



aktiv.

Sandslåsen 13, 5254 SANDSLI

Lekker 2-roms toppleilighet i nyere bygg med heis og svært sentral beliggenhet | Balkong | Nærhet til buss og bybane



Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Fredrik Tøsdal

Mobil 930 21 497

E-post Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken

Laguneveien 7, 5239 Rådal. TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 690 000,-
Fellesgjeld: Kr 1 560 000,-
Total ink omk.: Kr 3 250 000,-
Felleskostn.: Kr 9 567,-
Selger: Eivind Storsveen Berg

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2023
BRA-i/BRA Total 35/40 kvm
Tomtstr.: 4037.1 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 116, bnr. 288
Andelsnr.: 50
Oppdragsnr.: 1506260053

Velkommen til visning

Aktiv Laguneparken v/Fredrik Tøsdal har gleden av å presentere Sandsliåsen 13! En lekker 2-roms leilighet beliggende i byggets toppetasje med romslig balkong i et ettertraktet område på Sandsli! Her bor man svært sentralt i gangavstand til buss, bybane, butikk og nærhet til store arbeidsplasser

Kort om eiendommen:

- Moderne toppleilighet med effektiv planløsning
- Romslig balkong med gode sol- og utsiktsforhold
- Trappefri adkomst
- Nybygg garanti
- IN-ordning
- Ingen dokumentavgift
- Gangavstand til buss, bybane og butikk
- Kort avstand til store arbeidsplasser
- Nærhet til Lagunen storsenter

Velkommen til visning! - Husk påmelding



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	60
Nabolagsprofil	138
Budskjema	147

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 35 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 40 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 kvm Bod

4. etasje

BRA-i: 35 kvm Entré - 3.1, bad - 4.8m2, stue/kjøkken - 17.4m2, soverom - 8.1m2

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4037.1 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et nyere og rolig boligområde på Sandsli. Beliggenheten regnes som svært attraktiv, med en god balanse mellom sentral tilgjengelighet og nærhet til natur. Her har du kort vei til flotte turområder, daglige gjøremål og et solid kollektivtilbud.

Innen kort gangavstand finner du både Petedalsheia barnehage og Skranevatnet barne- og ungdomsskole, noe som er et stort pluss for barnefamilier.

Dagligvarehandelen er også enkel, med både Kiwi og Rema 1000 Sandsli kun en liten spasertur unna. Ønsker du et større utvalg av butikker, serveringssteder og tjenester, er Lagunen Storsenter kun syv minutters kjøretur fra boligen. Her finner du alt fra apotek, vinmonopol og treningssentre til klesbutikker, kaféer, kino og restauranter.

Kollektivtilbudet i området er meget godt. Bare fem minutters gange fra boligen ligger Sandsliåsen bussholdeplass, med hyppige avganger, blant annet linje 52 som går til Lagunen terminal, som er et viktig kollektivknutepunkt med både buss- og

bybaneforbindelser til store deler av Bergen. Nærmeste bybanestopp er Sandslivegen, hvor du raskt kan reise videre til både Lagunen, Bergen sentrum eller Flesland. Her bor du med andre ord svært tilgjengelig, uten behov for bil i hverdagen.

Sandsli har en strategisk beliggenhet med kort vei til de store næringsområdene på Kokstad og Flesland, hvor mange ledende bedrifter har sitt hovedkontor. Med bil bruker du ca. 20 minutter inn til Bergen sentrum.

For den som liker å være aktiv, tilbyr nærområdet flotte turområder som Skranevatnet og Storrinden. Fanarangen golfbane ligger også like i nærheten. I tillegg har Sandslihallen gode fritidstilbud for barn og unge, med blant annet åpen hall, sandvolleyballbane, fotballbane og basketballbane. Ønsker du å trene innendørs, er treningssentre som SATS Lagunen og Sporty Bergen lett tilgjengelig med bil eller buss. Området har også flere lekeplasser og grønne friarealer som gjør det ideelt for barnefamilier.

Dette er med andre ord en bolig som kombinerer grønne og fredelige omgivelser, samtidig som alt du trenger i hverdagen ligger like i nærheten. Med barnehager, skoler, dagligvarebutikker og kollektivtransport bare en kort spasertur unna, er dette et praktisk sted å bo for både småbarnsfamilier og pendlere. Du har også enkel tilgang til shopping, aktivitetstilbud og flotte turmuligheter rett i nærområdet. Den korte avstanden til arbeidsplasser på Kokstad og Flesland gjør hverdagslogistikken smidig, mens nærheten til naturen gir rom for både avkobling og aktivitet. Dette er et hjem for deg som verdsetter både komfort, tilgjengelighet og et trivelig nærmiljø.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Petedalsheia barnehage (0-5 år) 11 min

55 barn 0.8 km

International School Of Bergen (1-5 år) 12 min

45 barn 1 km

Sandslimarka Kanvas-barnehage (1-5 år) 13 min

132 barn 1.1 km

Skoler

Skranevatnet skole (1-10 kl.) 12 min

639 elever, 43 klasser 1 km

International School Of Bergen (1-10 kl.) 12 min

199 elever, 13 klasser 1 km

Aurdalslia skole (1-7 kl.) 19 min

412 elever, 23 klasser 1.6 km

Zinken Hopp skole (6-7 kl.) 23 min
Sandsli videregående skole 17 min
650 elever, 32 klasser 1.5 km
Nordahl Grieg videregående skole 6 min
280 elever 3.8 km

Offentlig kommunikasjon

4min gange til busstopp ved Sandsliåsen betjent av Linje 23, 23E, 50E og 52

7 min gange til bybanestopp ved Sandslivegen

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har malte trevindu med 3-lags glass.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.

Takvinduer : Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong med tilkomst fra stue/kjøkken, oppmålt til 8.3m².

Innvendig:

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendig har boligen malte glatte dører, dør med glass fra entre til stue.

Sammendrag selgers egenerklæring

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

- Ja

Det har oppstått et par lekkasjer i parkeringsgarasjene (der boder også ligger) i borettslaget. Dette dekkes av garantien, så utbygger er i prosessen med å fikse det nå (uten ekstra kostnad for borettslaget).

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Backe

Beskrivelse av arbeidet: Det vil i nærmeste fremtid bli utført arbeider ved blokk P på Sandsliåsen som følge av en påvist lekkasje. Arbeidet vil bestå av: Fjerning av stein og grus i berørt område Betongsaging, som vil medføre noe støy i perioder Utbedring og lapping av membran for å sikre tett konstruksjon og hindre videre lekkasje Arbeidene er nødvendige for å hindre videre skade på bygg og konstruksjoner. Tilkomst til leilighetene vil bli ivaretatt under hele arbeidsperioden, og det vil bli lagt til rette slik at beboere kan passere området på en trygg måte. Vi beklager de ulempene arbeidene måtte medføre, og takker for forståelsen. - Styret Sandsliåsen

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

- Ja

De holder fortsatt på med å bygge de siste par blokkene på Sandsliåsen. Litt støy i løpet av ordinær arbeidstid, men ikke noe særlig sjenerende utover dette.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Ingen forhold som har fått tilstandsgrad TG 2 eller TG 3.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Internett inkludert i felleskostnader

Parkering

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser. Det er garasjeanlegg hvor man kan høre om man kan leie internt i laget. Gjesteparkering skal kun benyttes av besøkende til borettslaget og skal skje på anviste plasser i garasje og på internvei

Solforhold

Gode solforhold. Ettermiddag- og kveldssol fra romslig balkong med utsikt nedover Bergensdalen mot Ulriken og Løvestakken.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg Forsikring, polisenummer 8598266

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Vannbåren varme i stue/kjøkken og varmekabler på bad og inngangspartiet

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke tegnet en avtale om Norgespris for strøm på leiligheten. Norgespris avtalen er likevel signert på alle fellesområdene. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 1 690 000

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Inkludert i felleskostnader

Formuesverdi primærbolig

Kr 767 750 for år 2026

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 9 567,20,-

Herav:

Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:

Lån nr: 9820818470; IN lån 1 - Akonto renter 6 357,00

Lån nr: 9820818470; IN lån 1 - Akonto avdrag 0,00

Felleskostnader 2 741,20

Internett 469,00

Felleskostnader pr. mnd

Kr 9 567

Andel Fellesgjeld

Kr 1 560 000

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

18.03.2026

Kommentar fellesgjeld

Det er mulig å betale ned hele andelen av fellesgjeld, ta kontakt med selskapets rådgiver for ytterligere informasjon.

Rentekost. fellesgjeld

Kr 6357

Borettslaget

Borettslagsnavn

Furutunet Borettslag

Organisasjonsnummer

930663301

Andelsnummer

50

Om borettslaget

Furutunet borettslag org.nr. 930 663 301. Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører. 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.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenr.: 98208184709

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,28%

Restsaldo 111 613 000,00

Innfrielsesdato: 30.09.2063

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Avdragsfri periode fra 01.06.2025 – 30.09.2028

Sikringsordning fellesgjeld

Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS

Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell

manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av

partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett.

Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5

hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysing ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

Det er vedtatt at styret utbetaler en ekstraordinær godtgjørelse på totalt kr 80 000 for regnskapsåret 2025.

Vi oppfordrer til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene er tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

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. Se husordensregler for bestemmelser om dyrehold.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 116, bruksnummer 288 i Bergen kommune. Andelsnr. 50 i Furutunet

Borettslag med orgnr. 930663301

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/116/288:

23.06.1989 - Dokumentnr: 20565 - Vilkår i kjøpekontrakt

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:159

Gjelder denne registerenheten med flere

12.06.2015 - Dokumentnr: 527869 - Bestemmelse om vannledn.

Bestemmelse om spillvannsledning

Gjelder gjensidig rett mellom gnr. 116 bnr. 159 og fremtidig utskilt parsell fra gnr. 116 bnr. 159

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:159

Gjelder denne registerenheten med flere

12.06.2015 - Dokumentnr: 527869 - Bestemmelse om veg

Gjelder gjensidig rett mellom gnr. 116 bnr. 159 og fremtidig utskilt parsell fra gnr. 116 bnr. 159

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:159

Gjelder denne registerenheten med flere

07.03.2016 - Dokumentnr: 195756 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:264

Bruksrett til fellesarealet

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Omrubisert fra pengeheftelse til servitutt. Rettet etter tingl. § 18. 18.03.2016 KTS

Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:159

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegnning

Frafall av rettighet.

Bruksretten gjelder ikke for anleggseiendommen gnr 116 bnr 265

07.06.2016 - Dokumentnr: 506716 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:159

Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.2017 - Dokumentnr: 1347081 - Bruksrett

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:9

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:10

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:11

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:12

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:13

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:14

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:15

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:16

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:17

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:18

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:19

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:20

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:21

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:22

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:41
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Gjelder bruksrett til fellesareal
Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:159
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.2017 - Dokumentnr: 1347751 - Bestemmelse om vannledning

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:17

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:41
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:159
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.2017 - Dokumentnr: 1347751 - Bestemmelse om kloakkledning

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:13

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:41
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:159
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.2017 - Dokumentnr: 1347751 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:9

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:41
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:159
Gjelder denne registerenheten med flere

06.04.2018 - Dokumentnr: 616706 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:159
Gjelder denne registerenheten med flere

31.05.2019 - Dokumentnr: 615222 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Bkk AS
Org.nr: 976 944 801
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:159
Gjelder denne registerenheten med flere

02.03.2020 - Dokumentnr: 2171121 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Bkk AS
Org.nr: 976 944 801
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:159
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2023 - Dokumentnr: 283566 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:116 Bnr:159

16.03.2023 - Dokumentnr: 283581 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:116 Bnr:287

16.03.2023 - Dokumentnr: 283592 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:287
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Bestemmelse om vedlikehold

16.03.2023 - Dokumentnr: 283592 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:287
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

Bruksrett til boder, teknisk rom, varme- og sprinkelsentral, og trappehus og heis
Bestemmelse om vedlikehold

16.03.2023 - Dokumentnr: 283592 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:287

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

16.03.2023 - Dokumentnr: 283592 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:287

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

16.03.2023 - Dokumentnr: 283733 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:159

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

Bestemmelse om vedlikehold

16.03.2023 - Dokumentnr: 283733 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:159

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg boligblokker datert 13.05.2024

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold

Ferdigattest/brukstillatelse datert

13.05.2024.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplan:

Eiendommen er omfattet av to reguleringsplaner.

YTREBYGDA. GNR 116 BNR 159 MFL., SKIFTINGSHAUGEN, med PlanID: 62210000

SOM DEKKER 99,9% av eiendommen

og YTREBYGDA. GNR 116 BNR 228 MFL., SANDSLIPARKEN, BOLIGER med PlanID:

64470000 som dekker <0,1% av eiendommen

Reguleringsformålene er fordelt på følgende måte:

PlanID Reguleringsformål (Dekningsgrad)

62210000 Boligbeb. - blokkbebyggelse (98,5 %)

62210000 Kjøreveg (1,4 %)

64470000 Veg 0,1 %

62210000 Uteoppholdsareal (< 0,1 % 0,8 m²)

62210000 Vegetasjonsskjerm (< 0,1 % 0,3 m²)

1,3% av eiendommen ligger i hensynssone for ras- og skredfare etter PlanID: 62210000

Reguleringsplaner under grunnen

Eiendommen er regulert av YTREBYGDA. GNR 116 BNR 159 MFL., SKIFTINGSHAUGEN

med PlanID: 62210000 under grunnen

Reguleringsformålet er garasjeanlegget for bolig- og fritidsbeb. Dekningsgraden er

34,6%

Hele eiendommen ligger i kommuneplanens arealdel 2018 med PlanID: 65270000

Arealformålet i kommuneplanen er sentrynformål - byfortettingssone med 100%

dekningsgrad

En svært liten del av eiendommen er også avsatt til grønnsstruktur <0,1% (0,3kvm)

Etter kommuneplanen ligger 1,3% av eiendommen i faresone for ras

Hele eiendommen ligger i gul støy sone for Fana skytterlag

25,6% av eiendommen ligger i gul sone for vei støy

Ny kommuneplan

- Planlegging av ny kommuneplan "Kommuneplanens arealdel KPA 2027" er iverksatt.

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID Platype Plannavn Planstatus Saksnr

3230100 30 YTREBYGDA. GNR 39 BNR 267 OG GNR 116 BNR 82, SOLHEIA 3 -

Kommentar: eldre reguleringsplan som regulerer nabobebyggelse trafikkområde

3230101 31 YTREBYGDA. GNR 39 BNR 267 MFL., STEINSVIK - HÅVARDSTUN 3

190000746

Kommentar: Mindre reguleringsplan som regulerer nabobebyggelse og trafikkområde

6240000 30 YTREBYGDA. GNR 116, HÅVARDSTUNVATNET, OMRÅDE ØST, FELT C 3
190000612

Kommentar: Eldre reguleringsplan som regulerer kontorbebyggelse

66450000 35 YTREBYGDA. GNR 39 BNR 717 MFL., PETEDALSMYRA 3 202220587

Kommentar: Detaljregulering med hensikt om å legge til rette for kommunale
utleieboliger

65340000 35 YTREBYGDA. GNR 116 BNR 160, SANDSLIÅSEN 3 201638624

Kommentar: Detaljregulering med hensikt om å legge til rette for transformasjon av
tomten til boligformål i sandsliåsen

63440000 35 YTREBYGDA. GNR 116 BNR 86 MFL., KNUTEPUNKT SANDSLI 5
202220448

Kommentar: Utgått reguleringsplan

71690000 35 Ytrebygda, Gnr. 116 Bnr. 205, Sandsliåsen 40, Reguleringsplan 1
202416063

Kommentar: Planlegging igangsatt av reguleringsplan som legger til rette for
bebyggelse, grenser tilpasset eksisterende reguleringsplaner i området og rundt
eiendommene 116/205 og 116/292

70900000 35 YTREBYGDA. GNR 116 BNR 195 MFL., SANDSLIÅSEN 46 3 202220706

Kommentar: Detaljregulering med hensikt om å legge til rette for transformasjon av
eksisterende kontor-/næringsbebyggelse til boligformål.

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

Kommentar: Rammetillatelse for boligblokker med 72 boenheter i Sandsliåsen 55

116/264 300427484-2 Påbygg Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer
lgangsettingstillatelse 02.12.2020 202028328

116/264 300427484-2 Påbygg Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer
lgangsettingstillatelse 02.12.2020 202028328

Kommentar: Søknad om tilbygg i Sandsliåsen 43

116/281 300635388-1 Påbygg Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
lgangsettingstillatelse 13.12.2023 202317547

116/281 300635388-1 Påbygg Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
lgangsettingstillatelse 13.12.2023 202317547

Kommentar: Søknad om påbygg i Sandsliåsen 21

116/281 300635423-1 Påbygg Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
lgangsettingstillatelse 30.11.2022 202228445

116/281 300635423-1 Påbygg Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
lgangsettingstillatelse 30.11.2022 202228445

Kommentar: Byggesak vedr endring av bygg - utvendig - påbygg - utestue i Sandsliåsen
29

116/268 300524960-1 Påbygg Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
lgangsettingstillatelse 30.12.2024 202418671

116/268 300524960-1 Påbygg Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
lgangsettingstillatelse 30.12.2024 202418671

Kommentar: Byggesak vedr montering av utestue i Sandsliåsen 41 og 39

116/268 300524914-1 Tilbygg Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer
lgangsettingstillatelse 01.04.2025 202511985

Kommentar: Tilbygg til Sandsliåsen 41 og 39

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med

forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Selger er fleksibel vedr. overtakelse. Man kan overta raskt om ønskelig.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Ansvarlig megler

