Tilstandsrapport

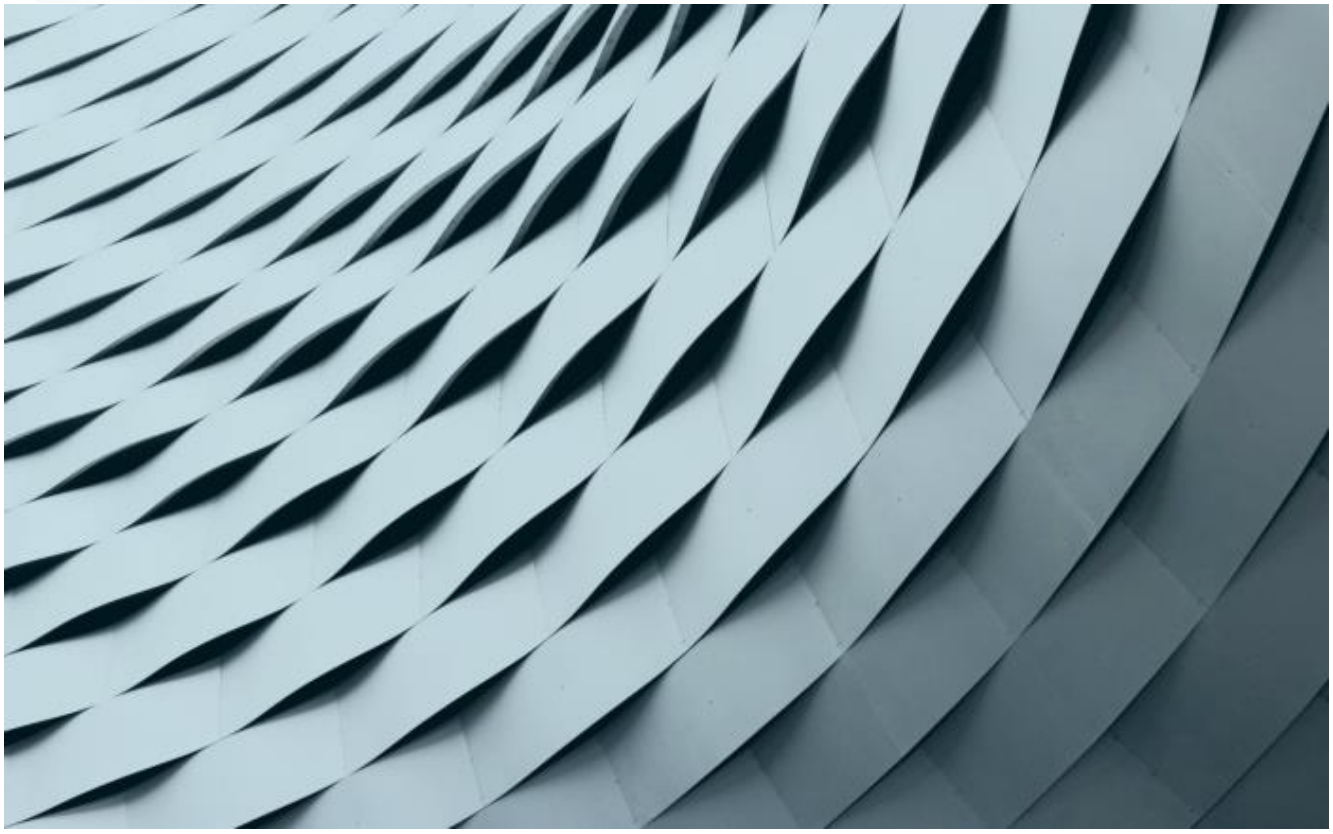
Nesttuntræet 31, 5221 NESTTUN

BERGEN kommune

gnr. 42, bnr. 806

Andelsnummer 144

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 19.05.2026 **Rapportdato:** 20.05.2026 **Oppdragsnr.:** 13739-3747 **Eiendomsverdi ref nr:** IC5117

Foretak: KOE Konsulting AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

KOE KONSULTING AS

KOE ble etablert i 2024 av to takstingeniører med lang fartstid i bransjen. Sammen har de over 10 års erfaring fra taksering, etter å ha drevet egne selskaper. Eiere har solid faglig bakgrunn som fagtekniker, byggmester og takstingeniør, og mer enn 20 års samlet erfaring fra byggebransjen – blant annet som tømrer, byggeleder og prosjektleder.

Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester innen bolig, bygg og eiendom:
- Tilstandsrapporter.
- Verditakster.
- Skade- og reklamasjonsrapporter.
- Arealmålinger.
- Prosjekt- og byggeledelse.
- Uavhengig kontroll.
- Byggoppdrag.
- Rådgivning

KOE kombinerer fagkunnskap og erfaring for å levere kvalitet og trygghet i hvert oppdrag.

FORUTSETNINGER FOR DENNE RAPPORTEN
Relevante opplysninger vedr. Dette er angitt i siste del av tilstandsrapporten.
Det er svært viktig å også sette seg inn i disse opplysninger og rapportens omfang.

Rapportansvarlig



Kristoffer Sæle
Uavhengig Takstingeniør
ks@koekonsulting.no
976 44 335

NITO

KOE KONSULTING

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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 eksemplarfremstilling 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 (https://iverdi.no/).

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

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

BESKRIVELSE - FELLES BYGNINGSMASSE
Grunn og fundamenter:
Grunnmur av betong.
Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

Yttervegger:
Yttervegger av tre- og betongkonstruksjoner.
Utvendig bekledd med trekledning.

Takkonstruksjon:
Flat takkonstruksjon som er utvendig tekket med takbelegg.

Etasjeskille:
Etasjeskille av antatt betong.

BESKRIVELSE - LEILIGHET
2-roms andelsleilighet.
Beliggende i 4. etasje.
Oppført i 1982.
Tilhørende ekstern bod i fellesarealer.

Rombeskrivelse
Entré (4,5 kvm):
1-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.
En vegg med tapet.

Bad (5 kvm):
Badet er helfliset og har en slett malt himling.
Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.
Badet er innredet med: Dusj m/glassvegger, toalett, baderomsinnredning samt skyvedørsnisje med opplegg for vaskemaskin og skyllekar m/innredning.

Soverom (13,9 kvm):
1-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.

Stue/kjøkken (38,2 kvm):
1-stavsparkett på gulv, slette malte vegger og himling.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, to glasskap og laminat benkeplate med nedfelt vask av stål.
Plass/opplegg for komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Integrerte hvitevarer:
- Ventilator.

Bod (3,5 kvm):
Belegg på gulv, slette malte vegger og himling.

Oppvarming
Oppvarming via elektrisitet:
- Varmekabler på bad.

Tekniske installasjoner
Vannrør av kobber.
Avløpsrør av plast.
Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring på 35 ampere.
116 liters varmtvannstank fra 2007.

Arealer Gå til side

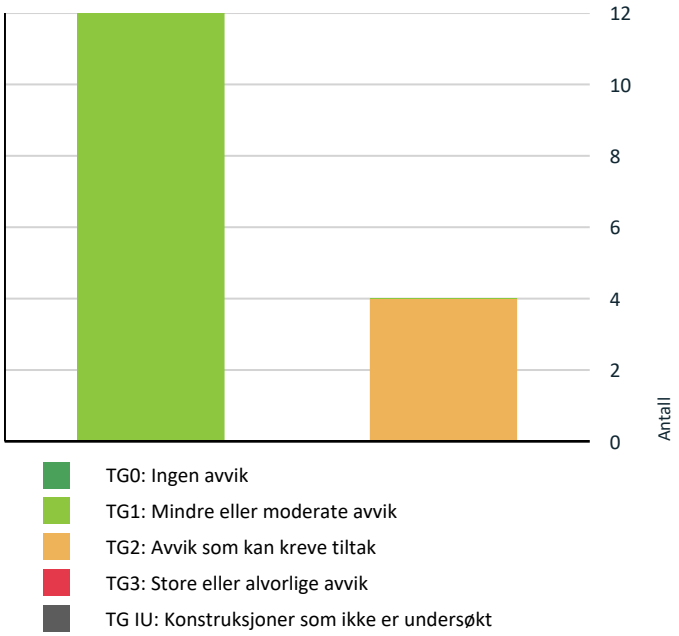
Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

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.

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1982

Kommentar
Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

Dør/vindu - Generelt

Beskrivelse

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før kontroll og justering av dører/vinduer er 2 - 8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
- Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Værforhold og vedlikehold vil naturligvis være avgjørende for levetid.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer av tre med 2-lags isolerglass.

Vinduer er datert:
- 1980 og 2010.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer fra 1980 er eldre, men det opplyses om at vinduer er borettslagets vedlikeholdsansvar.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ikke behov for tiltak, men vær oppmerksom.

TG 1 Entrédør

Beskrivelse

Dør av tre med brann- og lydklasse (B30/30db).

TG 1 Balkong-/terrassedør

Beskrivelse

Dør av tre med 2-lags isolerglass.

Døren er datert:
- 2017.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang til balkong på 23 kvm.

Dagens gjeldene krav til rekkverk:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1 meter. Der høydeforskjellen er mer enn 10 meter over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 meter.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:

- Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.
- Normal tid før omlegging av membraner på terrasser og balkonger er 15 - 35 år.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Areal: 5 kvm.
Badet er helfliset og har en slett malt himling.
Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.

Badet er innredet med: Dusj m/glassvegger, toalett, baderomsinnredning samt skyvedørsnisje med opplegg for vaskemaskin og skyllekar m/innredning.

Alder på badet er ikke kjent, men badet er over 20 år gammelt.
Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

HELHETSVURDERING
Badet har alminnelig bruksslitasje og fremstår i ok stand.

Rommet fungerer med dagens tilstand og det er ikke opplyst om problemer/feil relatert til badet.

TG 2 blir allikevel satt på grunn av alder på membran og avvik nevnt under.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater er kontrollert og det blir ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Overflater og fall er kontrollert og det blir ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av plast med klemring og vannlås.
Synlig membran i sluk og mansjett under klemring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Membran/tettesjikt er over 20 år gammel.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

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

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inventar på bad er kontrollert og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via ventil.
Tilluft til badet i dør.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Ikke registrert fuktighet på befaring.



KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Areal: 38,2 kvm.
1-stavsparkett på gulv, slette malte vegger og himling.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, to glasskap og laminat benkeplate med nedfelt vask av stål.
Plass/opplegg for komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Integrerte hvitevarer:
- Ventilator.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avtrekk.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber.
Fordelerskap er plassert på vaskerom.
Stoppekran er plassert ved inntak.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av vannrør av Pex/kobber er 25 - 75 år.

Mrk.:
Det er bare synlig deler som er kontrollert, resten er vurdert iht. Alder og evt. Fremvist dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Mrk.:
Det er bare synlig deler som er kontrollert, resten er vurdert iht. Alder og evt. Fremvist dokumentsajon.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra bad.

Boligen har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden.
Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

116 liters varmtvannstank plassert i bod.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal levetid på en varmtvannstank er 20 - 30 år.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i entre.
Inneholder: Automatsikringer.
Hovedsikring på 35 ampere.

El-anlegg er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.
Kontroll av el-anlegg er lovpålagt utført av godkjent elektriker.

På generelt grunnlag anbefales kontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el.anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

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

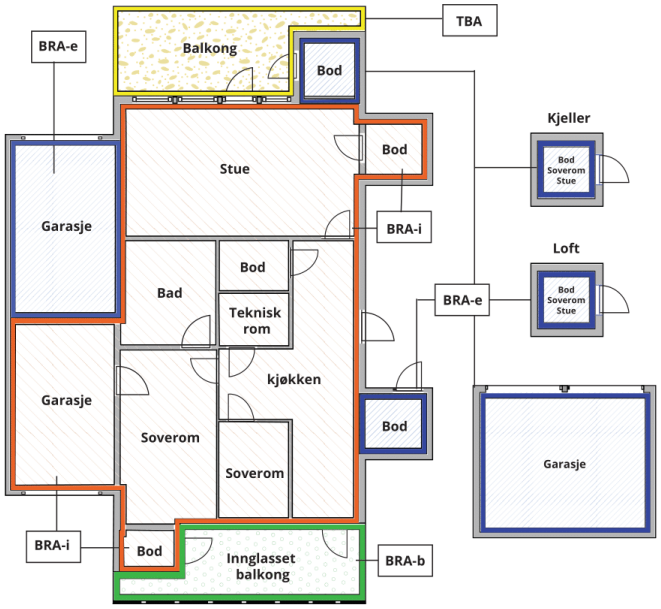
Hva er måleverdig areal?

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?

BRA = BRA-i + BRA-e + 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 boder
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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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.

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	70	2		72	23
SUM	**70**	**2**			**23**
SUM BRA	**72**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Bad, stue/kjøkken, entré, bod, soverom	Utvendig bod	

Kommentar

NETTO ROMAREAL
- Entré: 4,5 kvm.
- Bad: 5 kvm.
- Soverom: 13,9 kvm.
- Stue/kjøkken: 38,2 kvm.
- Bod: 3,5 kvm.
- Utvendig bod: 2 kvm.

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2026	Kristoffer Sæle	Takstingeniør
	Else Brustad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	42	806	0	0	14357.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Nesttuntræet 31

Hjemmelshaver
Borettslaget Futurum

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948888114			Else Brustad

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
144

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	19.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	19.05.2026		Gjennomgått		Nei

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER SPESIELT FOR RAPPORTEN

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til minimumskravene fastsatt i avhendingsloven (lov om avhending av fast eigedom) og tilhørende forskrift. Det presiseres at rapporten **ikke** er en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen, men kun omhandler de bygningsdeler og forhold som omfattes av forskriftens krav til en **tilstandsrapport med minimumsomfang**.

Rapporten vurderer og beskriver kun følgende hovedpunkter, slik disse er tilgjengelige for visuell inspeksjon uten inngrep eller demontering:

1. Våtrom.
2. Kjøkken (overflater, innredning, vann- og avløpsrør).
3. Innvendige vann- og avløpsrør.
4. Varmtvannsbereder.
5. Vannbåren varme.
6. Varmesentraler.
7. Ventilasjon.
8. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak.
9. Loft (konstruksjonoppbygging).
10. Yttervegger.
11. Vinduer og ytterdører.
12. Balkonger, verandaer og lignende.
13. Krypekjellere.
14. Rom under terreng.
15. Grunnmur.
16. Drenering.
17. Terrengforhold.
18. Elektrisk anlegg.

I mindre sameier/borettslag hvor det er mindre en 4 boenheter så blir ikke felles eiet bygningsmasse vurdert/undersøkt, bare enkelt beskrevet. Dette kan gjelde:

1. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak.
2. Loft (konstruksjonoppbygging).
3. Yttervegger.
4. Krypekjellere.
5. Rom under terreng.
6. Grunnmur.
7. Drenering.
8. Terrengforhold.

Dersom boenheten allikevel har en svært direkte tilknytting til overnevnte bygningsdel så kan den allikevel bli vurdert.

Rapporten bygger utelukkende på **visuell inspeksjon** og enkle fuktmålinger med ikke-destruktive metoder. Det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner, bruk av avansert måleutstyr eller kontroll av skjulte installasjoner. Kjøper oppfordres derfor til å foreta ytterligere undersøkelser ved behov.

Denne rapporten må ikke forveksles med en fullstendig teknisk tilstandsanalyse.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å

Forutsetninger

omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Forutsetninger

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 21.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Sør AS	Oppdragsnr.	3260230
Addresse	Nesttuntræet 31		
Postnr.	5221	Sted	NESTTUN
Selgers navn	Else Brustad		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2018

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

8 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Polise/avtalenr.:

21608674

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet baderomsinnredning, vask og satt inn skyvedører.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Har en regning på skyvedørene og arbeid. Har regning på oppsett av høyskap.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Har skiftet termostat. Finner ikke regning men mener det er i 2020 av Sletten Elektro.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samme regning som vist til over.

