivare	0 kWh/år
------------------	----------

Totalt	105 054 kWh/år
--------	----------------

Sum andel elektrisitet, olje og gass	38,8 %
--------------------------------------	--------



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), 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 Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

HUSORDENSREGLER FOR FURUTUNET BORETTSLAG

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for borettslaget.

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd. Det skal være ro mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager.

§ 3 Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Andelseier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Alle beboere i borettslag har rett til å bruke takterrassen. Andelseierne plikter å bruke terrassene på en hensynsfull måte som ikke er til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for andre brukere eller beboere i borettslaget.

§ 4 Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte andelseier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte andelseier måtte dekke utbedringskostnadene.

§ 5 Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor borettslagets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 6 Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 7 Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Merk at oppsett av permanente løsninger kan være søknadspliktig til Plan- og bygningsetaten.

Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 8 Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt andelseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) andelen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarslere på alle soverom. Andelseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 9 Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Grilling på borettslagets fellesareal må kun gjøres i henhold til borettslagets retningslinjer. Styret kan fastsette nærmere bestemmelser om dette.

§ 10 Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser i garasjekjeller. Den som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt. Gjesteparkering skal kun benyttes av besøkende til borettslaget og skal skje på anviste plasser i garasje og på internvei. Furutunet henstiller til driftsforeningen til å finne praktiske løsninger for gjesteplasser som gjelder beboere som har behov for bruk over flere dager (mtp flytting f.eks) og lengre familiebesøk.

§ 11 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f.eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§12 Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 13 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen. Styret har anledning til å fastsette regler for bruk av fellesområder, inkludert takterrasse.

Søknad om dyrehold

Undertegnede adresse søker herved om rett til å holde

.....

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

....., den/..... Andelseiers underskrift:

....., den/ Medieiers underskrift:

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av

.....

....., den/..... Styrets leder:

Sandsliåsen 17

Nabolaget Sandsli - vurdert av 79 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Husdyreiere



Offentlig transport

Sandsliåsen Linje 23, 23E, 50E, 52	3 min 0.3 km
Sandslivegen Linje 1	6 min 0.5 km
Bergen Flesland	8 min
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	18 min 14.5 km

Skoler

Skranevatnet skole (1-10 kl.) 639 elever, 43 klasser	11 min 0.9 km
International School Of Bergen (1-10 ... 199 elever, 13 klasser	12 min 0.9 km
Aurdalslia skole (1-7 kl.) 412 elever, 23 klasser	18 min 1.5 km
Zinken Hopp skole (6-7 kl.)	23 min
Sandsli videregående skole 650 elever, 32 klasser	17 min 1.5 km
Nordahl Grieg videregående skole 280 elever	6 min 3.9 km

Ladepunkt for el-bil

Quality Hotel Edvard Grieg	5 min
Recharge Kiwi Sandsli	11 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

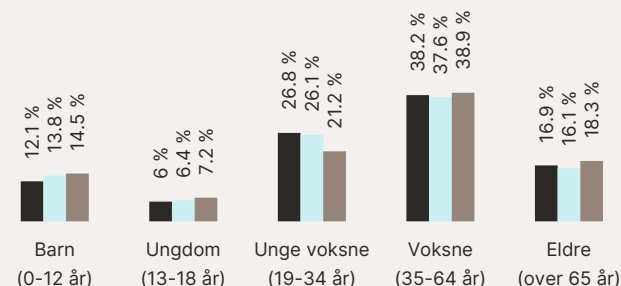


Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100



Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sandsli	2 192	1 290
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager

Petedalsheia barnehage (0-5 år) 55 barn	10 min 0.7 km
International School Of Bergen (1-5 ... 45 barn	11 min 0.9 km
Sandslimarka Kanvas-barnehage (1-5... 132 barn	13 min 1 km


Dagligvare


Kiwi Sandsli	11 min
Rema 1000 Sandsli	11 min


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100



 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100



 Støynivået
Lite støynivå 82/100

Sport

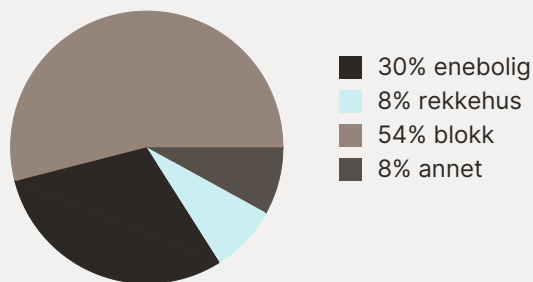
 Petedalsmyra kunstgress 5 min 
Fotball 0.4 km