Fredrik Tøsdal

Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Tlf: 930 21 497

Oppdragstaker

Aktiv Laguneparken AS, organisasjonsnummer 924914157

Laguneveien 7, 5239 Rådal

Salgsoppgavedato

24.03.2026

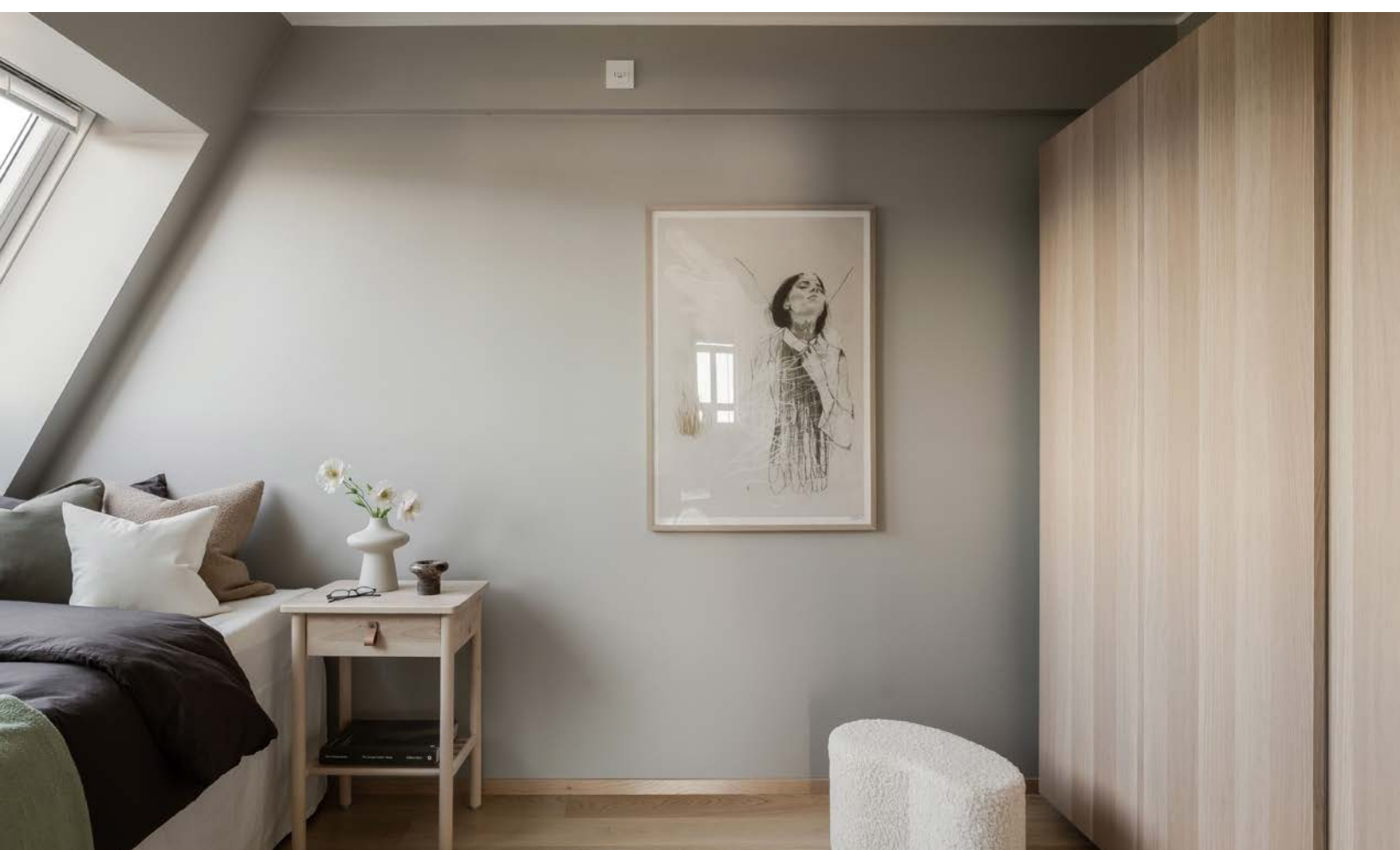


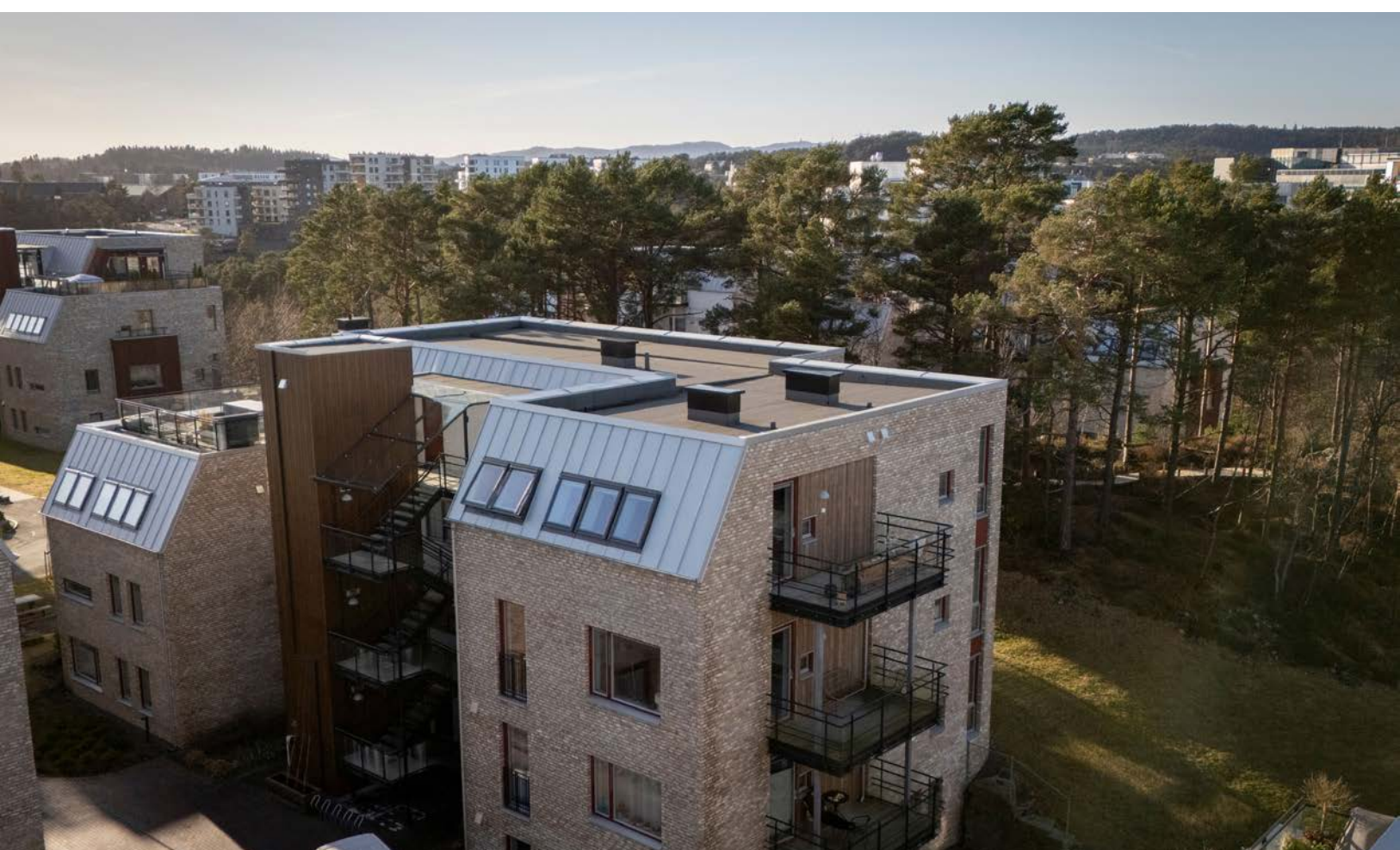






























Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Sandsliåsen 13 , 5254 SANDSLI

 BERGEN kommune

 gnr. 116, bnr. 288

 Andelsnummer 50

Sum areal alle bygg: BRA: 35 m² BRA-i: 35 m²



Befaringsdato: 18.03.2026

Rapportdato: 21.03.2026

Oppdragsnr.: 21285-1211

Referansenummer: KP1311

Autorisert foretak: TBDU AS




Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

Med solid fagkompetanse innen bygg, tilstandsvurdering og teknisk rådgivning leverer Tbdu AS rapporter og tjenester for både bolig og eiendomsmarkedet.