Forklar:

Sletten Elektro .

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Var lekkasje i tak for en del år siden. Styret fikk et firma som sto for arbeidet. Var lekkasje på taket i slutten av 2022, Byggmester Årvik bygg sto for alt av reparasjon. Har dokumenter fra Byggmester Årvik bygg.

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Gjennom borettslaget. Byggmester Tormod Espelid la nytt tak, takrenner, snøfanger i 2025- 2026. Har også fått nye vinduer i heisbygget og ny heis.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeidet som er utført på borettslaget det er styret som har ansvaret og dokumenter på.

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon fra Årvik bygg på hva som ble utført.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

De fleste kabler, brytere og kontakter i stue, soverom og gang er skiftet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Har dokumenter fra Skaar Elektro Service As som har gjort det siste og meste av det elektriske arbeidet.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Fellestuen ble lagt nytt gulv og spilevegg og malt på dugnad. Det ble brukt elektrikkerfirma til det elektriske. 2025. Og grovkjøkkenet fornyet på dugnad med gulv, skap og nytt kjøleskap 2026.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

Beskrivelse:

Felleskostnadene økte med kr.900,- pr mnd i Januar pga nytt tak og heis på hele borettslaget.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Små merker i overgang mellom tak og vegg på ene siden i stuen. Ene ruten i taket med glass/plast på terrassen er sprekt. Et lite punkt på gulvet på soverommet gir litt etter. Det er installert TECE lekkasjestopper.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 21.05.2026

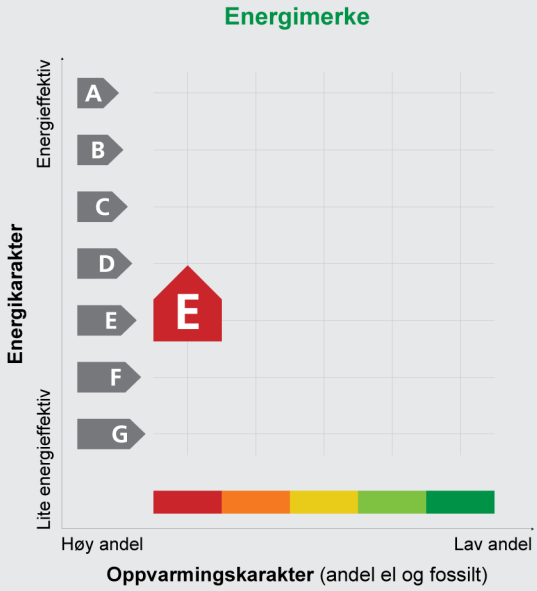
Signert av *Else Brustad*

Initialer selger:
E B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Nesttuntræet 31
Postnr	5221
Sted	Nesttun
Andels-/leilighetsnr.	144 / H0404
Gnr.	42
Bnr.	806
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-877093
Dato	24.04.2018



Eier	Berit Holm-hansen
Innmeldt av	Berit Holm-Hansen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1982
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	76
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

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 energimerkeordingen. 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.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nesttuntræet 31
Postnr/Sted: 5221 Nesttun
Leilighetsnummer: H0404
Bolignr:
Dato: 24.04.2018 20:15:06
Energimerkenummer: A2018-877093
Ansvarlig for energiattesten: Berit Holm-hansen
Energimerking er utført av: Berit Holm-Hansen

Gnr: 42
Bnr: 806
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 7: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

VEDTEKTER

for borettslaget Futurum borettslag org. nr. 948888114

vedtatt på stiftelsesmøtet den 26.09.1979, sist endret den 09.07.82, 11.04.85, 20.04.88, 19.10.93, 11.03.97, 30.03.01, 11.03.08, 15.03.11, 12.03.13, 11.03.14, 10,03.15, 24.04.18 og 26.05.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

Borettslaget Futurum er et seniorlag med 62 leiligheter og 46 garasjeplasser på gnr. 42, bnr 806 i Bergen kommune. Laget kan oppføre, erverve eller leie andre bygg når dette har sammenheng med andelseiernes bointeresse.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 1000,-

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Bare personer som er over 50 år kan være andelseier i borettslaget. Andelseier kan ikke være over 75 år ved innflytting, dette gjelder for førstegangskjøpere.

(4) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

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

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget. Andelseiere som vil bruke forkjøpsrett må skriftlig underrette styret om dette innen 5 dager etter oppslaget.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

(6)De andelene som disponerer garasjeplass har rett til bruk av denne på vanlig måte. Dersom andelseier ikke bruker garasjeplassen til egen bil kan den ved avtale med styret, disponeres av styret som kan formidle evnt. utleie av plassen til andelseier uten fast plass. Leieinntekten tilfaller andelseier, til den pris som styret bestemmer.

(7)Det er ikke tillatt å leie ut garasjeplassen til andre enn andelseiere i borettslaget.

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

(5) Vedtektene punkt 2-1 (3) om aldersgrense må overholdes.

(6) Avtale om bruksoverlating faller bort dersom andelen skifter eier.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(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 verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

5-2 Andelseiers vedlikeholdsplikt av hager i 1. etasje

(1) Andelseier har eksklusiv bruksrett til hagen (areal foran husvegg og frem til fellesvei) og det er andelseiers ansvar å stå for løpende stell og vedlikehold av overflate, herunder for eksempel terrasse, plen, busker o.l. Andelseier må selv dekke kostnader for vedlikehold og eventuell oppgradering av hage, herunder for

eksempel ny steinlegging o.l. Oppgradering av hage må ikke påbegynnes uten forutgående godkjenning fra styret.

5-3 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

5-4 Borettslagets vedlikeholdsplikt av hager i 1. etasje

(1) For det tilfellet det oppstår setningsskader, behov for drenering og masseutskiftning m.m som ikke har sammenheng med andelseiers bruk av utearealet (arealet andelseier har eksklusiv bruksrett til) er dette borettslagets ansvar. Arealet blir tilbakeført til den stand toppdekket hadde før arbeidet ble satt i gang. Det er styret i borettslaget som vurder behovet for denne type vedlikehold i laget.

5-5 Bygningsmessige arbeider

(1) Utskifting av vinduer og ytterdører, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av styret. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.
Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og inntil 4 andre medlemmer med 1 varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, dog slik at generalforsamlingen kan bestemme at inntil 2 styremedlemmer herunder styreleder velges for 1 år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styreleder (nestleder) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret 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.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av valgkomitè
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

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

11. Andre bestemmelser

11-1 Revisor
Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans sted.

11-2 Valgkomite
Valgkomiteen skal bestå av 3 medlemmer, 2 valgt av generalforsamlingen og ett medlem utpekt av sittende styre.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

12-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Innkalling til ordinær generalforsamling for Borettslaget Futurum

Andelseierne i Borettslaget Futurum innkalles herved til ordinær generalforsamling torsdag 08.05.2025 kl 18:00.

Generalforsamlingen vil bli holdt i Borettslaget Futurum -Fellesstuen .

Dagsorden

1 Konstituering

- 1.1 Status fremmøtte
- 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 1.3 Valg av møteleder
- 1.4 Valg av referent
- 1.5 Valg av protokollvitne
- 1.6 Valg av tellekorps

2 Årsberetning 2024

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Innkalling med saksdokumenta
- 5.2 Valg av styremedlemmer
- 5.3 Valg av varamedlemmer
- 5.4 Styrets sammensetning etter valget
- 5.5 Valg av valgkomité

6 Saker

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver andelseier har en stemme, og hver person kan bare ha en fullmakt. Dersom flere eier en andel i fellesskap, har eierne til sammen kun en stemme.

10.02.2025

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema.

2. Årsberetning 2024

Årsberetning for 2024 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2024 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet ble godkjent. Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Innkalling med saksdokumenta

I VEDLEGGET LIGG INNKALLING MED SAKSDOKUMMTENE

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

5.5 Valg av valgkomité

6. Saker

Saker som styret har mottatt innen fristen, eller som styret ønsker å behandle.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling for Borettslaget Futurum torsdag 08.05.2025

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Borettslag: Kun èn fullmakt per person.

Burettslagslova § 7-3. Fullmektig.

(1) Ein andelseigar kan møte ved fullmektig. Ingen kan vere fullmektig for meir enn ein andelseigar, men der fleire eig ein andel saman, kan dei ha sams fullmektig. Ei fullmakt kan kallast tilbake når som helst.

NB! Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil medføre at fullmakten blir annullert.

Vedlegg 1



FUTURUM

Styrets beretning for perioden 2024-2025

Virksomhet og lokalisering:
Borettslagets Futurum er et samvirkeforetak med formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom, og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Foretaket ligger i Bergen kommune, og har kontoradresse Nesttuntræet 23, 5221 Nesttun.

Borettslaget består av 62 leiligheter i 2 terrasseblokker som også inneholder 46 garasjeplasser, 2 gjesterom, kontor, terapibasseng, treningsrom, felles oppholdsrom, diverse boder og hobbyrom.)

Det er 62 andeler, derav 50 andeler med en eier(100%) og 12 andeler 2 eiere (50%).

Eiendommen har svært liten påvirkning på ytre miljø.

Styret:

Styreleder:	Sissel Hesjedal
Nestleder:	Bjørn S. Axelsen
Kasserer:	Lena Wedberg
Sekretær:	Kirsten Kårdal
Styremedlem:	Alf Opdal
Varamedlem:	Elisabeth C. Breivik

Forretningsførsel, revisjon og forsikring:

Forretningsfører:	Vestbo BBL
Revisjon:	Ernst & Young
Forsikring:	Gjensidige Forsikring

Regnskap og økonomi

Regnskap 2024. Se vedlegg nr 2

Regnskapet viser et resultat på kr. 1.474.469 (inkludert konti i Handelsbanken kr 1.166.859, -). Budsjettert resultat kr 721.286, -. Årets resultat iht felleskostnadene er kr 307.610, -.

Borettslagets samlede langsiktige gjeld er pr.31.12.2024: kr. 21 518 789.-

Styrets arbeid:

I perioden mai 2024 – mai 2025 er det holdt 18 styremøter. I tillegg kommer et antall arbeidsmøter av varierende lengde. Det er behandlet 184 saker.

Referat fra styremøtene gjøres kjent på oppslagstavlen i inngangspartiet, og arkiveres i ringperm i bokhyllen samme sted.

Det er holdt

2 ekstraordinære generalforsamlinger:
26.09.2024: Salg av tomteparseller. Avvist av generalforsamlingen
23.01.2025: Fullmakt til opptak av lån inntil kr.10 000 000.- til utbedring av skråtak og ny heis m.m. Enstemmig vedtatt.

Etter de ekstraordinære generalforsamlingene har det vært orienteringer fra styret.

Allmøter:
11.12.2024
14.01.2025
11.03.2025

Styret har bl.a. arbeidet med disse sakene:

Økonomi:
Streng utgiftskontroll
Økning av månedlige fellesutgifter (husleie) pr.01.07.2024 og 01.01.2025.
Opptak av nytt lån.
Etablert egen vedlikeholds konto i Handelsbanken ved overføring av kr 1 000 000.- fra lån + overføring av mindre beløp fra våre kontoer i Handelsbanken.
Driftskreditt hos Vestbo sagt opp pr. 01.12.2024.
Se sak vedr. godkjenning av regnskapet.
Sluttført avtale om salg av tomteareal til eier av gnr.82 bnr.403, oppmålingsforeretning holdt 08.04.2025. Det ble forhandlet på prisen og oppnådde en økning fra kr 1000,- til kr 2000,- pr m^2.

Vedlikehold:
Kontrakt om Vedlikeholdsplan i Vestbo-systemet sagt opp pr. 01.01.2025.
Akutt og mindre vedlikeholdsarbeid er utført både på dugnad og av Team service Bech AS.
Rehabilitering av tak på grunn av lekkasje i leilighet 244/245 er utført av byggmester Tormod Espelid AS.
Inngått vedlikeholdsavtale for kodelås i 25 ytterdører.
Utarbeidet anbudsinnbydelse for rehabilitering av samtlige skråtak.
Innhentet anbud på ny heis. Signert kontrakt med Scan Heis AS.

Tetting av heissjakt. Det er formidlet kontakt mellom Scan Heis AS og Stoltz Rehab AS

HMS og internkontroll:
Revisjon av HMS-håndboken.
Brannøvelse 11.03.2025: Byggene ble evakuert på henholdsvis 10 og 15 minutter.
Beboerne ble invitert til middag i Fellesstuen 10.09.2024. Ca. 40 personer deltok.

Dugnad: 14.11.2024 og 24.04.2025. Ca. 15-20 personer deltok i ryddearbeid på uteområdene og vinduspussing m.m. inne. Avsluttet med kaffe mm.

Omsetning av leiligheter:
I beretningsperioden er leilighet nr. 143, 162, 231 og 252 solgt.

Arbeidsgrupper og sosiale aktiviteter:

Gjesterommene /Fellesstuen:
Gjesterommene:
I perioden 01.06.2023 – 21.04.2025 er det registrert 236 gjestedøgn.

Fellesstuen:
I beretningsperioden er det registrert 9 private arrangementer. I tillegg kommer tirsdagskvelder, arrangementskomiteens tilstellinger og strikkeklubben mandager. Stuen har også vært brukt til felles visning av fotballkamper der ca. 5 -12 personer møtes. Ansvarlig for praktisk tilrettelegging er Elisabeth C. Breivik og Bjørn S. Axelsen.
Utleieansvarlig: Kirsten Kårdal

Basseng 2024-01.05.2025:
Jarle K. Nordahl har hatt tilsyn og sørget for drift og vanlig vedlikehold. Ingen store kostnader i beretningsperioden.

Hagegruppen 2024-01.05.2025:
Medlemmer: Grete Mundal, Jan Olav Andersen og Kirsten Kårdal (styrekontakt). Det er holdt møte med styreleder der forslag om egne hagedugnader i tillegg til de «store» dugnadene ble drøftet- Det det er også utarbeidet liste over nødvendige tiltak på uteområdene. 14.11.204
09.04.2025 rake- og kostedugnad i strålende sol og med ca. 15 deltakere.

Torsdagsdugnad:
Harald Standal, Arild Eggen, Bjørns Axelsen, Inger M. Winther og Alf Opdal har gjennom hele perioden utført diverse enklere vedlikehold, både ute og inne. F.eks. er dør fra korridor til anretning skiftet.

Arrangementskomiteen:
Medlemmer: Ranveig S. Gabrielsen, Astrid Småbrekke, Bjørn S. Axelsen(styrekontakt) og Thorolf Larsen. Det er holdt 4 arrangementer med mellom 30 og 40 deltakere hver gang.

Tirsdagstreff:
Vertskap: Elisabeth C. Breivik, Lena Wedberg, Vigdis K. Larsen, Anne-Liss og Alf Opdal, Rita og Tore Faye, fast vikar Astrid Småbrekke. Gjennomsnittlig 15-20 personer møtes annenhver tirsdag til hyggelig prat, noe godt å drikke og gjerne supplert med diktlesning eller en spørrekonkurranse.

Adventskaffe:
Anne-Liss og Alf Opdal inviterte til kaffe og hjemmebakts i Fellesstuen første og andre søndag i advent. Populært tiltak med veldig godt besøk.

Trimgruppen:
Gruppen ledes av Grete Mundal. Mellom 6 og ca.12 deltakere møtes hver torsdag mellom kl.10-13. Trimmen avsluttes med kaffe/medbrakt lunsj og da dukker gjerne også tidligere deltakere opp.

Strikkeklubben:
Noen medlemmer har gått bort og nye kommet til. Møtes i Fellesstuen hver mandag kl.11.

Turgruppe og vanngymnastikk:
Beboere organisere dette selv.