 Skranevatnet skule 9 min 
Ballspill 0.7 km

 Aktiv365 Sandsli 11 min 

 InterPadel Sandsli 11 min 

Boligmasse







«Koselig, rolig og god avstand til større kjøpesentre og Bergen sentrum»

Sitat fra en lokalkjent

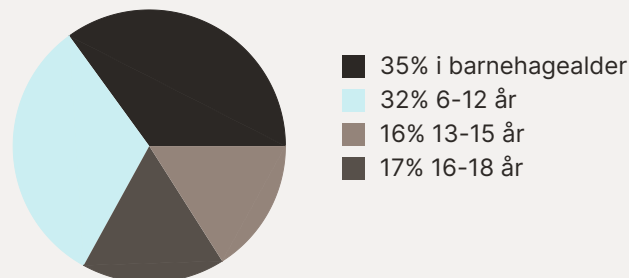


Varer/Tjenester

 Fanatorget 15 min 

 Boots apotek Sandsli 17 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



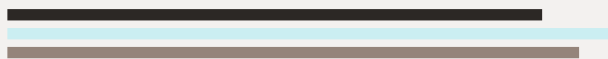
Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 46%

 Sandli
 Bergen
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 116/288/0/0

Utlistet 17. april 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkнад	Inngår i rapporten
6452044951	Grunneiendom	0	Ja	2 071,7 m ²	Sikker	-	Ja
6452044953	Grunneiendom	0	Nei	1 965,4 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
62210000	35	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 159 MFL., SKIFTINGSHAUGEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.09.2013	201116385	51,3 %
62210000	35	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 159 MFL., SKIFTINGSHAUGEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.09.2013	201116385	48,6 %
64470000	35	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 228 MFL., SANDSLIPARKEN, BOLIGER	3 - Endelig vedtatt arealplan	17.11.2020	201432413	< 0,1 % (1961,5 m ²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
62210000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	98,5 %
62210000	2011 - Kjøreveg	1,4 %
64470000	2010 - Veg	0,1 %
62210000	1600 - Uteoppholdsareal	< 0,1 % (0,8 m ²)
62210000	3060 - Vegetasjonsskjerm	< 0,1 % (0,3 m ²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
62210000	310 - Ras- og skredfare	1,3 %

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
62210000	35	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 159 MFL., SKIFTINGSHAUGEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.09.2013	201116385	20,0 %
62210000	35	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 159 MFL., SKIFTINGSHAUGEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.09.2013	201116385	14,6 %
62210000	35	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 159 MFL., SKIFTINGSHAUGEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.09.2013	201116385	< 0,1 % (588,1 m ²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
62210000	1119 - Garasjeanl. for bolig- og fritidsbeb.	34,6 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	100,0 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	< 0,1 % (0,3 m ²)

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_2	Faresone ras	1,3 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_7	Fana skytterlag - gul sone	100,0 %
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	25,6 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
3230100	30	YTREBYGDA. GNR 39 BNR 267 OG GNR 116 BNR 82, SOLHEIA	3	-
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
3230101	31	YTREBYGDA. GNR 39 BNR 267 MFL., STEINSVIK - HÅVARDSTUN	3	190000746
6240000	30	YTREBYGDA. GNR 116, HÅVARDSTUNVATNET, OMRÅDE ØST, FELT C	3	190000612
66450000	35	YTREBYGDA. GNR 39 BNR 717 MFL., PETEDALSMYRA	3	202220587
65340000	35	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 160, SANDSLIÅSEN	3	201638624
63440000	35	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 86 MFL., KNUTEPUKKT SANDSLI	5	202220448
71690000	35	Ytrebygda, Gnr. 116 Bnr. 205, Sandsliaåsen 40, Reguleringsplan	1	202416063
70900000	35	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 195 MFL., SANDSLIÅSEN 46	3	202220706

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
116/228	301464600	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	25.03.2025	202418739
116/228	301464594	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	25.03.2025	202418739
116/228	301464603	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	25.03.2025	202418739
116/228	301464603	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	25.03.2025	202418739
116/264	300427484-2	Påbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettningstillatelse	02.12.2020	202028328
116/264	300427484-2	Påbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettningstillatelse	02.12.2020	202028328
116/281	300635388-1	Påbygg	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettningstillatelse	13.12.2023	202317547
116/281	300635388-1	Påbygg	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettningstillatelse	13.12.2023	202317547
116/281	300635423-1	Påbygg	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettningstillatelse	30.11.2022	202228445
116/281	300635423-1	Påbygg	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettningstillatelse	30.11.2022	202228445
116/268	300524960-1	Påbygg	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettningstillatelse	30.12.2024	202418671
116/268	300524960-1	Påbygg	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettningstillatelse	30.12.2024	202418671
116/268	300524914-1	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettningstillatelse	01.04.2025	202511985

Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Skrevet ut 17. april 2026



Planinformasjon

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

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

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

Kommuneplan

Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

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

Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. *Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000* ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018>

Kommunedelplan

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan. I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

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

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

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



Reguleringsplan på grunnen - oversikt



BERGEN
KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten

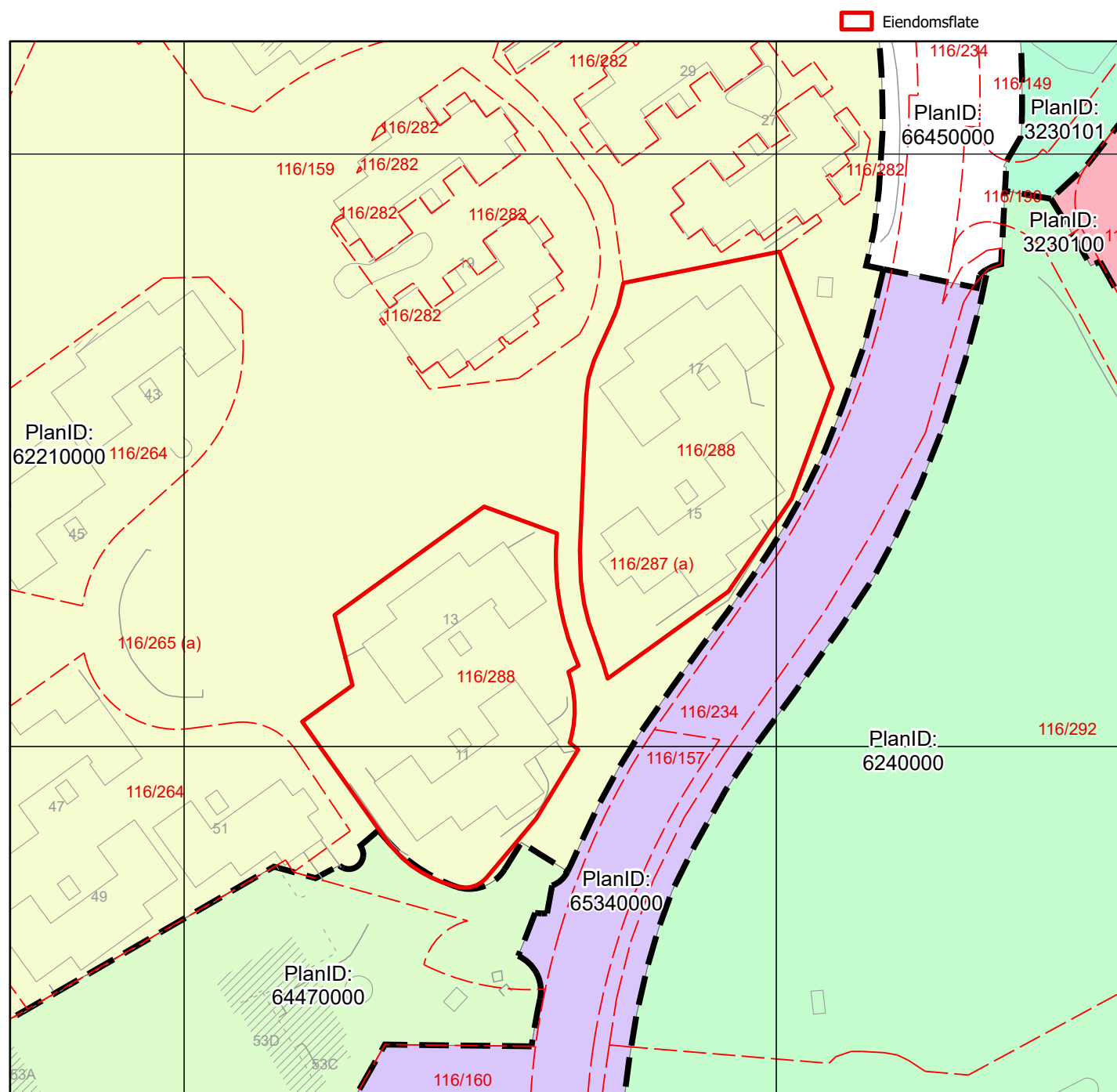
Målestokk: 1:1 000
Dato: 17.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 116/288
Adresse: Sandslåsen 17 m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