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:

Tilstandsrapporter

Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner

Prosjektledelse og teknisk rådgivning

Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister

Uavhengig kontroll

Fagmann på visning eller overtakelse



Rapportansvarlig

Daniel Ulvatn

Daniel Ulvatn

Uavhengig Takstingeniør

du@tbdu.no

955 50 498



NITO

Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen
Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen
Balkong med tilkomst fra stue/kjøkken, oppmålt til 8.3m2

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendig har boligen malte glatte dører, dør med glass fra entre til stue.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - 4.8m2

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Veggene har fliser. Taket er malt downlights.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser . Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5cm.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft med spalte mellom dørblad og terskel.

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

HTH Kjøkken innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med underlimt vask. Det er kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Det er avløpsrør av plast i leiligheten.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen

Vannbåren varme i stue/kjøkken.

Elektrisk oppvarming:

Varmekabler i entre og på bad.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske

anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til

installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det

er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift

om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske

anlegg og elektrisk kontroll.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Ingen avvik.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

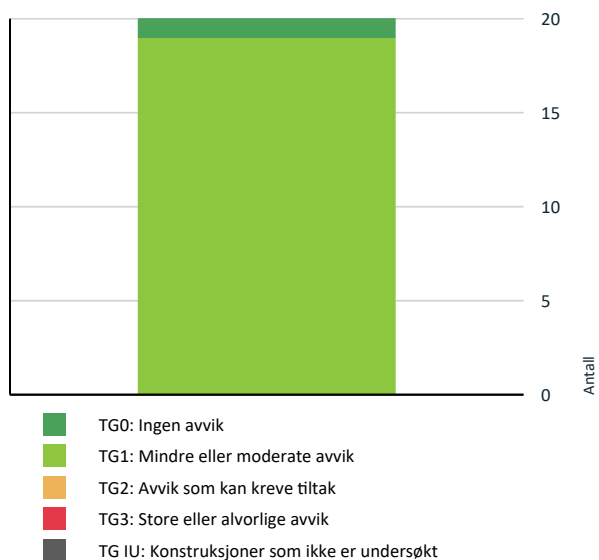
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger godkjente tegninger som stemmer med dagens bruk.

Ferdigattest datert 13-05-2024

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

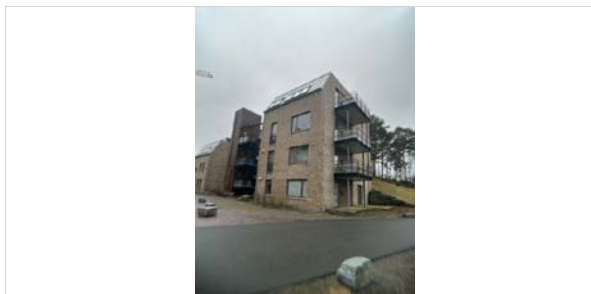
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2023

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er ferdigstilt i 2023.

Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer vedlikeholdes av borettslaget.

UTVENDIG

! TO 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevindu med 3-lags glass.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen



! TO 1 Takvinduer

Beskrivelse

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen



! TO 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen



! TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Balkong med tilkomst fra stue/kjøkken, oppmålt til 8.3m2

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører, dør med glass fra entre til stue.



VÅTROM

4.ETASJE > BAD - 4.8M2

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.



4.ETASJE > BAD - 4.8M2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt downlights.

4.ETASJE > BAD - 4.8M2

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser . Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5cm.

4.ETASJE > BAD - 4.8M2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



4.ETASJE > BAD - 4.8M2

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

4.ETASJE > BAD - 4.8M2

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft med spalte mellom dørblad og terskel.

4.ETASJE > BAD - 4.8M2

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

KJØKKEN

4.ETASJE > STUE/KJØKKEN - 17.4M2

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

HTH Kjøkken innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med underlimt vask. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.



4.ETASJE > STUE/KJØKKEN - 17.4M2

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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



! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast i leiligheten.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme i stue/kjøkken.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming:
Varmekabler i entre og på bad.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2023

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det er foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Ingen avvik.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

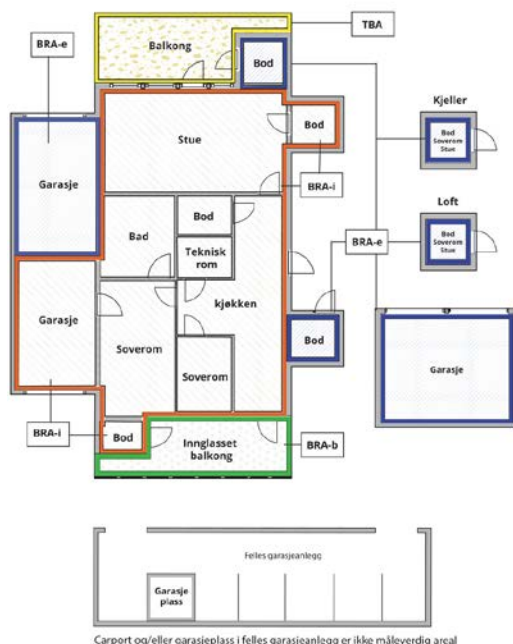
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4.Etasje	35			35	
Kjeller					
SUM	35				
SUM BRA	35				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4.Etasje	Entré - 3.1, bad - 4.8m2, stue/kjøkken - 17.4m2, soverom - 8.1m2		
Kjeller		Bod - 5m2	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger som stemmer med dagens bruk.
Ferdigattest datert 13-05-2024

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	116	288		0	4037.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sandsliåsen 13

Hjemmelshaver

Furutunet Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
930663301		OBOS eiendomsforvaltning AS	Berg Eivind Storsveen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

50

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sandsliåsen 13 ligger i et etablert boligområde i Sandsliåsen på Sandsli. Området består hovedsakelig av rekkehus- og leilighetsbebyggelse med interne adkomstveier og et rolig preg.

Det er kort vei til dagligvarebutikk, skole og barnehage i nærområdet, samt til arbeidsplassene på Sandsli og Kokstad. Lagunen Storsenter ligger innen kort kjøreavstand og tilbyr et bredt utvalg av handel og servicetilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	20.03.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	20.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Eivind Storsveen Berg

Boligen

Sandsliåsen 13

5254 SANDSLI

4601-116/288/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2023
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Det har oppstått et par lekkasjer i parkeringsgarasjene (der boder også ligger) i borettslaget. Dette dekkes av garantien, så utbygger er i prosessen med å fikse det nå (uten ekstra kostnad for borettslaget).

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Backe

Beskrivelse av arbeidet: Det vil i nærmeste fremtid bli utført arbeider ved blokk P på Sandsliåsen som følge av en påvist lekkasje. Arbeidet vil bestå av: Fjerning av stein og grus i berørt område Betongsaging, som vil medføre noe støy i perioder Utbedring og lapping av membran for å sikre tett konstruksjon og hindre videre lekkasje Arbeidene er nødvendige for å hindre videre skade på bygg og konstruksjoner. Tilkomst til leilighetene vil bli ivaretatt under hele arbeidsperioden, og det vil bli lagt til rette slik at beboere kan passere området på en trygg måte. Vi beklager de ulempene arbeidene måtte medføre, og takker for forståelsen. - Styret Sandsliåsen

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Ja**

De holder fortsatt på med å bygge de siste par blokkene på Sandsliåsen. Litt støy i løpet av ordinær arbeidstid, men ikke noe særlig sjenerende utover dette.

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

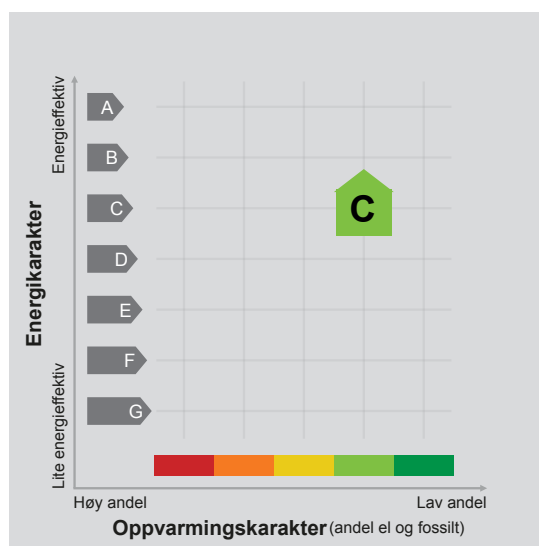
Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

ENERGIATTEST

Adresse	Sandsliåsen 13
Postnummer	5254
Sted	SANDSLI
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	116
Bruksnummer	288
Seksjonsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300830127
Bruksenhetsnummer	H0403
Merkenummer	dfa69719-8f67-49a8-9f19-83f5bc0fd35f
Dato	21.04.2023
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

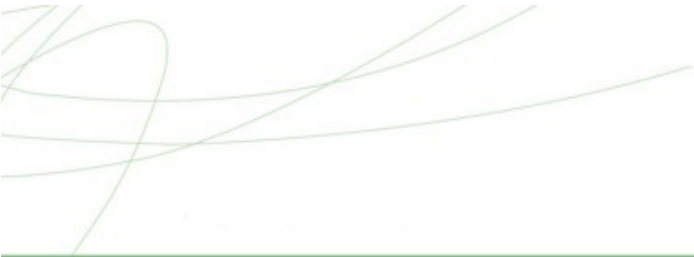
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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 varmpumper, 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 innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