Fotterapeut og frisør:
Borettslaget har avtale med fotterapeut Hege Bogetvedt fast 1 gang pr.mnd og elles etter behov. Frisør Sandra Christiansen tar oppdrag etter timebestilling.

Blomsterhilsener:
Det sendes bårebukett ved bortgang, og hilsen ved runde og halvrunde dager. Ansvarlig: Kirsten Kårdal.

Kunst- og utsmykkingskomiteen
Styret vedtok i møte 17.10.2024 å avslutte arbeidet i denne komiteen. Ved behov kan det evt. oppnevnes ny komité.

Styret takker alle som har gjort en innsats for Futurum.

Nesttuntræet 23. april 2025

Styret for Borettslaget Futurum

Sissel Hesjedal
Styreleder

Bjørn S. Axelsen
nestleder

Lena B. Wedberg
Kasserer

Kirsten Kårdal
Sekretær

Alf Opdal
Styremedlem

Elisabeth C. Breivik
varamedlem

FUTURUM
Org.nr 948 888 114

Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Futurum

Tidspunkt: 8 mai 2025 klokken 17:00 i Fellesstuen

Dagsorden

Sak 1 Konstituering

1.1 Status fremmøtte

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

1.3 Valg av møteleder

1.4 Valg av referent

1.5 Valg av protokollvitne

1.6 Valg av tellekorps

Sak 2 Årsberetning for arbeidsåret 2024/2025

Sak 3 Økonomi

3.1 Godkjenning av årsregnskap for året 2024

3.2 Revisjonsberetning.

3.3 Budsjett for 2025

Sak 4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

Fastsetting av godtgjørelse til styret §9.4 Saker som skal behandles av generalforsamlingen.

Sak 5 Valg

5.1 Valg av styremedlemmer

5.2 Valg av styreleder

5.3 Valg av varamedlemmer

5.4 Styrets sammensetning etter valget

5.5 Valg av valgkomité

FUTURUM
Org.nr 948 888 114

Sak 6

Saker som er kommet styret i hende innen fristen.

Sak 6.1 Forslag fra flere andelseiere. Innføre individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN). IN ordning

Sak 6.2 Forslag fra Jan Grevstad vedtekt endringer § 4.6

Sak 6.3 Forslag fra Jarle Nordahl vedtektsendring § 4.5

Sak 6.4 Forslag fra Trude Falkenberg vedtektsendring § 2.3

Sak 6.5 Forlag fra Trude Kjos Falkenberg vedr. Fellesstuen

Ordinær generalforsamling vil etter dette være forkortet til OGS

FUTURUM
Org.nr 948 888 114

Sak 1 Konstituering

1.1 *Status fremmøtte*
Registering av frammøtet andelseier og fullmakter

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
Styrets forslag til vedtak: Innkalling og dagsorden OGS 2025 vedtas uten merknader.
Vedtak:

1.3 Valg av møteleder
Styrets forslag til møteleder er Sissel Hesjedal
Vedtak:

1.4 Valg av referent
Styrets forslag til referent er Kristen Kårdal
Vedtak:

1.5 Valg av en til å godkjenne protokollen.
Styrets forslag til person til godkjenning av protokollen er Ranveig S. Gabrielsen
Vedtak:

1.6 Valg av tellekorps
Styrets forslag til tellekorps er Dagfrid Johannesen, Astrid Småbrekke, Thorolf Larsen
Vedtak:

Sak 2 Årsberetning for arbeidsåret 2024/2025

2.1 Styret legger frem styrets årsberetning for arbeidsåret 24/25. Styremedlemmene har gjennomført arbeidsmøter mellom styremøtene for å forberede saker eller jobbe med saker som alt var vedtatt.

Styres vedtak sak 208/24/25
Styret ber ordinære generalforsamling om å godkjenne den fremlagt årsberetningen for arbeidsåret 2024/2025

Styrets forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar den fremlagte årsberetningen for 24/25.

Vedlegg: 1

Vedtak:

Sak 3 Økonomi

3.1 Godkjenning av årsregnskap for året 2024.

Økonomi:

Der er 4 bankkontoer i Handelsbanken som har vært Futurums forretningsbank de siste årene.

Kontoer i Handelsbanken:

Aktivitetskonto
Saldo pr. 31.12.24 er kr 10 656,77 - renteinntekter kr 36,- Dette er akkumulert fra tirsdagskveld som har fått Vipps konto og fra fest arrangementer. Sistnevnte er i balanse.

Gjesteromskonto:
Saldo pr 31.12.24 er kr. 20 567,83 -renteinntekter kr 83,- Dette er utleie av gjesterom og fellesstuen. Det er i løpet av året gjennomført overføringer til vedlikeholds konto.

Strøm E-lade:
Saldo pr 31.12.24 er kr 8 156,70 – renteinntekter kr 32,-som betales av brukere av lader i garasjen avlesning er kvartalsvis. Her blir det gjennomført overføringer til driftskonto i Vestbo da strømutgiftene er forskuttert av driftskontoen.

Særavgiftskonto (vedlikeholdskonto) saldo pr 31.12.24 på kr 1.127.477,77.- renteinntekter kr 9 839,-

Dette gjelder 1.000.000, - overført fra lån konto nr 9525.73.62095 + overføringer fra andrekonti og innbetalinger.

Gjeld:

Låne konto 9525.73.62095 restgjeld kr 3.967.695,00 - Betalte avdrag kr 29.609, - renteutgifter kr 214.216,75

Låne konto 9525.73.10389 med restgjeld kr 5.679.213,- Betalte avdrag kr 343.215,35,- renteutgifter kr 409.537,00

Lån 9525.73.14163 restgjeld kr 11.871.880 avdragsfritt frem til 2027 betales effektiv rente er 1,.86%. Innbetalte renter kr. 219.809,96

Økning av månedlige fellesutgifter (husleie) pr.01.07.2024 og 01.01.2025. Felleskostnadene er pr mnd på kr 6910,- + garasje 300,- etter en økning på kr.500,- pr 01.01.25

Det har også i 2024 vært utfordringer når det gjelder likviditeten, og styret har måtte innføre økt fellesutgifter. Driftskostnadene har økt. Det er reduksjon av

strømutgiftene. Det er en utfordring å drive økonomisk forsvarlig pga utforutsette utgifter når det gjelder etterslep i vedlikeholdet på Futurum.

Likviditeten har vært god siste halvdel, og styret har gjennomført oppsigelse av den den inngåtte avtalen om driftskreditt hos Vestbo.

Styret har gjennom hele perioden gjennomført streng økonomiskdrift

Styret behandlet årsregnskapet i styremøtet den 24.04.25. Sak 209/24/25 Årsregnskapet 2024.
Vedlegg: 2

Styrevedtak: *Styret ber den ordinære generalforsamling om å godkjenne det fremlagt* regnskapet for 2024

Styrets forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar regnskapet for 2024.
Vedtak:

Sak 3.2 Revisjonsberetning

Styret behandlet revisjonsberetningen i møtet 24.04.2025.
Styre vedtak: Styret har ingen merknader til revisjonsberetningen for 2024.
Vedlegg: 3
Styrets forslag til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner revisjonsberetningen for 2024.

Vedtak:

Sak 3.3 Budsjett for 2024.

Styret presenterte budsjett 2025 på allmøte den 11. desember -24. Det ble også orientert om status på allmøtet den 14.01.25.
I Borettslaget vedtekter § 9 er ikke budsjett sett på dagsorden iht ordinær generalforsamlingen. Når det gjelder budsjettet for 2025 er det mer detaljert i underposter, og styret meiner at en har på den den måten har betre kontroll på de ulike posten/utgiftene. Budsjettperioden er inne i 5/12, det betyr at å gjøre endringer må skje i en budsjettrevisjon.
Generalforsamlingen skal iht § 9 vedta honorar til styret. Honoraret blir fordelt etter at arbeidsåret er gjennom ført, og budsjettert samme år. Det betyr at året generalforsamling må gjøre vedtak på styrehonnøraret som skal budsjetteres i 2026. For 2024 og 2025 var det budsjettert med kr 150.000, - Styret innstiller på at siden antall varamedlem økes med 1 person i 2026 økes budsjettet til kr 160.000, -

Styrets framlegg til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar styrehonoraret for 2026 budsjetteres med kr 160.000, -

Vedtak:

Sak 4 Fastsetting av godtgjørelse til styret.

I henhold til § 9-4 i vektekene skal generalforsamlingen fastsette godtgjørelse til styret. På generalforsamlingen 2023 ble det vedtatt å øke godtgjørelsen til styret til kr 150.000, - Det er i inneværende år budsjettert med det samme beløpet. Generalforsamlingen skal vurdere innsatsen og arbeidet som er utført av sittende styret siden sist generalforsamling. Tidligere praksis har vært at generalforsamlingen har vedtatt total beløpet, og så har styret fordelt dette mellom seg. Ettersom det sittende styret ikke har noen fullmakter etter nytt styret er valgt, og at det vanlig i andre selskaper at det er generalforsamlingen som fastsetter godtgjørelsen til styret fremmer styret forslag på fordeling i henhold til budsjettet 2025.

Styret behandlet saken i møtet den 24.04.25.
Styret foreslår til generalforsamling følgende fordeling av styrehonorar:

Styreleder:	Sissel Hesjedal	kr. 49.000, -
Nestleder:	Bjørn Axelsen	kr. 22.000, -
Økonomi:	Lena Wedberg	kr. 22.000, -
Sekretær:	Kirsten Kårdal	kr 22.000, -
Styremedlem:	Alf Opdal	kr. 22.000,-
Varamedlem:	Elisabeth Brevik	kr. 13.000,-
Sum styrehonorar		kr. 150.000,-

Sak 5 Valg

Valg komitéen har vært: Thorolf Larsen, Grete Mundal og Jan R. Marthinussen. Det skal velges 3 styremedlemmer for 2 år og 2 varamedlem for 1 år.

Vedlegg 4.

Sak 5.1 Valg av styremedlemmer

Valgkomiteen sin innstillig til styremedlemmer er:

Alf Opdal	- 2 år
Irene Luneng	- 2 år
Tore Faye	- 2 år

Vedtak:

FUTURUM

Org.nr 948 888 114

Sak 5.2 Valg av styreleder

Valgkomiteen sin innstillig til styreleder er:

Alf Opdal	-1 år

Vedtak:

Sak 5.3 Valg av varamedlemmer

Valgkomiteen sin innstillig til varamedlem er:

Knut Tore Haaland	- 1 år
Jan Grefstad	-1 år

Vedtak:

Sak 5.4 Styrets sammensetning etter valget

Etter valgkomiteen sine forslag vil styrets sammensetning være slik ut etter valget.

Styreleder:	Alf Opdal	-1 år
Styremedlemmer:	Irene Luneng	- 2 år
	Tore Faye	- 2 år
	Kirsten Kårdal	-1 år
	Bjørn S Axelsen	-1 år
Varamedlem:	Knut-Tore Haaland	- 1 år
	Jan Grevstad	-1 år

Varamedlemmene har møte og talerett på alle styremøtene, og tar plass i styret ved forfall av styremedlem.
Det er styremedlemmene som blir registret i BR.reg. Dette medfører at dersom en fra styre går ut i løpet av året så får en ikke registret at vara har tiltrådt som styremedlem uten at det er registret gjennom valg. Styret foreslår at vi prøver med å gjøre endringer i vedtaket på den ordinære generalforsamlingen.

Forslag til vedtak:

Styret sammen setning i 2025/2026:

Styreleder:	Alf Opdal	-1 år
Styremedlemmer:	Irene Luneng	- 2 år
	Tore Faye	- 2 år
	Kirsten Kårdal	-1 år
	Bjørn S Axelsen	-1 år

Varamedlem: Knut-Tore Haaland - 1 år
Jan Grevstad -1 år

Dersom det blir endringer i styret, skal varamedlem Knut-Tore Haaland gå inn som fast styremedlem.

Vedtak:

Sak 5.5 Valg av valgkomité

I henhold til borettslagets vedtekter § 11-2 Valgkomité – Så skal komiteen bestå av 3 medlemmer, 2 valgt av generalforsamlingen og 1 utpekt av styret.
Valgkomitéen har meldt at Grete Mundal og Thorolf Larsen tar gjenvalg.

Styret forslag til valgkomite:
Grete Mundal (leder)
Thorolf Larsen

Vedtak:

Styret utpeker Elisabeth C. Breivik som medlem av valgkomiteen

Sak 6 Innkomne saker som er kommet styret i hende innen fristen eller som styret ønsker behandlet.

Sak 6.1 Forslag fra flere andelseiere. Innføre individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN). **IN ordning**

Fellesgjeld er boligselskapets samlede gjeld og som eier av en bolig står man ansvarlig for fellesgjelden som er knyttet til din bolig.

IN-ordningen innebærer at den enkelte andelseier i boligselskap som er med i ordningen, gis muligheten til å individuelt nedbetale hele eller deler av sin andel av boligselskapets fellesgjeld uavhengig av de øvrige andelseiere. På denne måten kan andelen av fellesgjelden betales ned raskere enn den gjeldende «felles» nedbetalingsplanen. Andelseier vil da få redusert sin andel av fellesgjelden og de månedlige felleskostnadene (finansleien). De som ikke ønsker å benytte seg av IN-ordningen vil fortsette å betale felleskostnadene slik som før.

Felleskostnadene består i hovedsak av to deler, drift (løpende driftskostnader som felles strøm, vaktmester, forsikring, vedlikehold etc.) og finansleie (andel av betalte avdrag og renter). Det er kun finansleien som påvirkes av en IN-innbetaling. Andelen av driftsleien vil ikke bli berørt. Kortsiktige lån som byggelån eller utestående mellomregning med Vestbo faller ikke under ordningen. Dette betyr at andelseier alltid vil ha felleskostnader selv om vedkommende har betalt ned hele sin andel av fellesgjelden. Felleskostnadene vil da være begrenset til andel av driftsleien og eventuelle kortsiktige lån.

Dersom boliglaget tar opp nytt lån f.eks. ifb. en rehabilitering, vil andelseier få andel av denne gjelden, og må dermed være med å betale ned dette lånet på samme måte som det/de forrige lånene som eventuelt er nedbetalt. Det vil da komme ny finansleie som del av felleskostnadene. Dersom det vedtas at det nye lånet skal ha IN-ordning vil andelseierne da få muligheten til å nedbetale også denne delen.

Ettersom felleskostnadene er basert på budsjett og ikke faktiske påløpte kostnader, anses denne som a-konto innbetaling. Dette gjelder også finansleien. Beregningen av a-konto beløpet per halvår utføres av regnskapsfører (Vestbo BBL). Varsel om justert og benyttet rente for beregning av akontobeløpet for halvåret, blir varslet til alle beboerne minimum en mnd. før endringen trer i kraft (01.01. eller 01.07).

Det vil også hvert halvår foretas en avregning mellom a-konto innbetalt mot faktisk betalte lånekostnader. Det betyr at man enten har betalt for lite (renten har f.eks. gått opp) eller en har betalt for mye (renten har f.eks. gått ned) i løpet av halvåret. Avregningsbeløpet vil bli krevd inn/trukket fra felleskostnadene i januar/juli. Den som står som andelseier på tidspunktet avregningen sendes ut, er ansvarlig for avregningsbeløpet. Det vil ikke bli foretatt noen avregning i forbindelse med salg av andelen i boligselskapet. Selger og kjøper må derfor innta i kontrakten hvordan resultatet av avregningen skal fordeles.

Dette gjelder bare for lån som har flytende renter. Borettslaget Futurum har fastrentelån i 3 år på kr 19 650 000,- dette er nytt lån 01.04.2025. Der det er opptak av kr 10.000 000 som er konvenert med eldre lån.