PlanID(er): 62210000





Reguleringsplan på grunnen



Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1 000

Gnr/Bnr/Fnr: 116/288

Dato: 17.04.2026

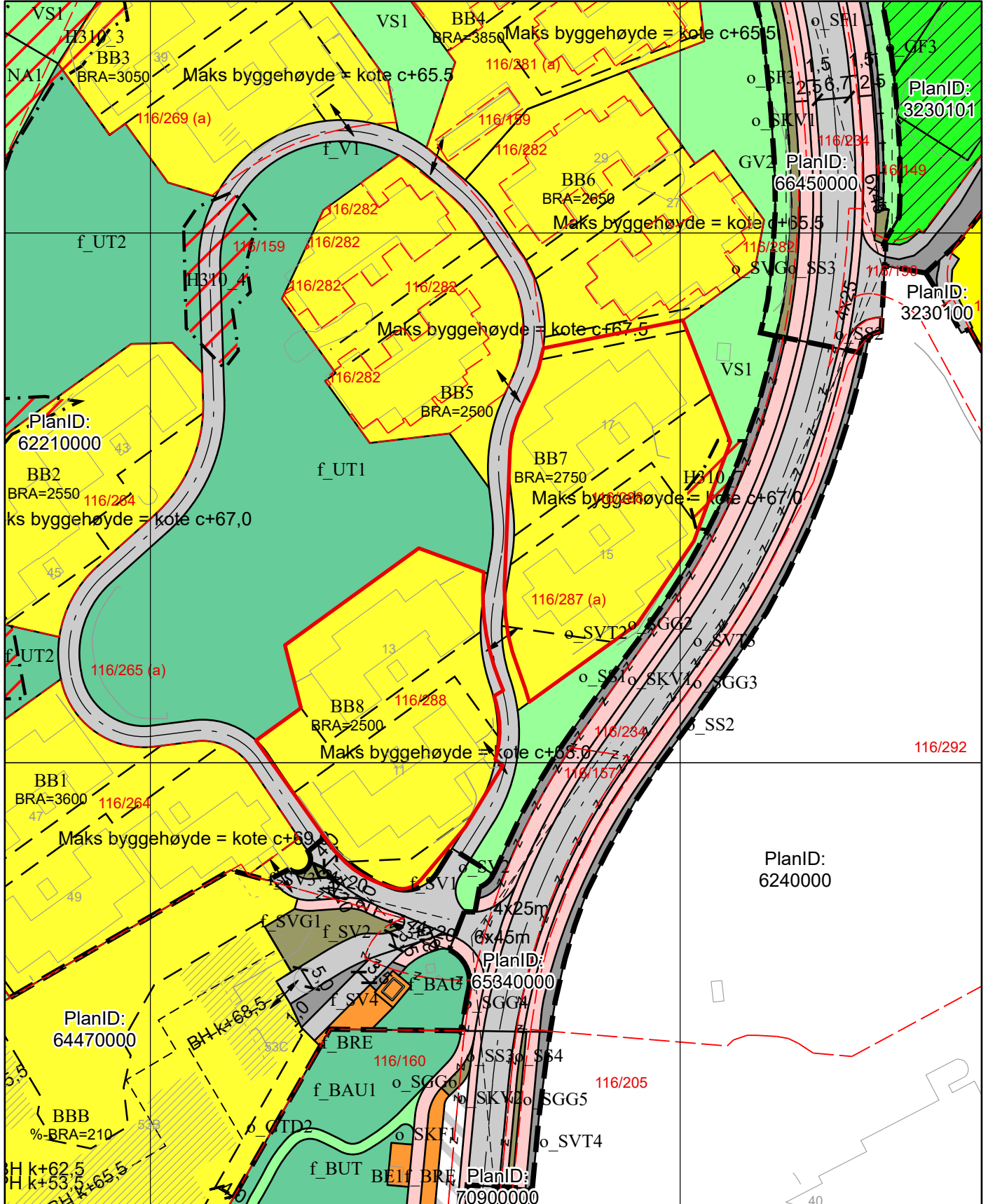
Adresse: Sandsliaen 17 m.fl.

BERGEN KOMMUNE

PlanID(er): 62210000

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

← 1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

↘ 1204 - Eiendomsgrense oppheves

↘ 1211 - Byggegrense

↘ 1214 - Bebyggelse som inngår i planen

↘ 1221 - Regulert senterlinje

↘ 1222 - Frisiktlinje

↘ 1228 - Regulert støttemur

↘ 1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

↘ Regulert høydelinje

Midlertidig bygg og anlegg grense

↘ Midlertidig bygg og anlegg grense

Hensynssonegrense

↘ Reguleringsplan hensynssonegrense

Hensynssoner PBL §12-6

/// Faresone

/// Sikringsone

Plangrense

↘ Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

↘ Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

■ Områder for boliger m/tilhørende anlegg

■ Kjørevei

■ Gangveg

■ Felles lekeareal for barn

■ Felles grøntareal

Arealformål PBL §12-5

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

■ 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

■ 1510 - Energianlegg

■ 1550 - Renovasjonsanlegg

■ 1560 - Øvrige komm.tekn. anl.