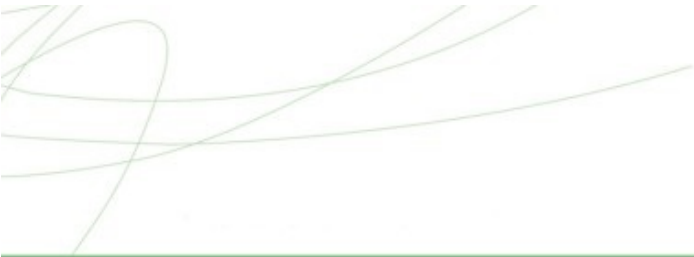
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	
BRA:	936
Ant. etg. med oppv. BRA:	0
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon Annen/Ukjent 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**.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sandsliåsen 13
Postnr/Sted: 5254 SANDSLI
Bolignr: H0403
Dato: 21.04.2023 11:19:08
Energimerkenr: dfa69719-8f67-49a8-9f19-83f5bc0fd35f

Gårdsnr: 116
Bruksnr: 288
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 300830127

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	722 m ²
Areal tak	269 m ²
Areal gulv	255 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	233 m ²
Oppvarmet BRA	936 m ²
Totalt BRA	936 m ²
Oppvarmet luftvolum	2,312 m ³
U-verdi for yttervegger	0.18 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0.13 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0.11 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0.80 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	24.9 %
Normalisert kuldebroverdi	0.09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	71.1 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0.95 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	02.03.2023
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	85 %
Estimert årsgjennomsnittlig 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	2.02 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21.0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22.0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0.50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1.95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1.95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3.00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1.80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5.10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0.00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1.50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0.50
Gjennomsnittlig karmfaktor	0.20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0.84
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	0.47
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	0.85
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	0.53
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0.83

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	Bergen (MeteoNorm)
Dato for beregning	21.4.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.02
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

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	29.0
Ventilasjonsvarme	4.0
Varmtvann	29.8
Vifter	5.9
Pumper	0.4
Belysning	11.4
Teknisk utstyr	17.5
Romkjøling	0.0
Ventilasjonskjøling	0.0
TotaltNettoEnergibehov	97.9

Beregnet levert energi ved normalisert klima	98,134 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	104.80 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	65,184 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	95.36 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	89,297 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0.0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	50,080 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	48,054 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	98,134 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	39.8 %
--------------------------------------	--------

Planinformasjon for gnr/bnr 116/288/0/0
Utløst 17. mars 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 vertikallnivå '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	Arealmerkna	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 utlisteringen.

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 m²)

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 m²)
62210000	3060 - Vegetasjonsskjerm	< 0,1 % (0,3 m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetyp	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 m²)

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	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	100,0 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	< 0,1 % (0,3 m²)

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	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., KNUTEPUNKT SANDSLI	5	202220448
71690000	35	Ytrebygda, Gnr. 116 Bnr. 205, Sandsliåsen 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	Igangsettingsstillatelse	02.12.2020	202028328
116/264	300427484-2	Påbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingsstillatelse	02.12.2020	202028328
116/281	300635388-1	Påbygg	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingsstillatelse	13.12.2023	202317547
116/281	300635388-1	Påbygg	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingsstillatelse	13.12.2023	202317547
116/281	300635423-1	Påbygg	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingsstillatelse	30.11.2022	202228445
116/281	300635423-1	Påbygg	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingsstillatelse	30.11.2022	202228445
116/268	300524960-1	Påbygg	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingsstillatelse	30.12.2024	202418671
116/268	300524960-1	Påbygg	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingsstillatelse	30.12.2024	202418671
116/268	300524914-1	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingsstillatelse	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. mars 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 begrensningslinje 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



Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1 000

Gnr/Bnr/Fnr: 116/288

Dato: 17.03.2026

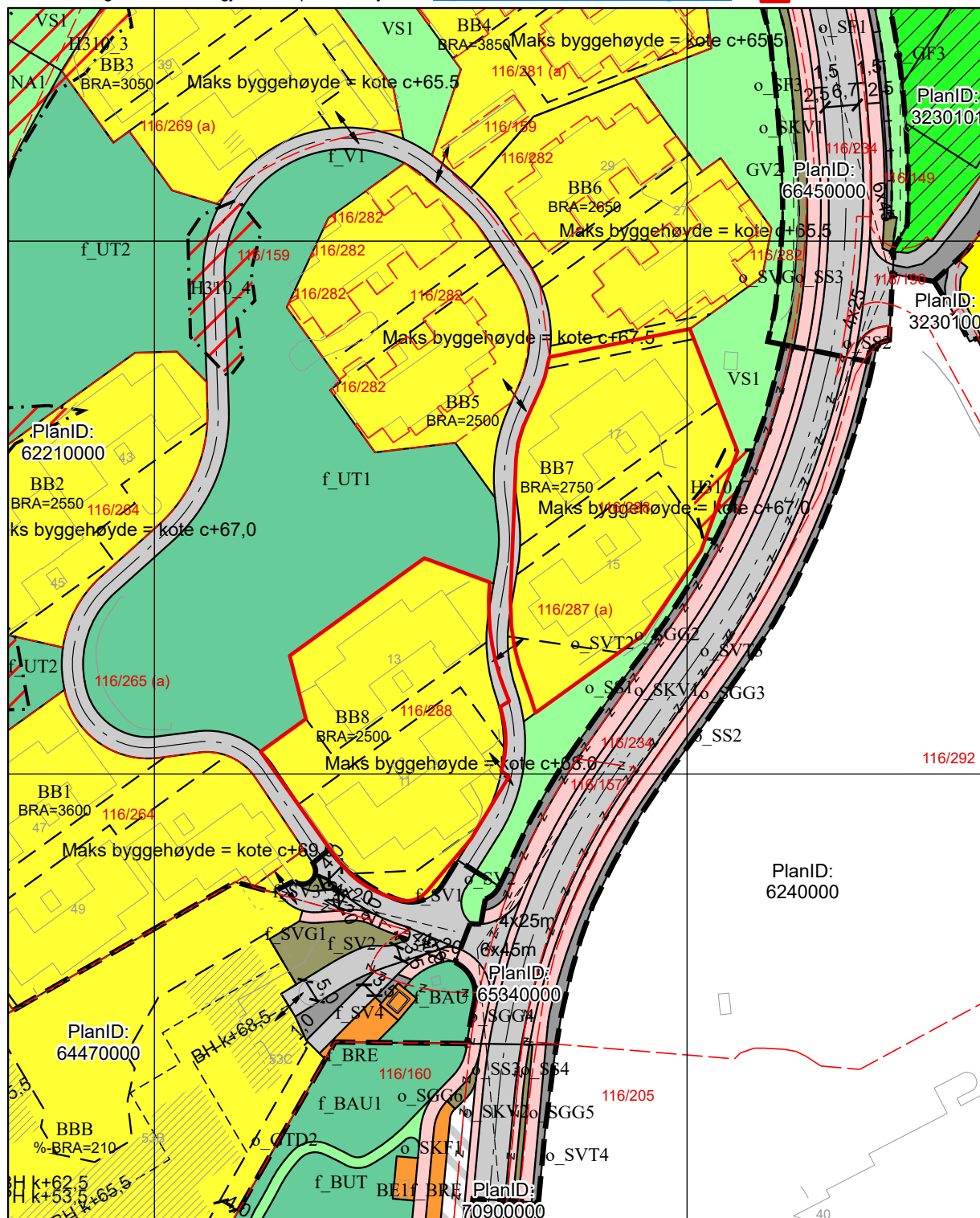
Adresse: Sandsliåsen 13 m.fl.