Borettslaget Futurum har ett lån med fastrente på kr 11.871.880 frem til 2027. Dette lånet kan inngå i IN ordning når fastrente perioden er over.

Styrets forslag til vedtak: Borettslaget Futurum går ikke inn for å innføre individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN).

Vedtak:

Sak 6.2 Forslag fra Jan Grevstad

Styret legger frem saken slik den fremmet.

Jan Grevstad foreslår tilføyelse til Vedtektenes § 4.6

Så lenge det står beboere på venteliste om garasjeplass bør de som har 2 eller flere plasser avgi til de som står på venteliste.

Dagens § 4.6 *De andelene som disponerer garasjeplass har rett til bruk av denne på vanlig mate. Dersom andelseier ikke bruker garasjeplassen til egen bil kan den ved avtale med styret, disponeres av styret som kan formidle evnt. utleie av plassen til andelseier uten fast plass. Leieinntekten tilfaller andelseier, til den pris som styret bestemmer.*

Forslag til vedtak fra Jan Grevstad:

Tilføyelse til vedtekt § 4.6 «Så lenge det står beboere på venteliste om garasjeplass bør de som har 2 eller flere plasser avgi til de som står på venteliste».

Vedtak:

Sak 6.3 Forslag fra Jarle Nordahl

Jarle Nordahl foreslår forslag til vedtektsendring § 4.5
Styret legger frem saken slik den fremmet.

Paragrafen 4.5 endres til:

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det Er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret gi samtykke/unntak i følgende tilfelle: Førstegangskjøpere som er eier av hund ved kjøp av leilighet, kan ta denne med seg, men må sørge for at dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

En kan ikke kjøpe ny hund når denne faller i fra.

FUTURUM
Org.nr 948 888 114

Forslag til vedtak fra Jarle Nordahl:

§ 5.4 Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret gi samtykke/unntak i følgende tilfelle:

Førstegangskjøpere som er eier av hund ved kjøp av leilighet, kan ta denne med seg, men må sørge for at dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

En kan ikke kjøpe ny hund når denne faller i fra,

Vedtak:

6.4 Forslag fra Trude Kjos Falkenberg

Styret legger frem saken slik den fremmet
Øvre aldersgrense på 75 år bør fjernes så Futurums vedtekter følger norsk lov. Borettslagets vedtekter er til enhver tid underlagt norsk lov/borettslags loven. Nåværende vedtekt ses som diskriminerende i henhold til norsk lov.

Øvre aldersgrense kan også være til hinder for god pris ved salg av leilighet og skape usikkerhet ved budgivning. Tar prosessen lang tid kan interessenter velge å legge bud på annen eiendom med raskere avklaring fremfor å vente på tilbakemelding på søknad om dispensasjon fra styret.

Dersom Futurums vedtekter er til hinder for makspris kan borettslaget bli ansvarlig for mellomlegget til høyeste bud. Kostnaden med dette og en erstatningssak med tilhørende advokathonorarer kan bli stor. Dette kan medføre økte kostnader for Futurum og vil belastes den enkelte andelseier gjennom økte fellesutgifter.

(Andelseier kan ikke være over 75 år ved innflytting fjernes fra dagens vedtekter)

Forslag til vedtak fra Trude Falkenberg:

§ 2.3 Bare personer over 50+ kan være andelseier i borettslaget Futurum.

Vedtak:

6.5 Forlag fra Trude Kjos Falkenberg

Styret legger frem saken slik den fremmet.

Fellesstuen kan leies ut på generell basis til privatpersoner eller lag som ønsker lokale til privat eller kommersielt bruk. Dette kan gi Futurum inntekt til oppgradering av fellesarealer. Leieprisen kan differensieres på intern og ekstern utleie.

Forslag til vedtak fra Trude Falkenberg:

Fellesstuen leies ut til privat og kommersielt bruk. Retningslinjer og priser utarbeides.

Vedtak:

Nesttuntræet 29 april 2025

For styret

Svein Hespedal

Styreleder

784 Borettslaget Futurum RESULTATREGNSKAP 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		4 934 640	4 382 184	4 934 640	5 306 640
Andre inntekter	7	240 776	103 870	40 000	40 000
SUM INNTEKTER		**5 175 416**	**4 486 054**	**4 974 640**	**5 346 640**
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	8	17 145	13 716	0	20 000
Styrehonorar	8	150 000	150 000	150 000	150 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	23 567	23 084	21 150	25 000
Forretningsførsel		121 272	114 786	121 275	133 403
Andre honorarer		7 752	53 550	82 750	82 750
Revisjon		7 700	7 200	7 700	8 200
Forsikringspremier		263 981	240 258	252 751	290 379
Energikostnader		230 461	387 463	449 453	449 453
Kommunale avgifter		636 543	617 135	658 259	710 920
Andre driftskostnader	9	1 055 096	1 049 631	954 544	999 927
Vedlikehold	10	461 181	1 486 036	854 756	1 000 000
SUM KOSTNADER		**2 974 698**	**4 142 860**	**3 552 638**	**3 870 032**
DRIFTSRESULTAT		**2 200 717**	**343 194**	**1 422 002**	**1 476 608**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		24 931	964	0	0
Finanskostnader		751 178	659 653	700 716	766 383
NETTO FINANSPOSTER		**-726 248**	**-658 689**	**-700 716**	**-766 383**
ÅRSRESULTAT	**1, 4**	**1 474 469**	**-315 495**	**721 286**	**710 225**
Overføringer og disponeringer		**1 474 469**	**-315 495**	**0**	**0**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	22 387 959	22 387 959
Andre driftsmidler	2	103 928	103 928
Sum anleggsmidler		**22 491 886**	**22 491 886**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Vestbo i mellomregning		760 738	0
Andre fordringer		154 395	150 618
Bankinnskudd og kontanter:			
Innestående bank		1 166 859	144 045
Sum omløpsmidler		**2 081 992**	**294 663**
SUM EIENDELER		**24 573 878**	**22 786 549**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	4	62 000	62 000
Sum innskutt egenkapital		**62 000**	**62 000**
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	-7 129 677	-8 604 147
Sum opptjent egenkapital		**-7 129 677**	**-8 604 147**
Sum egenkapital	**4**	**-7 067 677**	**-8 542 147**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	21 518 789	20 957 935
Bygglelån, langsiktig gjeld uten pantesikring		0	205 320
Borettsinnskudd	6	10 005 600	10 005 600
Sum langsiktig gjeld:		**31 524 389**	**31 168 855**
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		114 719	134 339
Annen kortsiktig gjeld		2 448	25 502
Sum kortsiktig gjeld		**117 167**	**159 841**
Sum gjeld:		**31 641 556**	**31 328 696**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**24 573 878**	**22 786 549**

Sted:_____, dato:_____

Sissel Hesjedal Styreleder	Kirsten Kårdal Styremedlem	Alf Opdal Styremedlem
Lena Birgitta Wedberg Styremedlem	Bjørn Axelsen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Skatt

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30.000 eks. mva

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.

Inntekter

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	**134 822**	**-46 067**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	1 474 469	-315 495
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	355 534	496 384
B. Årets endring i disponible midler	**1 830 003**	**180 889**
C. Disponible midler	**1 964 825**	**134 822**

Spesifikasjon av disponible midler:

Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	760 738	0
Kortsiktige fordringer	154 395	150 618
Kontanter og bankinnskudd	1 166 859	144 045
Omløpsmidler	**2 081 992**	**294 663**
Kortsiktig gjeld	**-117 167**	**-159 841**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**1 964 825**	**134 822**

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Bygning	Garasjer	Strømmåler garasje	Vannmålere
Anskaffelseskost pr.01.01 :	22 347 959	40 000	63 938	39 990
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	22 347 959	40 000	63 938	39 990
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	22 347 959	40 000	63 938	39 990
Anskaffelsesår :	1979	1979	2019	2019
Antatt levetid i år :				

Bygningene er ikke avskrevet (avskr.sats null). Selskapet har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført som oppveier verdiforringelse av bygningene.

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

	Regnskap 2024
1100 Bygningsmessige anlegg	22 387 959
Sum	**22 387 959**

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2024	Årets resultat	31.12.2024
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	62 000	0	62 000
Annen egenkapital	-8 604 147	1 474 469	-7 129 677
Sum egenkapital 31.12.	**-8 542 147**	**1 474 469**	**-7 067 677**

Årsregnskapet viser negativ egenkapital som vil si at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien skal fastsettes på basis av historisk kost. Pga. betydelige merverdier i bygningsmassen anser ikke styret det nødvendig å øke egenkapitalen.
Basert på dette kan forutsetning om fortsatt drift legges til grunn ved avleggelsen av regnskapet.

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Formål:	Avdragsfritt frem til 06.07.24		
Lånenummer:	**95257362095**	**95257310389**	**95257314163**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2016	2016
Rentesats:	5.80 %	5.80 %	1.85 %
Betingelser:	Flytende	Flytende	Fast
Beregnet innfridd:	30.12.2051	30.12.2034	31.12.2046
Opprinnelig lånebeløp:	10 000 000	12 000 000	13 000 000
Lånesaldo 01.01:	2 997 304	6 088 750	11 871 880
Avdrag i perioden:	29 609	409 537	0
Opptak i perioden:	1 000 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	**3 967 695**	**5 679 213**	**11 871 880**
Saldo 5 år frem i tid:	3 611 862	3 245 592	9 950 522

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	62	347 077	21 518 774

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 95257314163 har første avdrag 31.03.2026 med kr 115 974	62	347 077	624

Noten viser fellesgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene.

Ved avdragsfrihet viser noten forventet økning ved første avdrag, beregnet i hht. dagens rentenivå.

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
2230 Andre pantelån	21 518 789	20 957 935
2250 Borettsinnskudd	10 005 600	10 005 600
Sum	**31 524 389**	**30 963 535**

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
3620 Innkreving strøm	12 209	18 923
3685 Diverse inntekter fri	163 814	33 402
3690 Diverse leieinntekter	64 753	51 545
Sum	**240 776**	**103 870**

3690: Leieinntekter gjesterom
3685: Enova 130 041kr
Gjensidige 33 773kr

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5000 Lønn ansatte	15 000	12 000
5020 Feriepenger	2 145	1 716
5330 Styrehonorar	150 000	150 000
5400 Arbeidsgiveravgift	23 265	22 842
5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn	302	242
Sum	**190 712**	**186 800**

Selskapet har hatt en midlertig ansatt, tilsyn svømmebasseng.

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6330 Vaktmestertjenester	11 775	0
6360 Renhold	173 263	177 362
6390 Andre driftskostnader	246 413	23 076
6395 Sommer- og vinterkostnader	77 626	115 819
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	64 933	18 170
6800 Kontorrekvisita	6 355	6 311
6860 Møte,kurs,oppdatering, o.l	949	11 623
6900 Elektronisk kommunikasjon	3 860	3 735
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	417 819	427 535
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	4 975	4 329
7772 Andre gebyrer	3 599	2 856
7781 Bomiljø	4 234	-12 108
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	39 296	270 924
Sum	**1 055 096**	**1 049 631**

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	210 124	1 112 692
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	49 303	60 274
6640 Periodisk vedlikehold	174 655	205 672
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	27 099	107 398
Sum	**461 181**	**1 486 036**

Andre opplysninger

Byggelån Vestbo Finans,
ramme NOK 1 000 000,- avsluttet 17.11.2024

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Futurum.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Futurum

Styreleder	Sissel Hesjedal (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Kirsten Kårdal (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Lena Birgitta Wedberg (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Alf Opdal (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Bjørn Axelsen (sign.)	06.03.2025

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Borettslaget Futurum

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Futurum som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret og forretningsfører) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Penneo Dokumentnøkkel: VUL93-75OO9-PG9Y1-EM6Q3-AL4H4-52COG

Shape the future
with confidence

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

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

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

Bergen, 24. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: VUL93-75OO9-PG9Y1-EM6Q3-AL4H4-52COG

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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

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

Nesslin, Truls
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-03-24 07:59:53 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: VUL93-7SOO9-PG9Y1-EM6Q3-AL4H4-52COG

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

FUTURUM
Org.nr 948 888 114

Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Futurum

Tidspunkt: 8 mai 2025 klokken 17:00 i Fellesstuen

Dagsorden

Sak 1 Konstituering

1.1 Status fremmøtte

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

1.3 Valg av møteleder

1.4 Valg av referent

1.5 Valg av protokollvitne

1.6 Valg av tellekorps

Sak 2 Årsberetning for arbeidsåret 2024/2025

Sak 3 Økonomi

3.1 Godkjenning av årsregnskap for året 2024

3.2 Revisjonsberetning.

3.3 Budsjett for 2025

Sak 4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

Fastsetting av godtgjørelse til styret §9.4 Saker som skal behandles av generalforsamlingen.

Sak 5 Valg

5.1 Valg av styremedlemmer

5.2 Valg av styreleder

5.3 Valg av varamedlemmer

5.4 Styrets sammensetning etter valget

5.5 Valg av valgkomité

FUTURUM
Org.nr 948 888 114

Sak 6

Saker som er kommet styret i hende innen fristen.

Sak 6.1 Forslag fra flere andelseiere. Innføre individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN). IN ordning

Sak 6.2 Forslag fra Jan Grevstad vedtekt endringer § 4.6

Sak 6.3 Forslag fra Jarle Nordahl vedtektsendring § 4.5

Sak 6.4 Forslag fra Trude Falkenberg vedtektsendring § 2.3

Sak 6.5 Forlag fra Trude Kjos Falkenberg vedr. Fellesstuen

Ordinær generalforsamling vil etter dette være forkortet til OGS

FUTURUM
Org.nr 948 888 114

Sak 1 Konstituering

1.1 *Status fremmøtte*
Registering av frammøtet andelseier og fullmakter

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
Styrets forslag til vedtak: Innkalling og dagsorden OGS 2025 vedtas uten merknader.
Vedtak:

1.3 Valg av møteleder
Styrets forslag til møteleder er Sissel Hesjedal
Vedtak:

1.4 Valg av referent
Styrets forslag til referent er Kristen Kårdal
Vedtak:

1.5 Valg av en til å godkjenne protokollen.
Styrets forslag til person til godkjenning av protokollen er Ranveig S. Gabrielsen
Vedtak:

1.6 Valg av tellekorps
Styrets forslag til tellekorps er Dagfrid Johannesen, Astrid Småbrekke, Thorolf Larsen
Vedtak:

Sak 2 Årsberetning for arbeidsåret 2024/2025

2.1 Styret legger frem styrets årsberetning for arbeidsåret 24/25. Styremedlemmene har gjennomført arbeidsmøter mellom styremøtene for å forberede saker eller jobbe med saker som alt var vedtatt.

Styres vedtak sak 208/24/25
Styret ber ordinære generalforsamling om å godkjenne den fremlagt årsberetningen for arbeidsåret 2024/2025

Styrets forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar den fremlagte årsberetningen for 24/25.

Vedlegg: 1

Vedtak:

Sak 3 Økonomi

3.1 Godkjenning av årsregnskap for året 2024.

Økonomi:

Der er 4 bankkontoer i Handelsbanken som har vært Futurums forretningsbank de siste årene.

Kontoer i Handelsbanken:

Aktivitetskonto
Saldo pr. 31.12.24 er kr 10 656,77 - renteinntekter kr 36,- Dette er akkumulert fra tirsdagskveld som har fått Vipps konto og fra fest arrangementer. Sistnevnte er i balanse.

Gjesteromskonto:
Saldo pr 31.12.24 er kr. 20 567,83 -renteinntekter kr 83,- Dette er utleie av gjesterom og fellesstuen. Det er i løpet av året gjennomført overføringer til vedlikeholds konto.