■ 1600 - Uteoppholdsareal

■ 1690 - Annet uteoppholdsareal

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

■ 2010 - Veg

■ 2011 - Kjøreveg

■ 2012 - Gate med fortau

■ 2016 - Gangveg, -areal, gågate

■ 2017 - Sykkelveg, -felt

■ 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

■ 2019 - Annen veggrunn, grøntareal

■ 2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

■ 3020 - Naturområde - grønnstruktur

■ 3030 - Turdrag

■ 3031 - Turvei

■ 3040 - Friområde

■ 3060 - Vegetasjonsskjerm



Reguleringsplan under grunnen



Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten

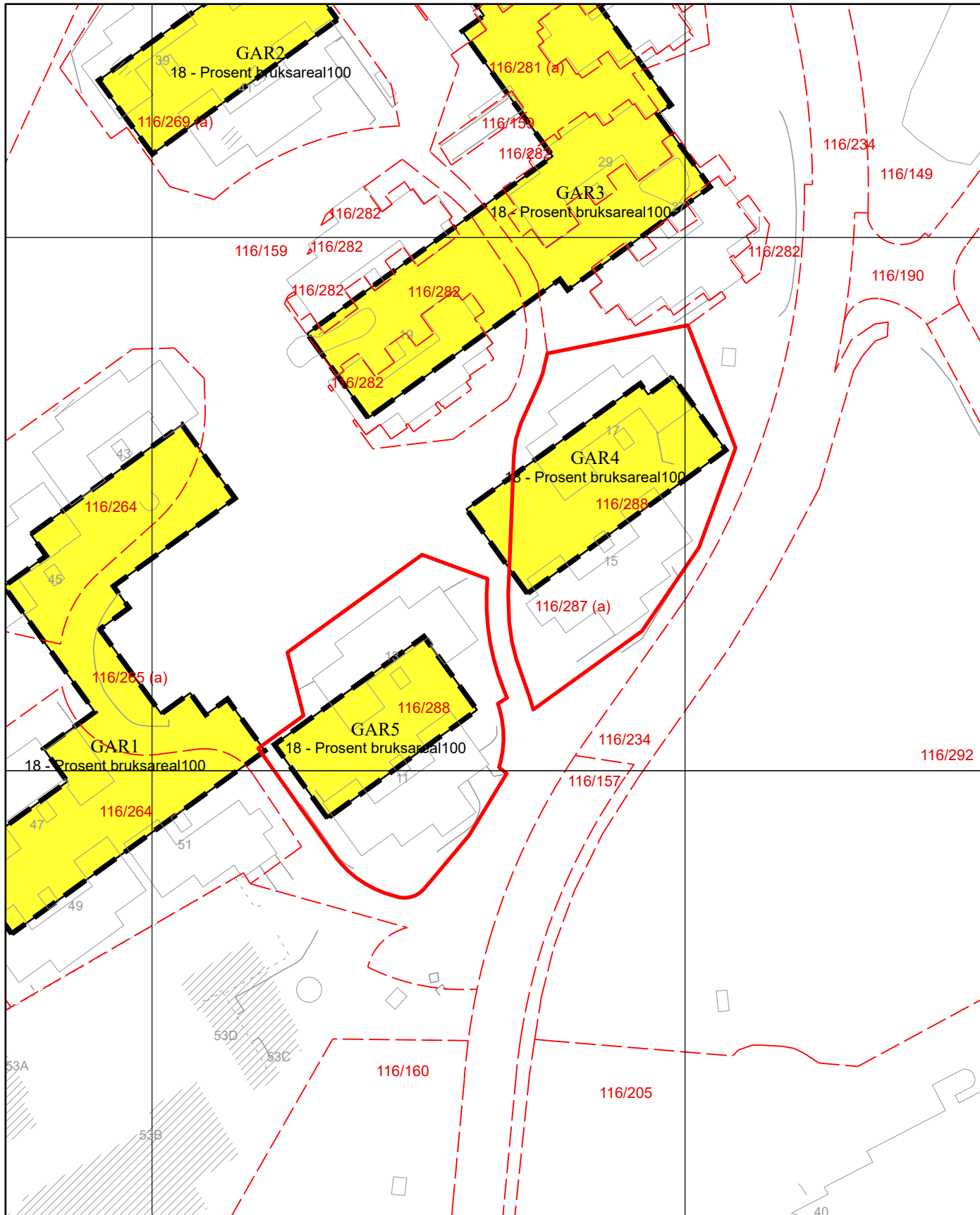
Målestokk 1:1 000
Dato: 17.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 116/288
Adresse: Sandslåsen 17 m.fl.