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

1242 - Områder for boliger m/tilhørende anlegg

1242 - Kjørevei

1242 - Gangveg

1242 - Felles lekeareal for barn

1242 - 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 - Kjørevei

2012 - Gate med fortau

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2017 - Sykkelvei, -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



BERGEN
KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk 1:1 000

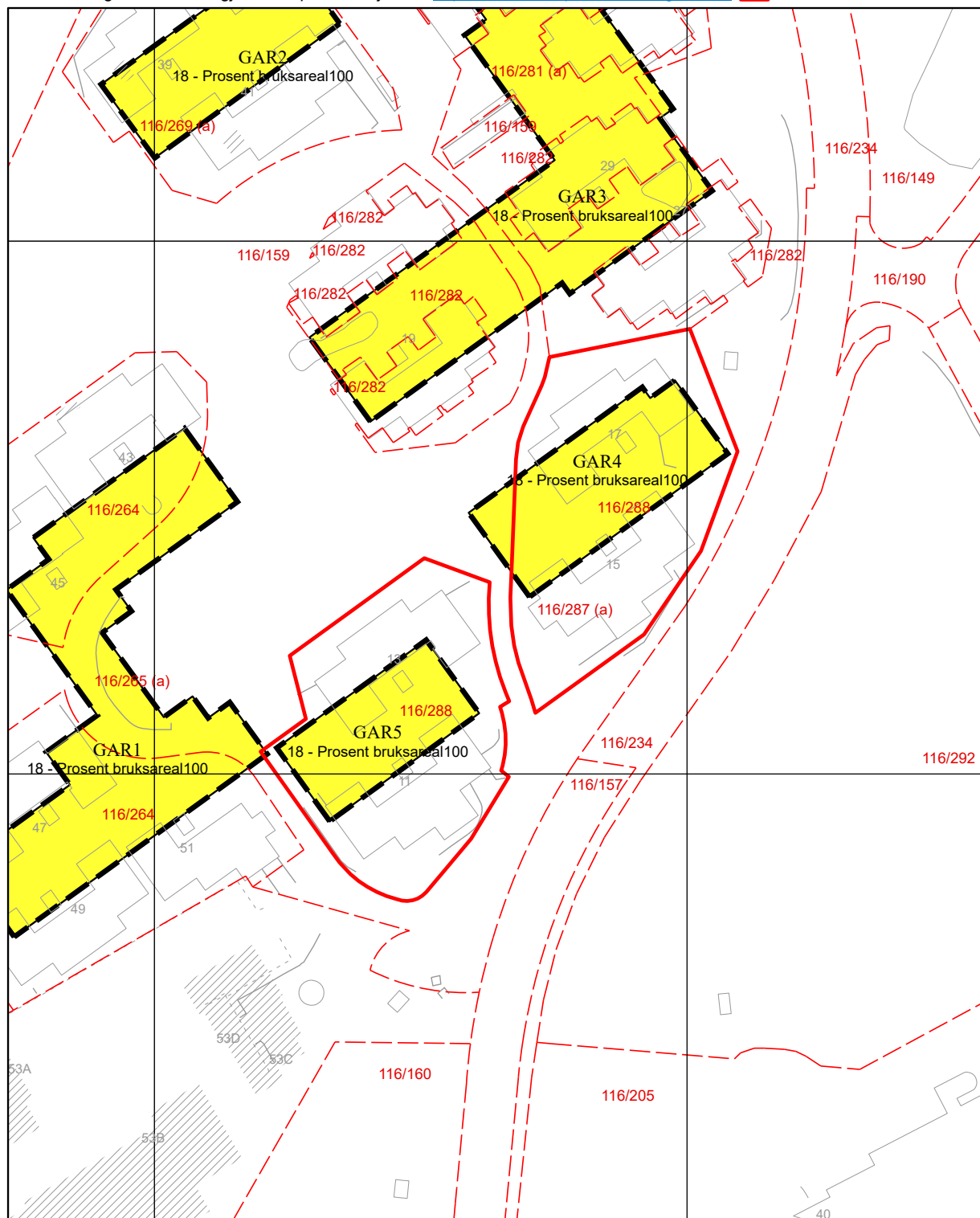
Dato: 17.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 116/288

Adresse: Sandsliaen 13 m.fl.

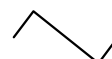
PlanID(er): 62210000

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



Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

 Reguleringsplanomriss

 Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

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

 1119 - Garasjeanl. for bolig- og fritidsbeb.



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000

Målestokk: 1:1 000

Gnr/Bnr/Fnr: 116/288

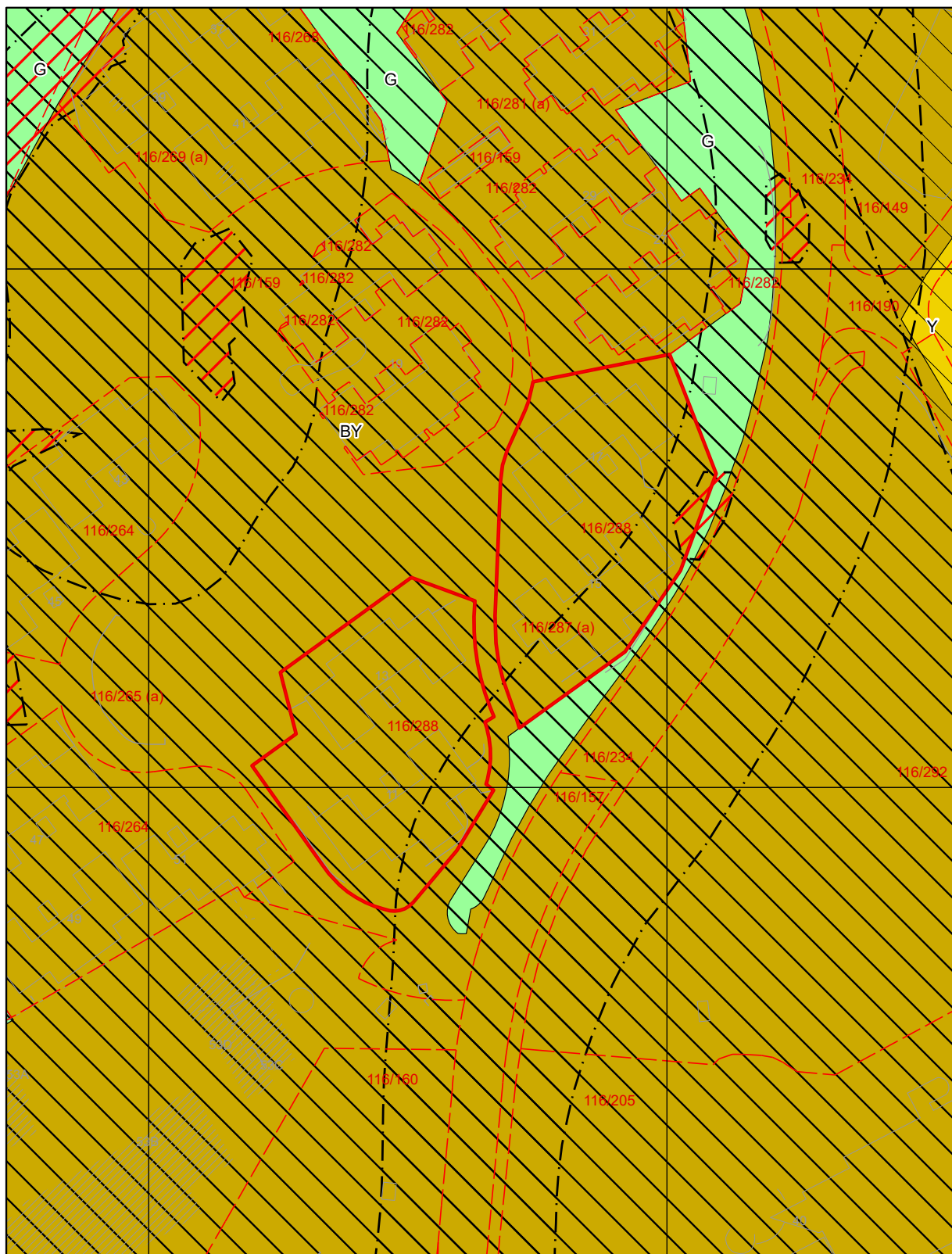
Dato: 17.03.2026

Adresse: Sandsliåsen 13 m.fl.



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

 Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan

 Arealformålgrense

 Faresone

 Infrastruktursone

 Støysone gul

KPA2018 Arealformål

 Byfortettingssone

 Ytre fortettingssone

 Grønnstruktur



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:1000

Dato: 17.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 116/288/0/0

Adresse: Sandsliåsen 13, 5254 SANDSLI m.fl.