Strøm E-lade:
Saldo pr 31.12.24 er kr 8 156,70 – renteinntekter kr 32,-som betales av brukere av lader i garasjen avlesning er kvartalsvis. Her blir det gjennomført overføringer til driftskonto i Vestbo da strømutgiftene er forskuttert av driftskontoen.

Særavgiftskonto (vedlikeholdskonto) saldo pr 31.12.24 på kr 1.127.477,77.- renteinntekter kr 9 839,-

Dette gjelder 1.000.000, - overført fra lån konto nr 9525.73.62095 + overføringer fra andrekonti og innbetalinger.

Gjeld:

Låne konto 9525.73.62095 restgjeld kr 3.967.695,00 - Betalte avdrag kr 29.609, - renteutgifter kr 214.216,75

Låne konto 9525.73.10389 med restgjeld kr 5.679.213,- Betalte avdrag kr 343.215,35,- renteutgifter kr 409.537,00

Lån 9525.73.14163 restgjeld kr 11.871.880 avdragsfritt frem til 2027 betales effektiv rente er 1,.86%. Innbetalte renter kr. 219.809,96

Økning av månedlige fellesutgifter (husleie) pr.01.07.2024 og 01.01.2025. Felleskostnadene er pr mnd på kr 6910,- + garasje 300,- etter en økning på kr.500,- pr 01.01.25

Det har også i 2024 vært utfordringer når det gjelder likviditeten, og styret har måtte innføre økt fellesutgifter. Driftskostnadene har økt. Det er reduksjon av

strømutgiftene. Det er en utfordring å drive økonomisk forsvarlig pga utforutsette utgifter når det gjelder etterslep i vedlikeholdet på Futurum.

Likviditeten har vært god siste halvdel, og styret har gjennomført oppsigelse av den den inngåtte avtalen om driftskreditt hos Vestbo.

Styret har gjennom hele perioden gjennomført streng økonomiskdrift

Styret behandlet årsregnskapet i styremøtet den 24.04.25. Sak 209/24/25 Årsregnskapet 2024.
Vedlegg: 2

Styrevedtak: *Styret ber den ordinære generalforsamling om å godkjenne det fremlagt* regnskapet for 2024

Styrets forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar regnskapet for 2024.
Vedtak:

Sak 3.2 Revisjonsberetning

Styret behandlet revisjonsberetningen i møtet 24.04.2025.
Styre vedtak: Styret har ingen merknader til revisjonsberetningen for 2024.
Vedlegg: 3
Styrets forslag til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner revisjonsberetningen for 2024.

Vedtak:

Sak 3.3 Budsjett for 2024.

Styret presenterte budsjett 2025 på allmøte den 11. desember -24. Det ble også orientert om status på allmøtet den 14.01.25.
I Borettslaget vedtekter § 9 er ikke budsjett sett på dagsorden iht ordinær generalforsamlingen. Når det gjelder budsjettet for 2025 er det mer detaljert i underposter, og styret meiner at en har på den den måten har betre kontroll på de ulike posten/utgiftene. Budsjettperioden er inne i 5/12, det betyr at å gjøre endringer må skje i en budsjettrevisjon.
Generalforsamlingen skal iht § 9 vedta honorar til styret. Honoraret blir fordelt etter at arbeidsåret er gjennom ført, og budsjettert samme år. Det betyr at året generalforsamling må gjøre vedtak på styrehonnøraret som skal budsjetteres i 2026. For 2024 og 2025 var det budsjettert med kr 150.000, - Styret innstiller på at siden antall varamedlem økes med 1 person i 2026 økes budsjettet til kr 160.000, -

Styrets framlegg til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar styrehonoraret for 2026 budsjetteres med kr 160.000, -

Vedtak:

Sak 4 Fastsetting av godtgjørelse til styret.

I henhold til § 9-4 i vektekene skal generalforsamlingen fastsette godtgjørelse til styret. På generalforsamlingen 2023 ble det vedtatt å øke godtgjørelsen til styret til kr 150.000, - Det er i inneværende år budsjettert med det samme beløpet. Generalforsamlingen skal vurdere innsatsen og arbeidet som er utført av sittende styret siden sist generalforsamling. Tidligere praksis har vært at generalforsamlingen har vedtatt total beløpet, og så har styret fordelt dette mellom seg. Ettersom det sittende styret ikke har noen fullmakter etter nytt styret er valgt, og at det vanlig i andre selskaper at det er generalforsamlingen som fastsetter godtgjørelsen til styret fremmer styret forslag på fordeling i henhold til budsjettet 2025.

Styret behandlet saken i møtet den 24.04.25.
Styret foreslår til generalforsamling følgende fordeling av styrehonorar:

Styreleder:	Sissel Hesjedal	kr. 49.000, -
Nestleder:	Bjørn Axelsen	kr. 22.000, -
Økonomi:	Lena Wedberg	kr. 22.000, -
Sekretær:	Kirsten Kårdal	kr 22.000, -
Styremedlem:	Alf Opdal	kr. 22.000,-
Varamedlem:	Elisabeth Brevik	kr. 13.000,-
Sum styrehonorar		kr. 150.000,-

Sak 5 Valg

Valg komitéen har vært: Thorolf Larsen, Grete Mundal og Jan R. Marthinussen. Det skal velges 3 styremedlemmer for 2 år og 2 varamedlem for 1 år.

Vedlegg 4.

Sak 5.1 Valg av styremedlemmer

Valgkomiteen sin innstillig til styremedlemmer er:

Alf Opdal	- 2 år
Irene Luneng	- 2 år
Tore Faye	- 2 år

Vedtak:

FUTURUM

Org.nr 948 888 114

Sak 5.2 Valg av styreleder

Valgkomiteen sin innstillig til styreleder er:

Alf Opdal	-1 år

Vedtak:

Sak 5.3 Valg av varamedlemmer

Valgkomiteen sin innstillig til varamedlem er:

Knut Tore Haaland	- 1 år
Jan Grefstad	-1 år

Vedtak:

Sak 5.4 Styrets sammensetning etter valget

Etter valgkomiteen sine forslag vil styrets sammensetning være slik ut etter valget.

Styreleder:	Alf Opdal	-1 år
Styremedlemmer:	Irene Luneng	- 2 år
	Tore Faye	- 2 år
	Kirsten Kårdal	-1 år
	Bjørn S Axelsen	-1 år
Varamedlem:	Knut-Tore Haaland	- 1 år
	Jan Grevstad	-1 år

Varamedlemmene har møte og talerett på alle styremøtene, og tar plass i styret ved forfall av styremedlem.
Det er styremedlemmene som blir registret i BR.reg. Dette medfører at dersom en fra styre går ut i løpet av året så får en ikke registret at vara har tiltrådt som styremedlem uten at det er registret gjennom valg. Styret foreslår at vi prøver med å gjøre endringer i vedtaket på den ordinære generalforsamlingen.

Forslag til vedtak:

Styret sammen setning i 2025/2026:

Styreleder:	Alf Opdal	-1 år
Styremedlemmer:	Irene Luneng	- 2 år
	Tore Faye	- 2 år
	Kirsten Kårdal	-1 år
	Bjørn S Axelsen	-1 år

Varamedlem: Knut-Tore Haaland - 1 år
Jan Grevstad -1 år

Dersom det blir endringer i styret, skal varamedlem Knut-Tore Haaland gå inn som fast styremedlem.

Vedtak:

Sak 5.5 Valg av valgkomité

I henhold til borettslagets vedtekter § 11-2 Valgkomité – Så skal komiteen bestå av 3 medlemmer, 2 valgt av generalforsamlingen og 1 utpekt av styret.
Valgkomitéen har meldt at Grete Mundal og Thorolf Larsen tar gjenvalg.

Styret forslag til valgkomite:
Grete Mundal (leder)
Thorolf Larsen

Vedtak:

Styret utpeker Elisabeth C. Breivik som medlem av valgkomiteen

Sak 6 Innkomne saker som er kommet styret i hende innen fristen eller som styret ønsker behandlet.

Sak 6.1 Forslag fra flere andelseiere. Innføre individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN). **IN ordning**

Fellesgjeld er boligselskapets samlede gjeld og som eier av en bolig står man ansvarlig for fellesgjelden som er knyttet til din bolig.

IN-ordningen innebærer at den enkelte andelseier i boligselskap som er med i ordningen, gis muligheten til å individuelt nedbetale hele eller deler av sin andel av boligselskapets fellesgjeld uavhengig av de øvrige andelseiere. På denne måten kan andelen av fellesgjelden betales ned raskere enn den gjeldende «felles» nedbetalingsplanen. Andelseier vil da få redusert sin andel av fellesgjelden og de månedlige felleskostnadene (finansleien). De som ikke ønsker å benytte seg av IN-ordningen vil fortsette å betale felleskostnadene slik som før.

Felleskostnadene består i hovedsak av to deler, drift (løpende driftskostnader som felles strøm, vaktmester, forsikring, vedlikehold etc.) og finansleie (andel av betalte avdrag og renter). Det er kun finansleien som påvirkes av en IN-innbetaling. Andelen av driftsleien vil ikke bli berørt. Kortsiktige lån som byggelån eller utestående mellomregning med Vestbo faller ikke under ordningen. Dette betyr at andelseier alltid vil ha felleskostnader selv om vedkommende har betalt ned hele sin andel av fellesgjelden. Felleskostnadene vil da være begrenset til andel av driftsleien og eventuelle kortsiktige lån.

Dersom boliglaget tar opp nytt lån f.eks. ifb. en rehabilitering, vil andelseier få andel av denne gjelden, og må dermed være med å betale ned dette lånet på samme måte som det/de forrige lånene som eventuelt er nedbetalt. Det vil da komme ny finansleie som del av felleskostnadene. Dersom det vedtas at det nye lånet skal ha IN-ordning vil andelseierne da få muligheten til å nedbetale også denne delen.

Ettersom felleskostnadene er basert på budsjett og ikke faktiske påløpte kostnader, anses denne som a-konto innbetaling. Dette gjelder også finansleien. Beregningen av a-konto beløpet per halvår utføres av regnskapsfører (Vestbo BBL). Varsel om justert og benyttet rente for beregning av akontobeløpet for halvåret, blir varslet til alle beboerne minimum en mnd. før endringen trer i kraft (01.01. eller 01.07).

Det vil også hvert halvår foretas en avregning mellom a-konto innbetalt mot faktisk betalte lånekostnader. Det betyr at man enten har betalt for lite (renten har f.eks. gått opp) eller en har betalt for mye (renten har f.eks. gått ned) i løpet av halvåret. Avregningsbeløpet vil bli krevd inn/trukket fra felleskostnadene i januar/juli. Den som står som andelseier på tidspunktet avregningen sendes ut, er ansvarlig for avregningsbeløpet. Det vil ikke bli foretatt noen avregning i forbindelse med salg av andelen i boligselskapet. Selger og kjøper må derfor innta i kontrakten hvordan resultatet av avregningen skal fordeles.

Dette gjelder bare for lån som har flytende renter. Borettslaget Futurum har fastrentelån i 3 år på kr 19 650 000,- dette er nytt lån 01.04.2025. Der det er opptak av kr 10.000 000 som er konvenert med eldre lån.

Borettslaget Futurum har ett lån med fastrente på kr 11.871.880 frem til 2027. Dette lånet kan inngå i IN ordning når fastrente perioden er over.

Styrets forslag til vedtak: Borettslaget Futurum går ikke inn for å innføre individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN).

Vedtak:

Sak 6.2 Forslag fra Jan Grevstad

Styret legger frem saken slik den fremmet.

Jan Grevstad foreslår tilføyelse til Vedtektenes § 4.6

Så lenge det står beboere på venteliste om garasjeplass bør de som har 2 eller flere plasser avgi til de som står på venteliste.

Dagens § 4.6 *De andelene som disponerer garasjeplass har rett til bruk av denne på vanlig mate. Dersom andelseier ikke bruker garasjeplassen til egen bil kan den ved avtale med styret, disponeres av styret som kan formidle evnt. utleie av plassen til andelseier uten fast plass. Leieinntekten tilfaller andelseier, til den pris som styret bestemmer.*

Forslag til vedtak fra Jan Grevstad:

Tilføyelse til vedtekt § 4.6 «Så lenge det står beboere på venteliste om garasjeplass bør de som har 2 eller flere plasser avgi til de som står på venteliste».

Vedtak:

Sak 6.3 Forslag fra Jarle Nordahl

Jarle Nordahl foreslår forslag til vedtektsendring § 4.5
Styret legger frem saken slik den fremmet.

Paragrafen 4.5 endres til:

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det Er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret gi samtykke/unntak i følgende tilfelle: Førstegangskjøpere som er eier av hund ved kjøp av leilighet, kan ta denne med seg, men må sørge for at dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

En kan ikke kjøpe ny hund når denne faller i fra.

FUTURUM
Org.nr 948 888 114

Forslag til vedtak fra Jarle Nordahl:

§ 5.4 Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret gi samtykke/unntak i følgende tilfelle:

Førstegangskjøpere som er eier av hund ved kjøp av leilighet, kan ta denne med seg, men må sørge for at dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

En kan ikke kjøpe ny hund når denne faller i fra,

Vedtak:

6.4 Forslag fra Trude Kjos Falkenberg

Styret legger frem saken slik den fremmet
Øvre aldersgrense på 75 år bør fjernes så Futurums vedtekter følger norsk lov. Borettslagets vedtekter er til enhver tid underlagt norsk lov/borettslags loven. Nåværende vedtekt ses som diskriminerende i henhold til norsk lov.

Øvre aldersgrense kan også være til hinder for god pris ved salg av leilighet og skape usikkerhet ved budgivning. Tar prosessen lang tid kan interessenter velge å legge bud på annen eiendom med raskere avklaring fremfor å vente på tilbakemelding på søknad om dispensasjon fra styret.

Dersom Futurums vedtekter er til hinder for makspris kan borettslaget bli ansvarlig for mellomlegget til høyeste bud. Kostnaden med dette og en erstatningssak med tilhørende advokathonorarer kan bli stor. Dette kan medføre økte kostnader for Futurum og vil belastes den enkelte andelseier gjennom økte fellesutgifter.

(Andelseier kan ikke være over 75 år ved innflytting fjernes fra dagens vedtekter)

Forslag til vedtak fra Trude Falkenberg:

§ 2.3 Bare personer over 50+ kan være andelseier i borettslaget Futurum.

Vedtak:

6.5 Forlag fra Trude Kjos Falkenberg

Styret legger frem saken slik den fremmet.

Fellesstuen kan leies ut på generell basis til privatpersoner eller lag som ønsker lokale til privat eller kommersielt bruk. Dette kan gi Futurum inntekt til oppgradering av fellesarealer. Leieprisen kan differensieres på intern og ekstern utleie.

Forslag til vedtak fra Trude Falkenberg:

Fellesstuen leies ut til privat og kommersielt bruk. Retningslinjer og priser utarbeides.

Vedtak:

Nesttuntræet 29 april 2025

For styret

Svein Hespedal

Styreleder

Til Styret i Borettslaget Futurum

Vedlegg 4

Generalforsamling 8.mai 2025.

Valgkomiteen sitt forslag til nytt styre for 2025-2026:

Styremedlemmer:	**Funksjonstid:**
Alf Opdal	2 år
Irene Luneng	2 år
Tore Faye	2 år
Kirsten Kårdal	1 år
Bjørn S. Axelsen	1 år
Varamedlemmer:	
Knut-Tore Haaland	1 år
Jan Grevstad	1 år
Styreleder:	
Alf Opdal	1 år

Valgkomiteen
v/Grete Mundal

Futurum, 9. april 2025

Borettslaget Futurum
Org.nr. 948888114

Protokoll
ordinær generalforsamling i Borettslaget Futurum

Tidspunkt: 08.05.2025, kl 1700.

Ordinær generalforsamling forkortes etter dette til OGS.

Sak 1. Konstituering

1.1 Status frammøtte

Antall frammøtte andelseie : 44 stk
Antall fullmakter : 6 stk

Dette gir totalt 50 stemmer.

1.2. Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak: Innkalling og dagsorden OGS 2025 vedtatt enstemmig uten merknader.

1.3. Valg av møteleder

Vedtak: Sissel Hesjedal ble enstemmig valgt til møteleder.

1.4. Valg av referent

Vedtak: Alf Opdal ble enstemmig valgt.

1.5. Valg av to til å godkjenne protokollen

Vedtak: Ranveig S. Gabrielsen og Tore Faye ble valgt.

1.6. Valg av tellekorps.

Vedtak: Dagfrid Johannesen, Astrid Småbrekke og Thorolf Larsen ble valgt.

2. Årsberetning arbeidsåret 2024/2025

Vedtak: Styrets framlagte årsberetning for 24/25 ble enstemmig vedtatt.

3. Økonomi

3.1. Godkjenning av årsregnskap for 2024.

Vedtak: Styrets framlagte årsregnskap ble enstemmig vedtatt.

3.2. Revisjonsberetning

Vedtak: Framlagt revisjonsberetning ble enstemmig vedtatt.

RSG

3.3. Budsjett for 2024

vedtak: OGS vedtar at styrehonorar for 2026 budsjetteres med kr. 160.000.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Vedtak: Styrets forslag til OGS med fordeling av styrehonorar ble enstemmig vedtatt iflg oppstilling nedenfor:

Sissel Hesjedal	49.000
Bjørn S. Axelsen	22.000
Lena Wedberg	22.000
Kirsten Kårdal	22.000
Alf Opdal	22.000
Elisabeth Breivik	13.000
Sum	150.000

5. Valg

Valgkomiteen har bestått av Thorolf Larssen, Grete Mundal, Jan R. Marthinussen.

5.1. Valg av 3 styremedlemmer for 2 år.

Vedtak: Valgkomiteens innstilte: Alf Opdal, Irene Luneng, Tore Faye ble enstemmig valgt til styremedlemmer for 2 år.

5.2. Valg av styreleder for 1 år

Vedtak: Valgkomiteens innstilling til styreleder: Alf Opdal ble enstemmig valgt for 1 år.

5.3. Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Vedtak: Valgkomiteens innstilling til varamedlemmer: Jan Grevstad, Elisabeth Breivik ble valgt enstemmig for 1 år.

5.4 Styrets sammensetting etter valget:

Styreleder	: Alf Opdal	1 år
styremedlemmer	: Irene Luneng	2 år
	Tore Faye	2 år
	Kirsten Kårdal	1 år
	Bjørn S. Axelsen	1 år
varamedlemmer:	Jan Grevstad,	1 år
	Elisabeth C. Breivik	1 år

Vedtak: OGS tar styresammensetningen til etterretning.
Dersom det blir endringer i styre, skal Jan Grevstad gå inn som fast styremedlem.

RSG

5.5 Valg av valgkomite

Vedtak: Styrets forslag til valgkomite: Grete Mundal, Thorolf Larsen ble enstemmig valgt for 1 år.

Styret oppnevner 1 representant til valgkomiteen.

6. Innkomne saker innen frist.

6.1 Innføring av IN ordning (individuel nedbetaling av fellesgjeld). Forslag fra flere.

Styrets forslag til vedtak:
Borettslaget Futurum går ikke inn for å innføre individuel nedbetaling av fellesgjeld (IN).
Vedtak: Styrets forslag ble enstemmig vedtatt.

6.2. Forslagsstiller Jan Grevstad (JG) vedr garasjeplasser

JG sitt forslag til vedtak, Tilføyelse til vedtekt paragraf 4.6.:
«Så lenge det står beboere på venteliste om garasjeplass bør de som har 2 eller flere plasser avgi til de som står på venteliste».
Avstemming:
Stemmer for forslag til vedtak: 42 stk
stemmer mot: « « « 5 stk
Forslaget vedtatt.

6.3. Forslagstiller Jarle Nordal (JN) vedr dyrehold

JN sitt forslag til vedtak:
Paragraf 5.4. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold kan styret gi samtykke/unntak i følgende tilfelle: Førstegangskjøpere som er eier av hund ved kjøp av leilighet, kan ta denne med seg, men må sørge for at dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.
En kan ikke kjøpe ny hund når denne faller fra.
Avstemming:
stemmer for forslaget : 5
stemmer mot « : 45
Forslaget ikke vedtatt.

6.4. Forslagsstiller Trude Falkenberg (TF) vedr. aldersgrense ved kjøp av leilighet i borettslaget.

TF sitt forslag til vedtak:
Bare personer over 50+ kan være andelseier i Borettslaget Futurum.
stemmer for forslaget: 14 stk
stemmer mot: 31
blank: 2
Forslaget ikke vedtatt

RSG

6.5. Forslagsstiller Trude Falkenberg (TF) vedr. utleie av fellesstuen.

TF sitt forslag til vedtak:

«Fellesstuen leies ut til privat og kommersielt bruk. Retningslinjer og priser utarbeides»

stemmer for: 0

stemmer mot:

blank: 0

Forslaget ikke vedtatt

Møtet ble avsluttet kl 1910

Ranveig S. Gabrielsen

Tore Faye

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 42/806/0/0
Utlistet 20. mai 2026

Om rapporten

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

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

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndleggingerog 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	Arealmerknad	Inngår i rapporten
259427036	Grunneiendom	0	Ja	14 357,9 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
5110000	30	FANA. GNR 42 BNR 780 OG DEL AV BNR 476, NESTTUN	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.02.1980		99,7 %
62870000	34	FANA. GNR 40 BNR 1714 MFL., OSBANEN OG FANAVEGEN, SYKKELSTAMVEG BERGEN, DELSTREKNING 2	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.11.2018	201223120	0,3 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
62870000	2011 - Kjøreveg	0,2 %
62870000	2012 - Gate med fortau	0,1 %
62870000	1900 - Kombinert beb. og anl. samt andre hovedform.- angitt	< 0,1 % (1,7 m²)

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
62870000	91 - Anlegg- og riggomr.	< 0,1 % (1,7 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
5110002	31	FANA. GNR 42 BNR 780, NESTTUN, SENKING AV VEI		07.11.1980
5110001	31	FANA. GNR 42 BNR 780, 476 MFL., NESTTUN		11.04.1980
5110003	31	FANA. GNR 42 BNR 806, NESTTUN, JUSTERING AV VEITRACE	190330242	27.04.1993

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

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	95,2 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	4,8 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
15700000	FANA. KDP NY-PARADIS, HOP, NESTTUN, NESTTUN VEST	3 - Endelig vedtatt arealplan	15.01.2001	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15700000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	97,8 %
15700000	1 - Nåværende	170 - Friområder	2,2 %
15700000	1 - Nåværende	520 - Vannareal for alment friluftsliv	< 0,1 % (0,1 m²)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
19170000	30	FANA/YTREBYGDA. BYBANE I BERGEN OG FREMKOMMELIGHETSTILTAK FOR BUSS PÅ STREKNINGEN NESTTUN - RÅDAL	3	200610701
5110100	30	FANA. GNR 42 BNR 780 OG 476, NESTTUN, ENDRING OG UTVIDELSE AV REGULERINGSPLAN	3	-
5750100	30	FANA. DEL AV GNR 42, NESTTUNHAUGEN	3	200100480
80050000	30	FANA. GNR 42 BNR 170, 177, 184 OG 131 MFL., LUNDHAUGVEGEN (BEBYGGELSESPLAN)	3	190411360
15825000	33	FANA. GNR 42 BNR 124 MFL., BRAKEHAUGEN	3	199616606
62880000	35	Fana. gnr. 41, bnr. 1255 mfl., E39 Sykkelstamveg, delstrekning 3, Nesttun - Hop	2	202220445
30200000	30	FANA. GNR 42, NESTTUN	4	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
42/192	139483863-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	02.05.2018	201808844
42/192	300680866	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	02.05.2018	201808844
42/811	9413960-2	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	24.08.2017	201727699

Andre opplysninger

Skrevet ut 20. mai 2026

BERGEN
KOMMUNE

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 - oversikt

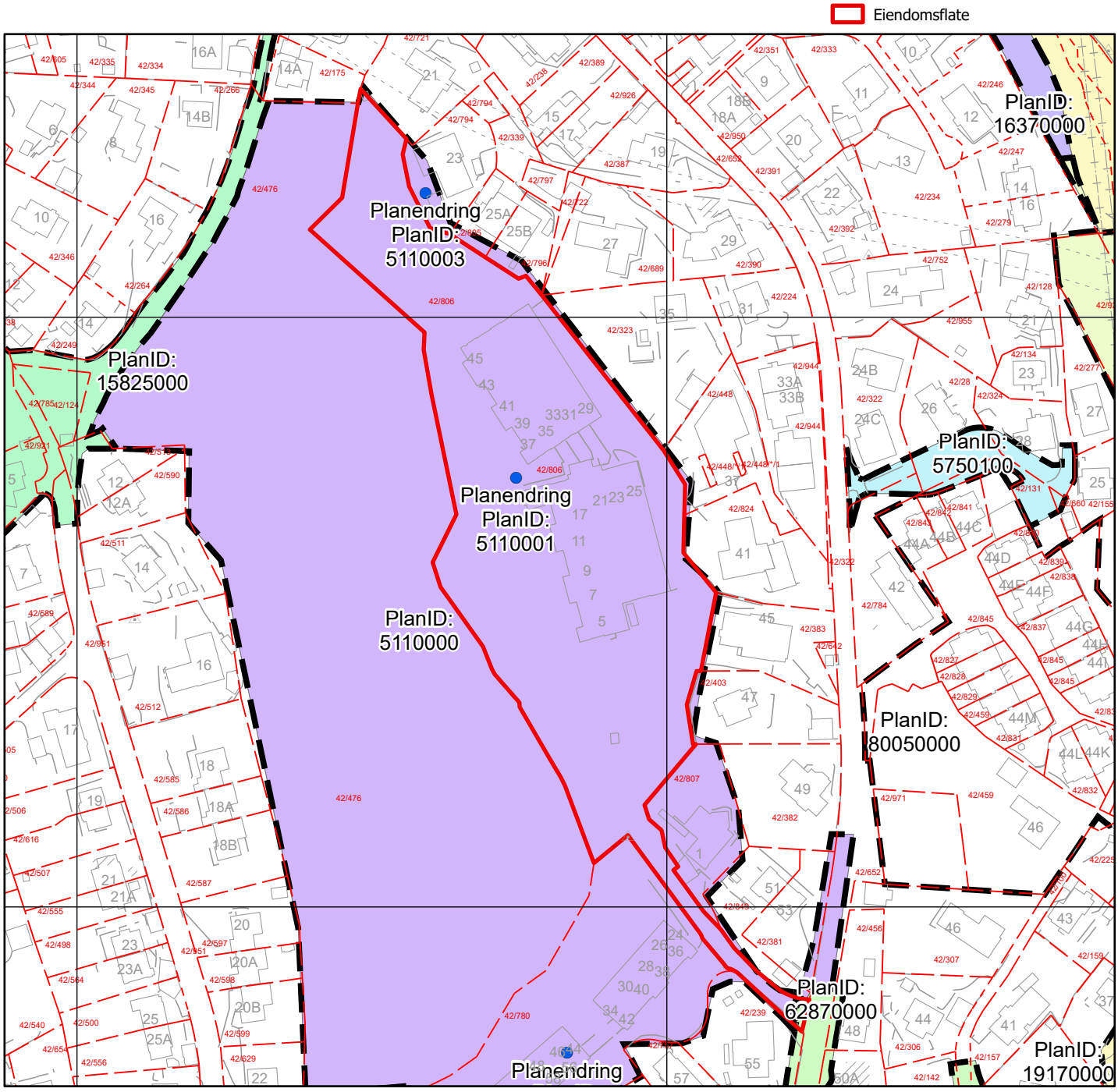
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 42/806
Dato: 20.05.2026 Adresse: Nesttuntræet 31 m.fl.

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 5110000, 62870000



Reguleringsplan på grunnen

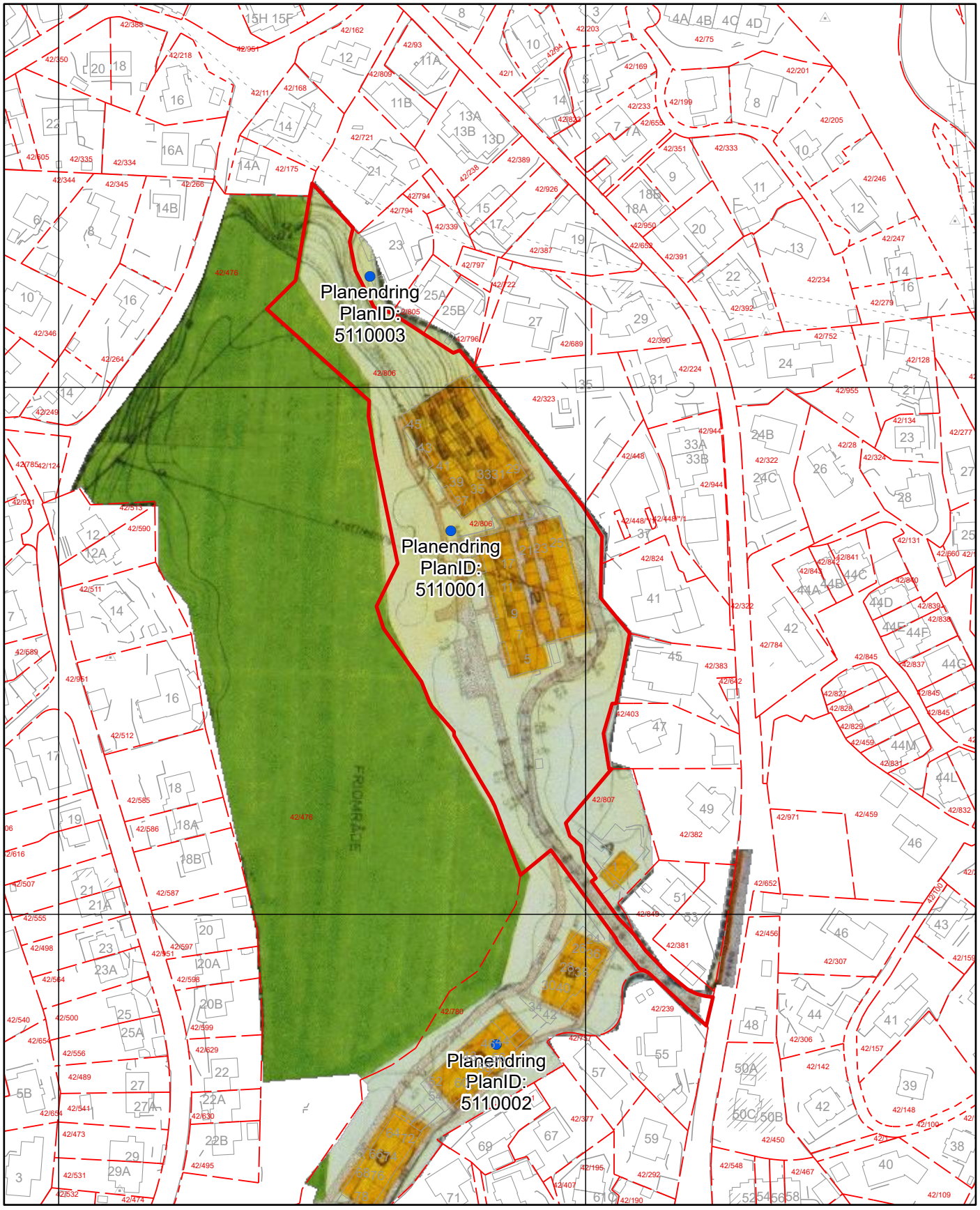
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 42/806
Dato: 20.05.2026 Adresse: Nesttuntræet 31 m.fl.