BERGEN
KOMMUNE

PlanID(er): 62210000

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



Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

 Reguleringsplanomriss


 Reguleringsplan formålsgrænse

Arealformål PBL §12-5


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

 1119 - Garasjeanl. for bolig- og fritidsbeb.

Tegnforklaring for kommuneplan

 Arealformålgrense


 Faresone

 Infrastruktursone

 Støysone gul

KPA2018 Arealformål

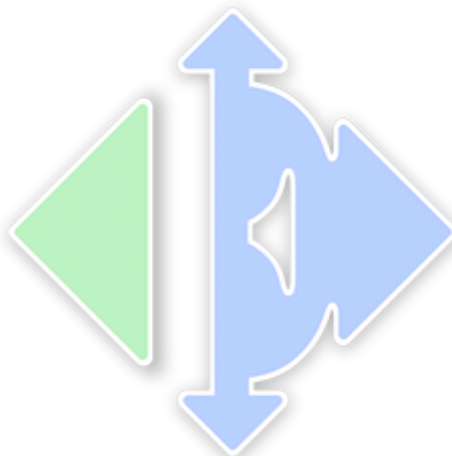
 Byfortettingssone

 Ytre fortettingssone

 Grønnstruktur



Leilighet
Sandsliåsen 17
5254 Sandsli



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 29/04/2026

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:116, Bnr: 288
Hjemmelshaver:	Kris Strøm Sæthre og Alexandra Constantine
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	10
Byggeår:	2023
Tomt:	4 037,1 m ²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Kris Strøm Sæthre og Alexandra Constantine
Befaringsdato:	27.04.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Felles eiet tomt for sameiet. Tomten er opparbeidet med asfalterte interne veier, sittegrupper, grøntområder og diverse beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein / grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur/fundamenter/såle av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskille av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er utført i trekonstruksjoner med utvendig liggende og stående trekledning og teglsteinsfasader. Innvendig er veggene påmontert aldringsbestandig plastfolie platekledning. Vinduer med isolerglass i malte trekarmen. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med takbelegg eller tilsvarende. Taket er ikke besikket på befaringsdagen.

Grunnmur og drenering:

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

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

Vegger:

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

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

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

Forventet levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

ANNET:

Informasjon om borettslaget:

Styretsleder: Sindre Amundsen

Kontaktperson: Sindre Amundsen

Beliggenhet:

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

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 930 663 301

Navn/foretaksnavn: FURUTUNET BORETTSLAG

Organisasjonsform: Borettslag

Registrert i Enhetsregisteret: 17.01.2023

Stiftelsesdato: 12.12.2022

Takstobjektet:

2-Roms andelsleilighet.

Fra leiligheten er det utgang til balkong på 9,2m².

Tilhørende leilighetene er det en ekstern bod på 5,7m².

Oppvarming: Varmekabler i entré og på badene, balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

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

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

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

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har 1-stavs parkettgulv.

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

Tak: Malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Eier opplyste ikke om vesentlige endringer utført de siste årene.

FELLESKOSTNADER:

-

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
2. Etasje	38	0	0	9
Kjellerbod	0	6	0	0
SUM BYGNING	38	6	0	9
SUM BRA	44			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Gang(5,1m²), bad/vaskerom(4,7m²), soverom(8,6m²), stue og kjøkken(17,5m²),

BRA-e:

Kjeller: Ekstern bod(5,7m²).

MERKNADER OM AREAL:

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

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

29/04/2026



Mats Hansen

1. Våtrom

1.1 Våtrom

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

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

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

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av våtrommets alder. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

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

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malte flater, oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjøl- og frys

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

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

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmen.
Vinduene er fra byggeår.
Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass.
Dørene er fra byggeår.
Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Fra stuen er det utgang til balkong på 9,2m².

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sistene.

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

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.
Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.
Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknader:**TG iu** 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen er felles for borettslaget. Varmtvannsberederen/fellessanlegget er ikke kontrollert.