— Eiendomsgrense - sikker	--- Registrert tiltak anlegg	⊗ Allé	• Mast
- - - Eiendomsgrense - usikker	□ Kulturminne	... Hekk	⚡ Skap
■ Bygning	- - - Gangveg og sti	● EL belysningspunkt	— Høydekurve
▨ Registrert tiltak bygg	- - - Traktorveg	⚡ EL Nettstasjon	△ Fastmerker
■ Fredet bygg	⊗ InnmåltTre	○ Ledning kum	



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

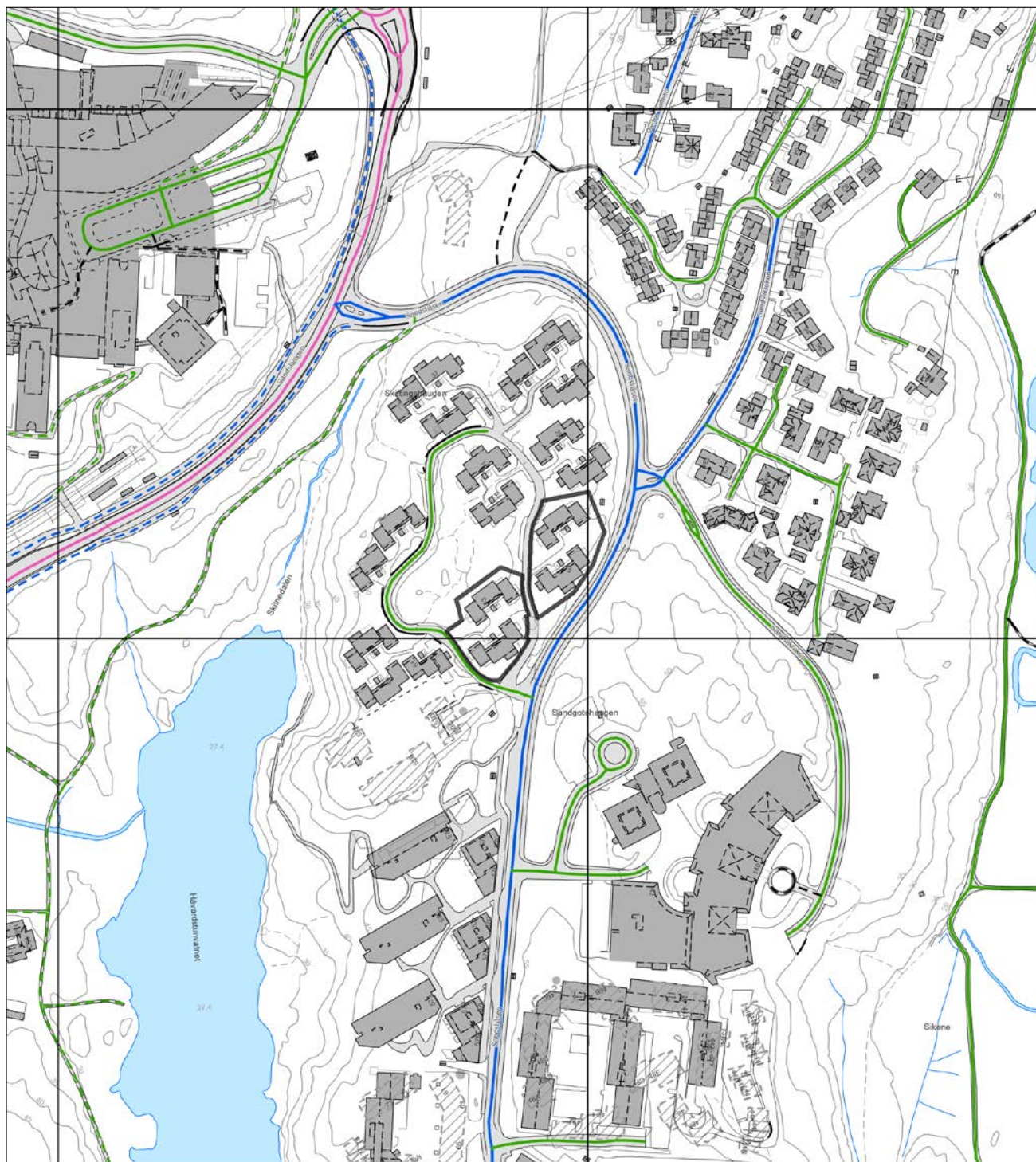
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 17.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 116/288/0/0

Adresse: Sandslåsen 13, 5254 SANDSLI



- | | | | | | | | |
|--|-------------------|--|----------------------|--|----------------------------|--|----------------------------|
| | Europaveg | | Fylkesveg | | Privat veg | | Gang-/sykkelveg, fylkesveg |
| | Europaveg, tunnel | | Fylkesveg, tunnel | | Privat veg, tunnel | | Gang-/sykkelveg, kommunal |
| | Riksveg | | Kommunal veg | | Gang-/sykkelveg, europaveg | | Gang-/sykkelveg, privat |
| | Riksveg, tunnel | | Kommunal veg, tunnel | | Gang-/sykkelveg, riksveg | | Bilferge, fylkesveg |



Bergen kommune

Adresse Postboks 7700, 5020

Telefon 12345678

Utskriftsdato: 18.03.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Bergen kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4601 Gårdsnr.: 116 Bruksnr.: 288

Adresse: Sandsliåsen 13, 5254 SANDSLI

Referanse:

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



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 tømning 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:

- Beparelser 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. Garantisaker 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 avvirket.

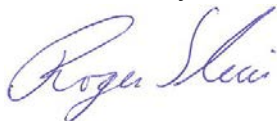
Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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 fratrasket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innskrevde 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
ARSRESULTAT		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.

INNETEKTER

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-forringelse. 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 FELLESBJELD

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
Øreavrunding	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

lånemarknadene 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
Beregnete 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
Labergget 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

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 henges 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 rørlegg, 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 røykvarsler 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 overtredder 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, grønntanlegg 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/ Medeiens 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:

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) Nekte 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 tinglysningssperre 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 sameie § 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. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(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, parabolantennor 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 Sandsliåsen; Sandsliåsen 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 Sandsliåsen.

(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 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 Bygningmessige 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 utskiftning 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 oppstaking 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 utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning 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 unødige ulemper 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 andelseiere. 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 garasjeanlegget, 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 besluttet 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 tvangsfullbyrdslovens 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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv

eller nærstående i forhold til 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 besluttet 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.

Protokoll til årsmøte 2025 for FURUTUNET BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 930663301

Møtet ble avholdt 7. april kl. 18:00, Hotell Edvard Grieg.

Antall stemmeberettigede som deltok: 24

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Simen Helgestad Sulebakk er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Som protokollfører ble Christer Jensen valgt. Som protokollvitne ble Rakel Kvisgaard og Maren Steine valgt

✓ Vedtatt.

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 116 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 116 000

✓ **Vedtatt.**

6. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Sindre Amundsen

Bengt Nilsen

Følgende stilte til valg:

Sindre Amundsen

Bengt Nilsen

7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Simen Helgestad Sulebakk

Følgende stilte til valg:

Simen Helgestad Sulebakk

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Thomas Thorning Grundt

Følgende stilte til valg:

Thomas Thorning Grundt

Ved valgene på årsmøte har styret fått følgende sammensetning:

Rolle	Navn	Valgt for
Styreleder	Simen Sulebakk	1 år
Medlem	Thomas Grundt	1 år
Medlem	Sindre Amundsen	2 år
Medlem	Bengt Nilsen	2 år

Protokollen signeres av

Simen Sulebakk /s/
Møteleder

Rakel Kvisgaard /s/
Protokollvitne

Maren Steine /s/
Protokollvitne

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for FURUTUNET BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 930663301

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 2. oktober kl. 09:00 til 5. oktober kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 35.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Simen Sulebakk er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 31

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Hege Grundt og Rakel Kvisgaard er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 30

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 31

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Kjøp av MC-plass med tilhørende bod

Styret i laget ser et behov for å gå til anskaffelse av lagringsplass for laget. Pr idag har vi behov for oppbevaring av utstyr for renhold og ulikt til utdeling til lagets beboere. Fremover vil vi også ha behov for å oppbevare utstyr til hagearbeid i laget, dugnadsutstyr, og utstyr til sosiale sammenkomster.

Obos selger nå den siste MC-plassen med tilhørende bod. Prisen er antydnet å være 120000,- men OBOS er åpne for bud.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å kjøpe MC-plass med bod, Pris begrenset oppad til 120000,-

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 29

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**



Ekstraordinært årsmøte 2025

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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 2. oktober kl. 09:00 og lukker 5. oktober kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2240>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Kjøp av MC-plass med tilhørende bod

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.

Forslag til vedtak

Simen Sulebakk er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Hege Grundt og Rakel Kvisgaard er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Kjøp av MC-plass med tilhørende bod

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret i laget ser et behov for å gå til anskaffelse av lagringsplass for laget. Pr idag har vi behov for oppbevaring av utstyr for renhold og ulikt til utdeling til lagets beboere. Fremover vil vi også ha behov for å oppbevare utstyr til hagearbeid i laget, dagnadsutstyr, og utstyr til sosiale sammenkomster.

Obos selger nå den siste MC-plassen med tilhørende bod. Prisen er antydnet å være 120000,- men OBOS er åpne for bud.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å kjøpe MC-plass med bod, Pris begrenset oppad til 120000,-

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 2.10.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 5.10.25

Selskapsnummer: 2240 Selskapsnavn: FURUTUNET BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder Simen Sulebakk er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Hege Grundt og Rakel Kvisgaard er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Kjøp av MC-plass med tilhørende bod

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å kjøpe MC-plass med bod, Pris begrenset oppad til 120000,-

☐ For

☐ Mot



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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



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 tilfredsstiller 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.