PlanID(er): 5110000, 62870000

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

Eiendomsflate



BYGGEOMRÅDE
- bolig

TRAFIKKOMRÅDER
- kjøreveg, off
- gangveg, off

FRIOMRÅDE
- park, lek

ANDRE BESTEMMELSER
- terrasserte boliger, småhus
- [ ] møtehøyde ietg.
- antall etasjer
- garasje, undereteg.
- kjøreveg, felles
- gangveg, felles
- P parkering

— — Planens begrensning
Frisiktlinje

R. 3511

Fylkesmannen i Rogaland
[illegible]
Plan- og arealplanavdelinga

N

0 10 20 30 40 50m

Planen er utarbeidet på grunnlag av plan innsendt av ark. Aall-Lokeland-Ragde a/s ang. prosj. FUTURUM.

FANA NESTTUN GNR.42 BNR.780 og 476
Forslag til reguleringsplan. m.fl.

Plan nr. P.N. 1M
Tegn.
Dato 25.5.79

Målf. 1:1000
Rev.

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen

Plan nr. R.3 511 00
Tegn. nr. 01
Kartbl.

Det bekreftes at planen er i samsvar med bygningsrådets vedtak av 22.juni 1979 og 28.september 1979

Arealplan-ID:5110001
Navn:FANA. GNR 42 BNR 780, 476 MFL., NESTTUN

OMRÅDE FOR SOSIALE FORMÅL

Utlagt fra 13/2 til 18/3

Ink bemerk 0

BYGGEOMRÅDER
BOLIGOMRÅDE
TERRASSERTE BOLIGER
ANGITT I OMRISS AV BOLIGENE:
- COTEHØYDE 1. ETG.
ANTALL ETASJER
EVENT. INKL. GARASJER (ELLER

TRAFIKKOMRÅDER
OFF. KJØREVEG
OFF. FORTAU/GANGVEG
PRIVAT KJØREVEG/ADKOMSTVEG
PRIVAT GANGVEG
OFF. FRILUFTSOMRÅDE
GARAGER, VERK.

GRENSER
GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
PLANBEGRENSNING
FRISIKTLINJE

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
REGULERINGSAVD.
25 JAN. 1980
Arkiv 5046
Saksb.
R. nr. 152-80

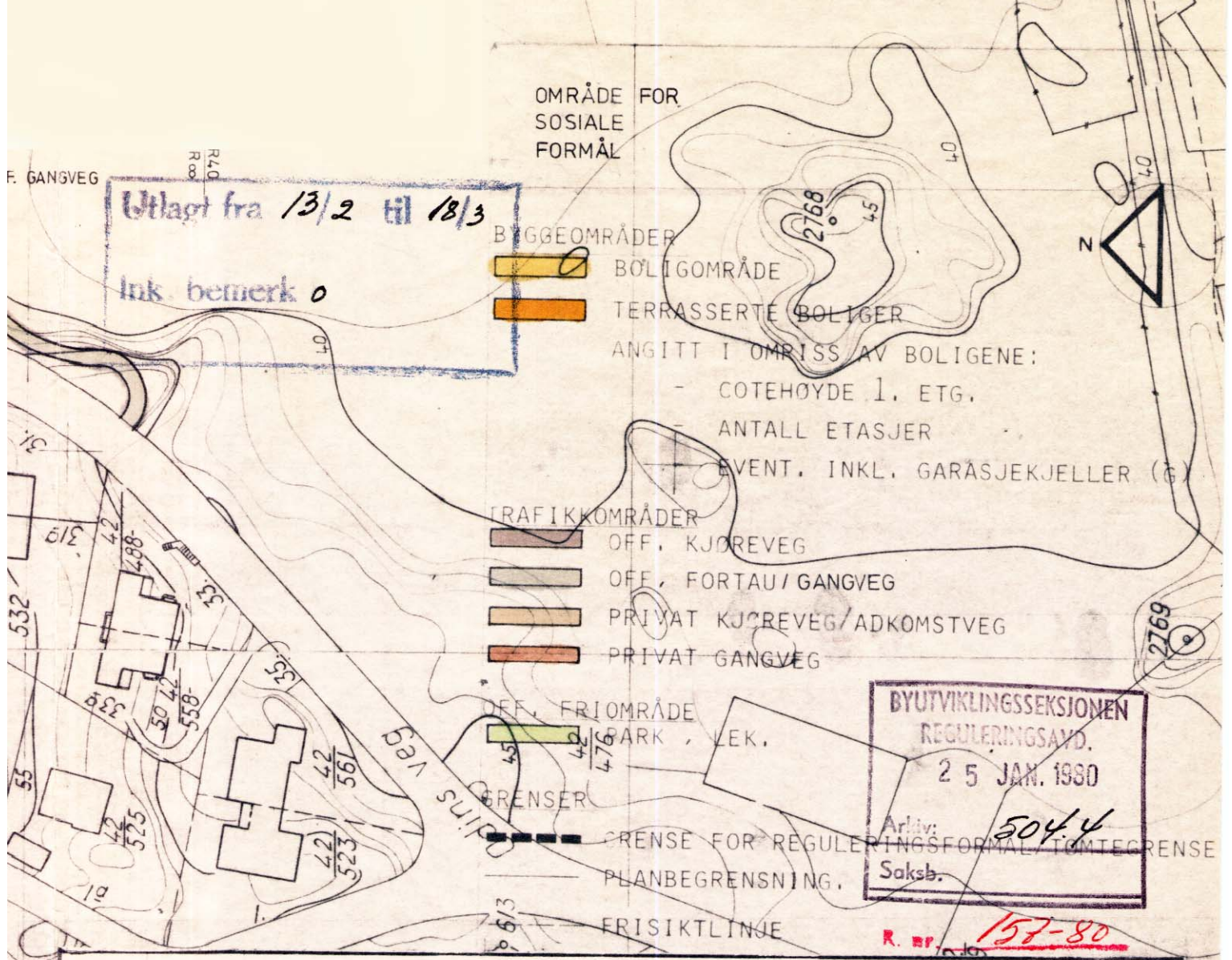
INDEKS	ANTALL ENDRINGEN GJELDER	DATO	NAVN
A	REGULERINGSENDRING LEILIGHETSANTALL PKT FRA 3&5TK TIL 4&5TK	18-1-80	Bjø
	VEGKRYSSENE I NESTTUNBREKKA / OFF FORTAU-/GANGVEG	6-4-79	Bjø

FUTURUM B.L. (ELDREBOLIGER) / NESTTUNBREKKA B.L. (FAM BOLIGER)

REGULERINGSPLAN GNR 42 BNR 780 (REVIDERT PLAN) / SITUASJONSPLAN

MÅLESTOKK	1:1000	SAK NR	TEGN NR	REV
TEGNET AV	Arne Bjørk	498 526	2003	A
KONTROLLERT				
BERGEN den	5-3-79			
OSLO den				

aall-lökeland-ragde a/s
ARKITEKTKONTOR BERGEN OSLO



INDEKS	ANTALL	ENDRINGEN GJELDER	DATO	NAVN
A		REGULERINGSENDRING: LEILIGHETSANT. ØKET FRA 34 STK. TIL 40 STK.	18-1-80	A. Bjerke
		VEGKRYSSENE I NESTTUNBREKKA / OFF. FORTAU-/GANGVEG	6-4-79	A. Bjerke

FUTURUM B.L. (ELDREBOLIGER) / NESTTUNBREKKA B.L. (FAM. BOLIGER)

REGULERINGSPLAN G.NR. 42 B.NR. 780 (REVIDERT PLAN) / SITUASJONSPLAN

MÅLESTOKK	1:1000	SAK NR.	TEGN. NR.	REV.
TEGNET AV	Arne Bjerke	498 526	2003	A
KONTROLLERT				
BERGEN den	5-3-79			
OSLO den				

aall-lökeland-ragde a/s
ARKITEKTKONTOR BERGEN OSLO
KLOPPEDALSVEI 5 5043 HOP BERGEN TELEFON (05) 27 24 37
OKSENØYVEIEN 12 1324 LYSAKER TELEFON (02) 12 05 67

R.3.511.00.01

Reguleringsplan på grunnen

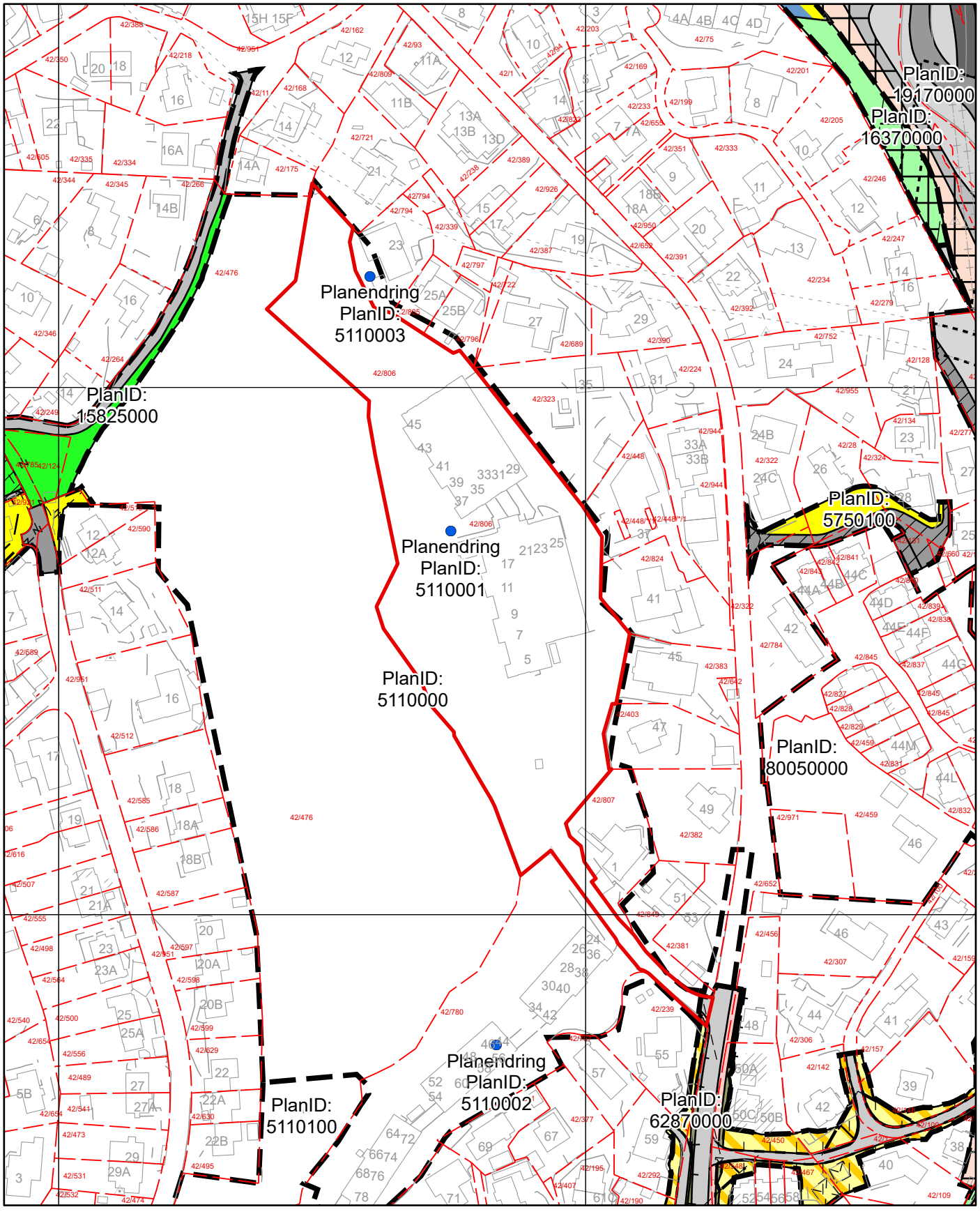
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 42/806
Dato: 20.05.2026 Adresse: Nesttuntræet 31 m.fl.

PlanID(er): 5110000, 62870000

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1222 - Frisiktlinje

1228 - Regulert støttemur

1254 - Tunnel

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Reguleringsplan bevaringsgrense

Reguleringsplan rekkefølgegrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

91 - Anlegg- og riggomr.

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

662 - Bevaring av anlegg

991 - Formålsrekkefølge

Hensynssoner PBL §12-6

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Sporvei / forstadsbane

FRIOMRÅDER

Park

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Felles lekeareal for barn

Bolig / Kontor

Unyansert formål

Arealformål PBL §12-5

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

1900 - Kombinert beb. og anl. samt andre hovedform.- angitt

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

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2050 - Hovednett for sykkel

Kommuneplanens arealdel

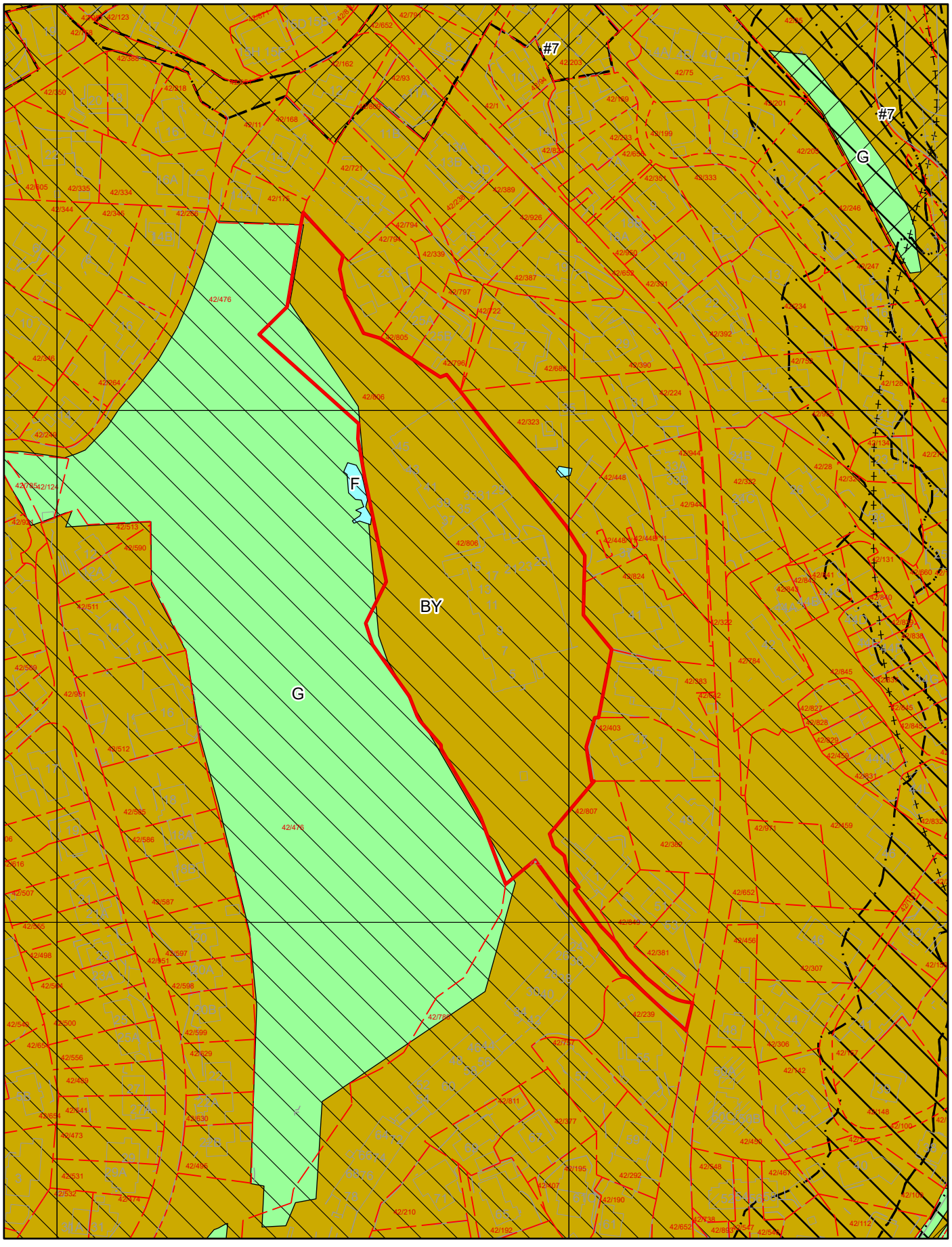
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000
Dato: 20.05.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 42/806
Adresse: Nesttuntræet 31 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Bestemmelsegrense

Samferdselslinjer


Bybane - tunnel


Angitthensyn kulturmiljø


Infrastruktursone


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål


Byfortettingssone

Grønnstruktur

Friluftsområder

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

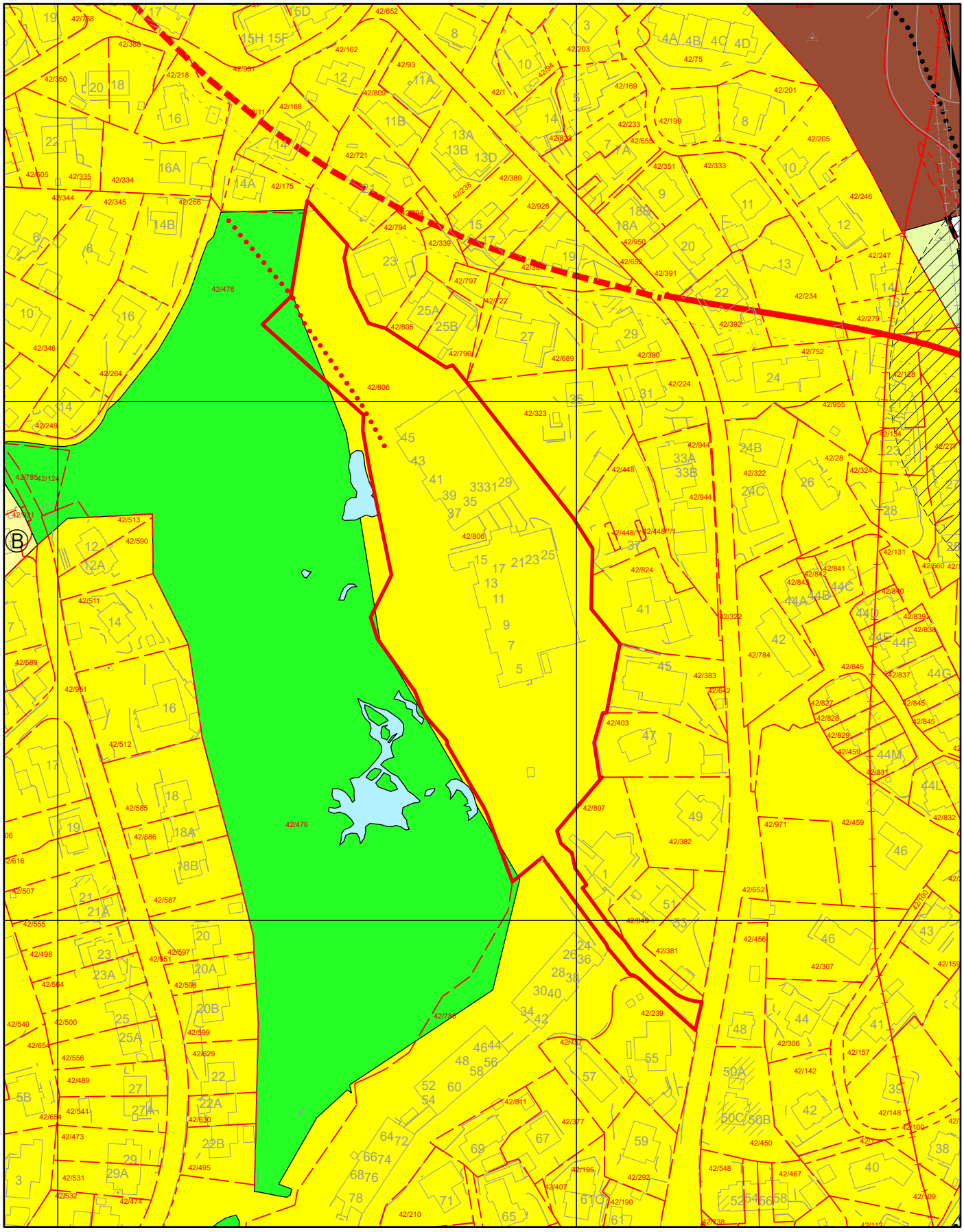
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000
Dato: 20.05.2026

Arealplan-ID: 15700000
Gnr/Bnr/Fnr: 42/806
Adresse: Nesttuntræet 31 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Kommunedelplangrense


Sporveg, fremtidig


G/S-veg, fremtidig


G/S-veg


Hovedveg


Fjernveg, fremtidig tunnel


Fjernveg, fremtidig


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense


Andre restriksjoner

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Boligområde (F)

Senterområde (N)

Friområde (N)

LNF-område (N)

Vannareal for alment friluftsliv (N)

Nabolagsprofil

Nesttuntræet 31 - Nabolaget Nesttun - vurdert av 104 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Skjoldskiftet Linje 70, 73, 74, 610, 740, 741	7 min 0.6 km
Skjoldskiftet Linje 1	8 min 0.5 km
Nesttun terminal Buss, trikk	11 min 0.9 km
Bergen Flesland	14 min
Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	15 min 10.3 km

Skoler

Midtun skole (1-7 kl.) 389 elever, 28 klasser	7 min 0.6 km
Smørås skole (1-7 kl.) 232 elever, 14 klasser	23 min 1.8 km
Skjold skole (1-7 kl.) 304 elever, 20 klasser	22 min 1.9 km
Slåtthaug skole (8-10 kl.) 390 elever, 31 klasser	15 min 1.2 km
Hop skole (8-10 kl.) 434 elever, 33 klasser	22 min 1.9 km
Slåtthaug videregående skole 400 elever	14 min 1.1 km
Stend vidaregåande skule 330 elever, 11 klasser	11 min 5.7 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

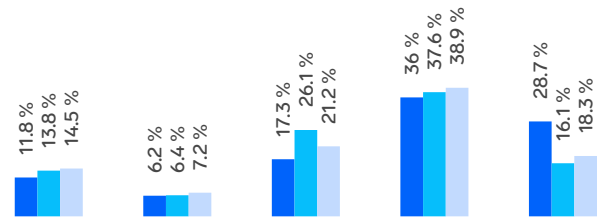
Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nesttun	1 920	926
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Idavollen barnehage (1-5 år) 68 barn	9 min 0.8 km
Eventus Eventyrdalen barnehage (0-5 år) 29 barn	12 min 0.9 km
Øvsttun friluftsbarnehage (1-5 år) 90 barn	11 min 1 km

Dagligvare

Kiwi Skjoldskiftet PostNord	8 min 0.7 km
Rema 1000 Skjold Søndagsåpent	11 min 0.9 km

FINN

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. Bybane

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

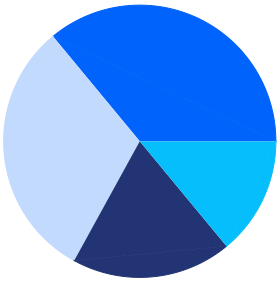
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

Støynivået
Lite støynivå 81/100

Sport

Midtun skole Aktivitetshall, ballspill	8 min 0.7 km
Nesttun idrettsplass Aktivitetshall, ballspill, fotball	13 min 1 km
SATS Nesttun	9 min
EVO Nesttun	13 min

Boligmasse



- 36% enebolig
- 14% rekkehus
- 31% blokk
- 19% annet

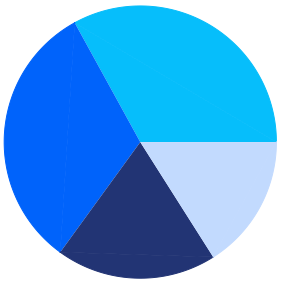
«Det er trygt og rolig med alle aldersgruppe representert. Lite støy og biltrafikk. Et godt nabolag med evne til samarbeid.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

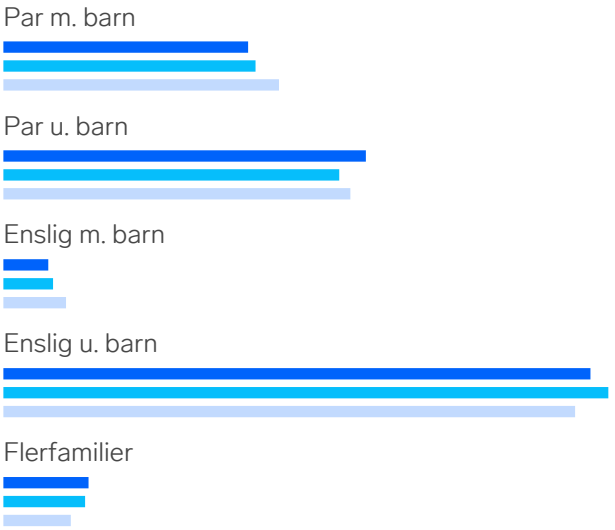
AMFI Nesttun	13 min
Apotek 1 Nesttun	13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 32% i barnehagealder
- 33% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 19% 16-18 år

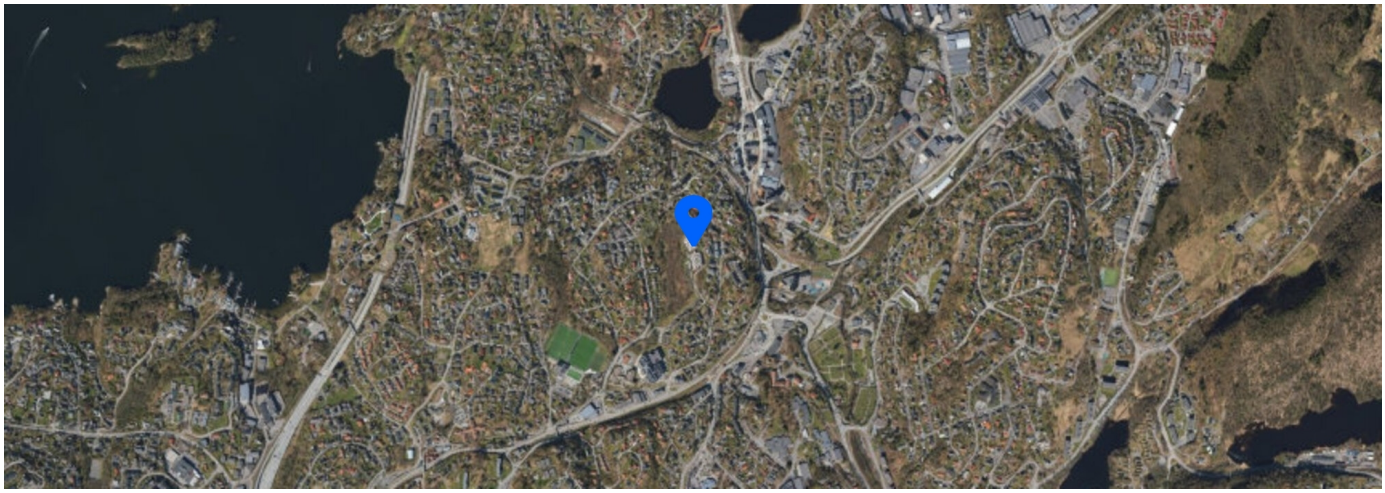
Familiesammensetning

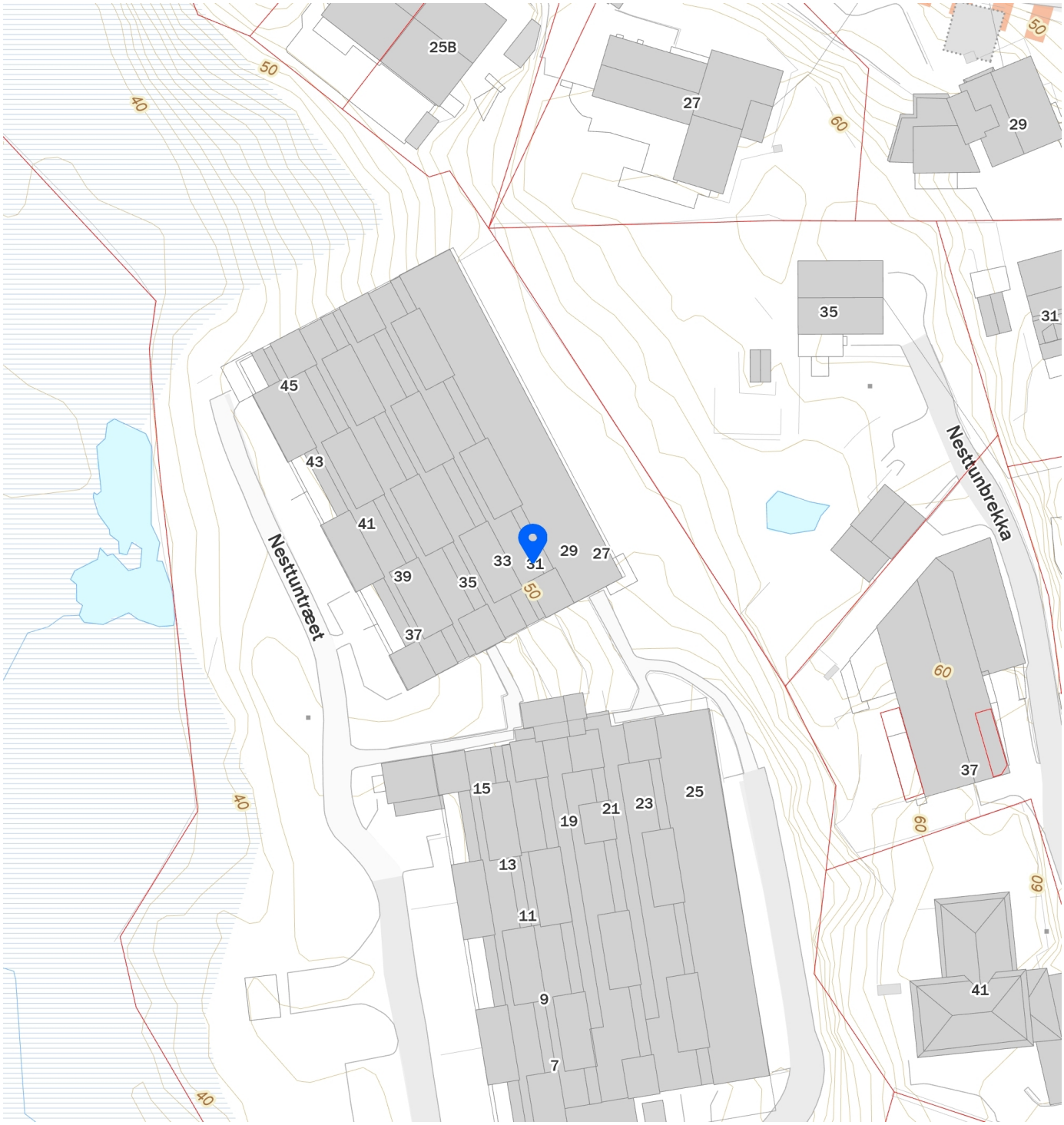


Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%

FINN 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





FINN 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