Merknader:**TG 1** 6.3 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

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

Merknader:**7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

El. Anlegg: Sikringsskapet inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

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

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

Branntekniske forhold:

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

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

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

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

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

Tilleggsopplysninger:

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

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

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

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

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3:

Vedtekter

for Furutunet borettslag org.nr. 930 663 301

vedtatt i stiftelsesmøte den 12.12.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

(1) Furutunet borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Bergen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

(3) Borettslaget eier sammen med naboeiendommene felles infrastruktur, bossanlegg, grøntanlegg, lekeplasser etc. som ligger mellom boligselskapene. Felleseiendommen er organisert som et tingsrettslig sameie med egne vedtekter. Boligselskapene skal sammen drifte denne eiendommen og kostnadene skal fordeles mellom boligselskapene iht. en fordeling fastsatt i fellessameiets vedtekter. På dette fellesområdet er det også 16 gjesteparkeringsplasser. Disse plassene disponeres av alle boligselskapene på området.

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter vedtektene eller borettslagsloven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende etter vedtektene eller borettslagsloven til borettslaget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten borettslaget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i vedtektene eller borettslagsloven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) OBOS BBL kan eie opp til tjue prosent av andelene i tillegg til andeler som kan eies av juridiske personer etter punkt 2-1 (3).

En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap. 2 i disse vedtektene.

(4) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, 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.

(5) 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.

(6) For andeler som OBOS BBL har en eierandel i eller har avtalt forkjøpsrett til, gjelder særlige vilkår om forkjøpsrett og prisregulering.

(7) For andeler som er solgt på OBOS Bostart-vilkår gjelder følgende:

Når andelen helt eller delvis skal overføres til andre, har OBOS BBL rett til å kjøpe andelen til en prisregulert kjøpesum (Prisregulert kjøpesum). For å fastsette den Prisregulerte kjøpesummen, skal det tas utgangspunkt i Opprinnelig kjøpesum, som er den kjøpesummen første kjøper betalte for andelen (inkludert tilvalg og endringer), med tillegg av eventuelle påkostninger som er finansiert med felleslån. Påkostninger skal anses å være lik leilighetens andel av borettslagets lån som er benyttet til å finansiere påkostningen. Vedlikehold, oppgradering og fornyelse utgjør ikke en påkostning i denne sammenheng.

Den Prisregulerte kjøpesummen som gjelder dersom OBOS BBL benytter sin kjøperett, gir opprinnelig kjøper av andelen en prisutvikling på andelen tilsvarende normal prisutvikling for boliger, enten det har vært prisstigning eller prisfall.

Måten den prisregulerte kjøpesummen beregnes på fremgår av vilkårene som er avtalt i forbindelse med Bostart-kundens kjøp av andelen.

En erklæring med tinglysingssperre tinglyses som heftelse i andelen. Av erklæringen vil det fremgå at tinglysing av eierskifte ikke kan foretas uten samtykke fra OBOS BBL.

Prisreguleringen gjelder kun når OBOS BBL overtar en andel som omfattes av OBOS Bostart-vilkårene.

(8) For andeler som er solgt på OBOS Deleie-vilkår gjelder følgende:

Disse andelene eies delvis av OBOS BBL og delvis av en fysisk deleier. Partenes rettigheter og plikter som sameiere i andelen er nærmere regulert i en Deleieavtale og i Generelle vilkår for OBOS Deleie.

Etter nærmere avtale med OBOS kan den fysiske deleieren kjøpe større eierandeler i boligen. Vilkårene for kjøp av større eierandeler fremgår av Deleieavtalen og Generelle vilkår for OBOS Deleie.

I forbindelse med kjøp av større eierandel skal den opprinnelige kjøpesummen indeksreguleres, men den indeksregulerte kjøpesummen kan ikke utgjøre et lavere beløp enn det som i avtalen er omtalt som Ordinær kjøpesum. Det innebærer at prisfall i boligmarkedet og Prisindeksen ikke gir den fysiske deleieren rett til å kjøpe en eierandel i boligen til en kjøpesum som er lavere enn Ordinær kjøpesum.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett. OBOS BBL har forkjøpsrett på beste prioritet for andeler OBOS BBL har eierandel i eller avtalt forkjøpsrett til, jf. vedtektenes punkt 3-3 nedenfor.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller

- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Forkjøpsrett til andeler med OBOS Bostart-vilkår og OBOS Deleie-vilkår

(1) Ved ethvert eierskifte av en andel med OBOS Bostart-vilkår, har OBOS BBL, eller den som OBOS BBL utpeker, forkjøpsrett på beste prioritet og til prisregulert kjøpesum, jf. punkt 2-2 nr. 6.

(2) Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende når en andel med OBOS Bostart-vilkår overdras til OBOS BBL, jf. punkt 3-5.

(3) Når en andel med OBOS Bostart-vilkår, etter samtykke fra OBOS BBL, er tatt ut av ordningen, opphører OBOS BBL's forkjøpsrett til andelen.

(4) Ved ethvert eierskifte av en eierandel i en andel med OBOS Deleie-vilkår, har OBOS eller den som OBOS utpeker, forkjøpsrett på beste prioritet. Ved slike eierskifter kan ikke forkjøpsrett gjøres gjeldende av andre enn OBOS eller den som OBOS utpeker.

(5) Om sameiet i andelen som OBOS BBL har en eierandel i, oppløses i henhold til bestemmelsene i lov om sameige § 15, har OBOS fortrinnsrett foran øvrige sameiere i andelen til å overta hele andelen dersom to eller flere sameiere gir like bud.

3-4 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-4 (2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

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

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

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

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

3-5 Rettsovergang til nærstående eller til OBOS BBL

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 de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget, eller til OBOS BBL i forbindelse med OBOS Bostart. 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.

4. Borettslag og overlating av bruk

4-1 Borettslaget

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene 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) Enkelte andelseiere i første etasje disponerer et avgrenset utomhusareal i tilknytning til boligen. Borettslaget kan foreta justeringer av grensene for hver boligs utomhusareal når det foreligger saklig grunn til det. Andelseierne kan ikke etablere gjerder, tak, skillevegger, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlig samtykke. Eventuell supplering av beplantning er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Borettslaget, ved styret, har rett til uhindret å ferdes over andelseieres utomhusarealer for å kunne utføre nødvendig vedlikehold, tiltak og utbedringer på bygget.

(5) Andelseier må søke styret ved ønske om å montere/settes opp utelamper, markiser, utvendige persienner, parabolantener og liknede på boligens fasader. Det er opp til styret å avgjøre i hvilken grad dette skal tillates.

(6) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til parkeringsplass i borettslagets garasjekjeller.

Bruksrett til de ovennevnte parkeringsplassene inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Bruksretten til disse plassene er omsettelige til andelseiere i borettslaget og innenfor gnr 116 bnr 159 og utskilte eiendommer av denne eiendommen på Sandslåsen; Sandslåsen boligsameie gnr 116 bnr 264, Skiftingshaugen sameie gnr 116 bnr 268, Orrehaugen sameie gnr 116 bnr 281, gnr 116 bnr

Sandsli boligutvikling AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte bruksretter til parkeringsplasser i eiendommen, også etter at hjemmel til eiendommen er overført til borettslaget. Disse bruksrettene kan selges til andelseiere i borettslaget og innenfor gnr 116 bnr 159 og utskilte eiendommer av denne eiendommen på Sandslåsen.

(7) Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikaplass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer parkeringsplass i anlegget. Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikaplassen som er nærmest den parkeringsplassen som den med behov for handikaplass allerede benytter, må bytte med denne. Andelseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

(8) Enkelte parkeringsplasser i garasjeanlegget har ladeuttak for el-bil/ladbar hybridbil. De som disponerer el-bilplass betaler for strømforbruk og vedlikehold knyttet til ladepunktet.

En andelseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for el-bil/ladbar hybridbil i tilknytning til en parkeringsplass andelseier disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(9) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i fellesanlegget utenfor leiligheten. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentlige krav til bodplass for andelene.

Sandsli boligutvikling AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte bruksretter til boder i eiendommen, også etter at hjemmel til eiendommen er overført til borettslaget. Disse bruksrettene kan kun selges til andelseiere i borettslaget.

(11) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier 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 husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) 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.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseieren er forpliktet til å gjøre seg kjent med boligens brukerveiledning.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak,

bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner 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.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Felleskostnader fremkommer ved at 50% av kostnadene fordeles likt mellom andelene, og 50% etter leilighetenes innbyrdes areal (hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, terrasser og lignende) ved stiftelse.

(3) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(4) Kostnader til andelens forbruk av varme (oppvarming/varmt tappevann) faktureres direkte til den enkelte etter målt forbruk.

(5) Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av parkeringsplass i garasjekjeller, som f.eks. garasjeport, renhold av garasjelegget, forsikring og lignende fordeles med lik andel pr. parkeringsplass som disponeres.

(6) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 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.

7-2 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 borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

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

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 eventuelle varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører 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 borettslaget 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, eller av andelsbolig i borettslaget
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 borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for og gjennomføring av generalforsamling

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

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

(3) Styret beslutter hvordan generalforsamling skal gjennomføres. Generalforsamling skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra andelseierne har blitt informert om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom generalforsamling ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til generalforsamling er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

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 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. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(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 disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS` generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 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.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 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) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrødende 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 borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg 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 borettslaget 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 andelseiere eller borettslaget.

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 OBOS, jf. borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om prisregulering av andeler i borettslaget
- bestemmelse om kjøperett og 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.