Nabolagsprofil

Sandsliåsen 13 - Nabolaget Sandsli - vurdert av 79 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Godt voksne**
- **Husdyreiere**



Offentlig transport

Sandsliåsen Linje 23, 23E, 50E, 52	4 min 0.3 km
Sandslivegen Linje 1	7 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	12 min 1 km
International School Of Bergen (1-10 kl.) 199 elever, 13 klasser	12 min 1 km
Aurdalslia skole (1-7 kl.) 412 elever, 23 klasser	19 min 1.6 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 3.8 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

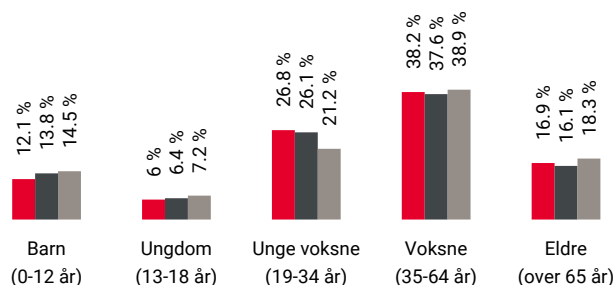
Veldig bra 78/100



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	11 min 0.8 km
International School Of Bergen (1-5 år) 45 barn	12 min 1 km
Sandslimarka Kanvas-barnehage (1-5 år) 132 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Kiwi Sandsli	11 min
Rema 1000 Sandsli	12 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 85/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100



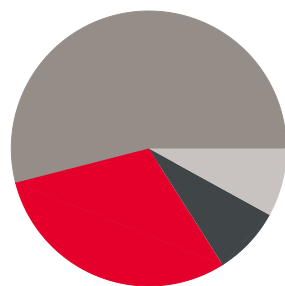
Støynivået

Lite støynivå 82/100

Sport

⚽	Petedalsmyra kunstgress	5 min	🚶
	Fotball	0.5 km	
⚽	Skranevatnet skule	9 min	🚶
	Ballspill	0.8 km	
🚴	Aktiv365 Sandsli	12 min	🚶
🚴	InterPadel Sandsli	12 min	🚶

Boligmasse



30% enebolig
8% rekkehus
54% blokk
8% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Fanatorget

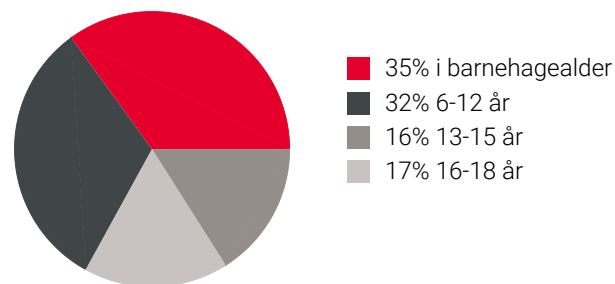
16 min 🚶



Boots apotek Sandsli

18 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



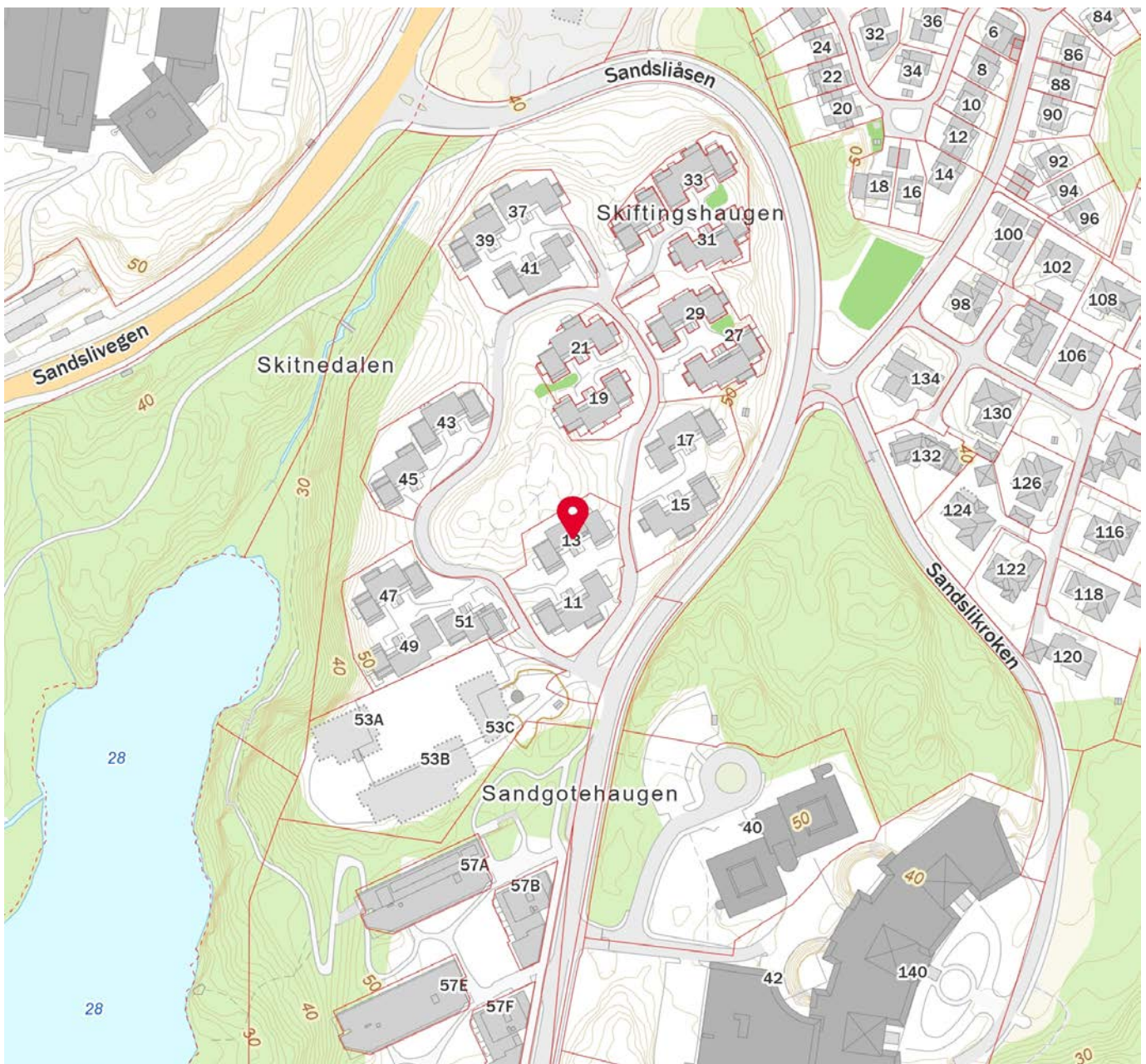
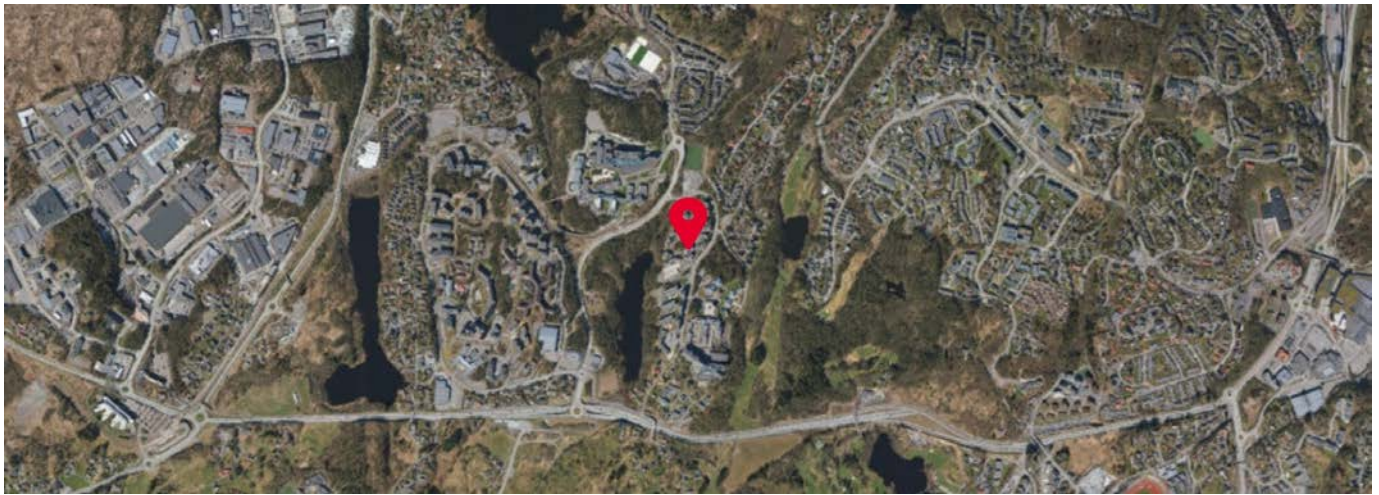
0%

46%

Sandsli
Bergen
Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Sandsliåsen 13
5254 SANDSLI

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik Tøsdal

Telefon: 930 21 497
E-post: Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre