



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 931 945 475  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET FANTOFTHAUGEN  
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 03.06.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 931945475

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 949 889	1 840 929
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 949 889</b>	<b>1 840 929</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		113	21 241
Annen driftskostnad		964 827	876 639
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 044 810</b>	<b>977 750</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>905 079</b>	<b>863 179</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		17 430	13 901
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 430</b>	<b>13 901</b>
Annen finanskostnad		392 072	342 756
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>392 072</b>	<b>342 756</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-374 642</b>	<b>-328 855</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>530 437</b>	<b>534 324</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>530 437</b>	<b>534 324</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>530 437</b>	<b>534 324</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		530 437	534 324
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>530 437</b>	<b>534 324</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 494 906	4 494 906
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		424	537
Sum varige driftsmidler		4 495 330	4 495 443
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 495 330	4 495 443
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		6 666	-94
Andre fordringer		37	1 846
Sum fordringer		6 703	1 752
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		705 802	524 393
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		705 802	524 393
Sum omløpsmidler		712 505	526 145
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 207 834</b>	<b>5 021 588</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 200	3 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 200</b>	<b>3 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 811 015	3 341 452
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 811 015</b>	<b>-3 341 452</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 807 815</b>	<b>-3 338 252</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 659 426	6 947 853
Øvrig langsiktig gjeld		1 347 550	1 347 550
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 006 976</b>	<b>8 295 403</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 006 976</b>	<b>8 295 403</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 092	2 093
Leverandørgjeld		284	20 306
Annen kortsiktig gjeld		6 298	42 038
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 674</b>	<b>64 437</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 015 650</b>	<b>8 359 840</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 207 834</b>	<b>5 021 588</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 434616

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 931 945 475  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET FANTOFTHAUGEN  
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 28.05.2025



Organisasjonsnr: 931 945 475  
BORETTLAGET FANTOFTHAUGEN

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 949 889	1 840 929
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 949 889</b>	<b>1 840 929</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		113	21 241
Annen driftskostnad		964 827	876 639
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 044 810</b>	<b>977 750</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>905 079</b>	<b>863 179</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		17 430	13 901
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 430</b>	<b>13 901</b>
Annen finanskostnad		392 072	342 756
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>392 072</b>	<b>342 756</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-374 642</b>	<b>-328 855</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>530 437</b>	<b>534 324</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>530 437</b>	<b>534 324</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>530 437</b>	<b>534 324</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		530 437	534 324
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>530 437</b>	<b>534 324</b>



Organisasjonsnr: 931 945 475  
BORETTSLAGET FANTOFTHAUGEN

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 494 906	4 494 906
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		424	537
Sum varige driftsmidler		4 495 330	4 495 443

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		4 495 330	4 495 443
-------------------	--	-----------	-----------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		6 666	-94
Andre fordringer		37	1 846
Sum fordringer		6 703	1 752

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		705 802	524 393
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		705 802	524 393

Sum omløpsmidler		712 505	526 145
------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 207 834</b>	<b>5 021 588</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 200	3 200



Sum innskutt egenkapital	3 200	3 200
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	2 811 015	3 341 452
Sum opptjent egenkapital	-2 811 015	-3 341 452
Sum egenkapital	-2 807 815	-3 338 252
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 659 426	6 947 853
Øvrig langsiktig gjeld	1 347 550	1 347 550
Sum annen langsiktig gjeld	8 006 976	8 295 403
Sum langsiktig gjeld	8 006 976	8 295 403
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 092	2 093
Leverandørgjeld	284	20 306
Annen kortsiktig gjeld	6 298	42 038
Sum kortsiktig gjeld	8 674	64 437
Sum gjeld	8 015 650	8 359 840
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>5 207 834</b>	<b>5 021 588</b>



Organisasjonsnr: 931 945 475  
BORETTSLAGET FANTOFTHAUGEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 6222

BORETTSLAGET FANTOFTHAUGEN



## Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET FANTOFTHAUGEN

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

### Dato for årsmøtet:

8. mai 2025 kl. 18:00, Storetveit Skole.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring av Borettslaget vedtekter
7. Nye Husordensregler for Borettslaget Fantofthaugen
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET FANTOFTHAUGEN



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Velges på årsmøtet

Sak 2

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Velges på årsmøtet

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)



- a) Godkjenning av årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

#### Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2024.pdf

#### Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70.000,-

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 70 000

#### Sak 6

### Endring av Borettslaget vedtekter

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Borettslaget Fantofthaugen sine vedtekter er gamle og trenger å bli oppdatert og fornyet i forhold til dagens tid. Det har vært flere endringer i Borettslagsloven som ikke har blitt tatt med i dagens vedtekter. Dagens vedtekter er lagt ved innkallingen sammen med de nye vedtektene. Borettslagsloven vil alltid gå foran vedtektene slik at de nye vedtektene er ikke strengere enn hva loven sier.

#### Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner de nye vedtektene

#### Vedlegg

- 2. 6222 Fanatofthaugen Borettslag.pdf
- 3. Borettslagsvedtekter.pdf



Sak 7

## Nye Husordensregler for Borettslaget Fantofthaugen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Husordensregler er oppdatert da gjeldene husordensregler er gamle og må fornyes. Både gamle gjeldene-ordensregler og forslag til nye ordensregler er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak  
Generalforsamlingen godkjenner de nye husordensreglene

### Vedlegg

4. 6222 Fanatofthaugen Borettslag.pdf
5. Ordensregler for Borettslaget Fantofthaugen 3. revisjon 8. mai 2025.pdf

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år  
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bente Ottesen

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år  
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Sander Moldestad

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kjell Arvid R. Olsen



## Styrets årsrapport

### Styrets arbeid 2024

Periode: 01.01.2024 – 31.12.2024

Styremedlem Olav Sletvold har fått innvilget permisjon fra styret fra 13. juni 2024 til årsmøtet 2025.

Styremøter: Styret har gjennomført 5 ordinære styremøter i 2024.

HMS-gjennomgang: Årlig HMS-gjennomgang ble gjennomført med befaring i alle fellesområdene, både ute og inne.

Deltakelse på seminar: Styret deltok med to representanter på det årlige høstseminaret arrangert av Obos.

Brannforebygging: Vi har stort fokus på brannforebygging og vil takke alle for at fellesområdene holdes fri for private eiendeler.

Hageprosjekt: Hageprosjektet som har vært på planen over flere år, er blitt utsatt.

### Nye eiere i 2024

- Bente Merete Nilsen, Fantoftveien 22, andelseier 17 (eierskifte 20.03.2024)
- Sunniva Daldorf Workinn, Fantoftveien 20, andelseier 14 (eierskifte 20.08.2024)
- Ingrid Sætren Nordnes, Fantoftveien 22, andelseier 21 (eierskifte 23.08.2023)

### Samarbeidsavtaler for Borettslaget Fantofthaugen

- Bergen Bin Cleaners: Vasker bosspannene hver fjerde uke.
- Skadealliansen AS: Gjennomfører fast ukentlig rengjøring av fellesareal og vindusvask en gang i året.
- Bergen Fiber og Altibox: Leverandør av fiber og TV. Bergen Fiber har oppgradert nettet i borettslaget. To operatører fra Eviny skiftet hjemmesentral (ruter) i hver leilighet i oktober 2024.
- Elaway: Ansvarlig for drift og administrasjon av ladeanlegget for elbil. Ny betalingsløsning og app for lading av elbil ble innført i mars 2024.
- Norsk Brannvern: Kartlegging av brannsikkerheten ble foretatt 3. desember 2024 med enkle kontroller, testing og bytte av batterier i røykvarslere samt kontroll av brannslukkingsapparat.

### Årlige serviceavtaler

- Monsen Elektro AS
- Låssenteret Heikki Bruvik AS
- Norsk Brannvern

### Varia

- Dugnad: Styret har organisert fem dugnader i løpet av 2024 med god oppslutning og effektivt arbeid.
- Vindusvask: Vinduene mot øst ble vasket 14. mai 2024.
- Container: Container for blandet avfall var utplassert fra 10. mai til 16. mai.
- Håndløpere: Håndløpere er satt opp i fellesgangene i nr. 18, 20 og 24, og vil også komme opp i nr. 22.
- Parkeringsskilt: Nytt skilt med "PRIVAT OMRÅDE" er satt opp for å indikere at parkering kun er tillatt for beboere og besøkende.



- **Dørmatter:** Fire like dørmatter er kjøpt inn til alle fire oppgangene.
- **Branninstruks:** Branninstruks utarbeidet av Norsk Brannvern er hengt opp i alle fire oppgangene.

## Dugnadspenger

Det ble utbetalt dugnadspenger på kr. 10:100,- fordelt på 19 personer for 2024.

## Fellesstrøm 2024

Det ble innbetalt kr. 14.415,- fordelt på 21 vaskemaskiner, 6 tørketromler i felles vaskekjeller og 6 frysebokser i bod.

## Planer for 2025

**Helhetlige prosjekter:** Styret slår sammen flere prosjekter og tenker helhet i forbindelse med nytt bosshus, flere parkeringsplasser, flere elbilladere samt nye hagemøbler.

- **Nytt bosshus:** Styret har hentet inn arkitekt hjelp og bistand for bygging av nytt bosshus. Møte med arkitekt og BIR er gjennomført for å lage en fremtidsrettet løsning som sikrer tilstrekkelig plass. Nye krav fra BIR vedrørende matavfall, glass og metall vil bli ivaretatt. Plasseringen blir på plensiden lengst bort fra borettslaget.
- **Parkeringsplasser:** Styret ser på muligheter for å lage flere parkeringsplasser der bosspannene har stått, samt ta litt av rododendronen.
- **Elbilladere:** Flere elbilladere er planlagt, og priser vil bli innhentet.
- **Nye hagemøbler:** Hageprosjektet ble utsatt, og en felles utebefaring vil bli gjennomført.
- **Parsellhage:** Initiativet "Dyrking, bærekraft og fellesskap" er satt i gang med en gruppe bestående av Helene Worren, Christine Johannssen von Hirsch og Sander Moldestad. Styret er positivt til initiativet og vil legge til rette for infrastrukturen med innkjøp av parsellkasser.



## BORETTLAGET FANTOFTHAUGEN ORG.NR. 931 945 475, KUNDENR. 6222

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER			
	Note	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>			
		<b>461 709</b>	<b>208 326</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)			
		530 437	534 324
Tilbakeføring av avskrivning	14	113	21 241
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-288 427	-302 182
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>242 123</b>	<b>253 383</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>703 831</b>	<b>461 709</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		712 505	526 145
Kortsiktig gjeld		-8 674	-64 437
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>703 831</b>	<b>461 708</b>



## BORETTLAGET FANTOFTHAUGEN ORG.NR. 931 945 475, KUNDENR. 6222

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 924 128	1 820 352	1 925 000	1 999 000
Ladeinntekter EL-bil		12 396	8 678	5 000	9 000
Andre inntekter	3	13 365	11 899	10 000	10 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 949 889</b>	<b>1 840 929</b>	<b>1 940 000</b>	<b>2 018 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-9 870	-9 870	-10 000	-10 000
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Avskrivninger	14	-113	-21 241	-25 000	-25 000
Revisjonshonorar	6	-7 181	-6 815	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-65 495	-62 195	-66 000	-69 000
Konsulenthonorar	7	-728	-5 500	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-122 173	-82 902	-285 000	-270 000
Forsikringer		-136 675	-117 839	-125 000	-150 000
Festeavgift		-37 984	-29 677	-30 000	-38 000
Kommunale avgifter	9	-369 898	-341 677	-366 000	-404 000
Energi/fyring		-46 124	-51 851	-60 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-43 776	-41 856	-43 000	-45 000
Andre driftskostnader	10	-134 794	-136 327	-179 000	-159 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 044 810</b>	<b>-977 750</b>	<b>-1 276 000</b>	<b>-1 317 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>905 079</b>	<b>863 179</b>	<b>664 000</b>	<b>701 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	17 430	13 901	0	0
Finanskostnader	12	-392 072	-342 756	-377 000	-377 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-374 642</b>	<b>-328 855</b>	<b>-377 000</b>	<b>-377 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>530 437</b>	<b>534 324</b>	<b>287 000</b>	<b>324 000</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		530 437	534 324		



### BORETTLAGET FANTOFTHAUGEN ORG.NR. 931 945 475, KUNDENR. 6222

#### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	4 494 906	4 494 906
Andre varige driftsmidler	14	424	537
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>4 495 330</b>	<b>4 495 443</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		6 666	-94
Forskuddsbetalte kostnader		37	1 846
Driftskonto OBOS-banken		453 284	523 548
Sparekonto OBOS-banken		252 518	845
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>712 505</b>	<b>526 145</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 207 834</b>	<b>5 021 588</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 32 * 100		3 200	3 200
Udekket tap	15	-2 811 015	-3 341 452
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 807 815</b>	<b>-3 338 252</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	6 659 426	6 947 853
Borettsinnskudd	17	1 347 550	1 347 550
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>8 006 976</b>	<b>8 295 403</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 653	42 038
Leverandørgjeld		284	20 306
Påløpte renter		2 092	2 093
Annen kortsiktig gjeld	18	2 645	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>8 674</b>	<b>64 437</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 207 834</b>	<b>5 021 588</b>
Pantstillelse	19	12 847 550	12 847 550
Garantiansvar		0	0

Bergen, 10.03.2025  
Styret i Borettslaget Fantofthaugen

Bente Øydis Ottesen/s

Astrid Lund Jansen/s

Olav Sletvold/s

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	1 833 312
Dugnad	38 400
Kabel-TV	38 016
Parkeringsleie	14 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 924 128</b>

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

Fellesstrøm	13 365
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>13 365</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-9 870
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-9 870</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 70 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 252, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 181.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-728
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-728</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-14 061
Drift/vedlikehold elektro	-32 570
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 313
Drift/vedlikehold brannsikring	-40 678
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-13 552
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-122 173</b>

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

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

Eiendomsskatt	-127 612
Vann- og avløpsavgift	-142 140
Feieavgift	3 480
Renovasjonsavgift	-103 626
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-369 898</b>

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

Container	-15 242
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 364
Renhold ved firmaer	-86 240
Gressklipping	-10 369
Andre fremmede tjenester	-1 099
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 900
Andre kostnader tillitsvalgte	-252
Andre kontorkostnader	-5 376
Bank- og kortgebyr	-2 961
Velferdskostnader	-1 991
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-134 794</b>

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

Renter bank	4 946
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-197
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 681
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>17 430</b>

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

Renter og gebyr på lån	-392 072
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-392 072</b>

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

Kostpris/bokført verdi 1973 og senere påkostninger	4 494 906
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>4 494 906</b>

Tomten er festet av Fantoftgården i 99 år fra 1968.

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

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

Sikringsskap		
Tilgang 2006	26 500	
Avskrevet tidligere	-26 023	
Avskrevet i år	-95	382
Bredbånd		
Tilgang 2003	99 891	
Avskrevet tidligere	-99 833	
Avskrevet i år	-17	41
Utvendig ladestasjoner på ladestolpe		
Tilgang 2020	75 950	
Avskrevet tidligere	-75 949	
Avskrevet i år	0	1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>424</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-113****NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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



**NOTE: 16**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Svenska Handelsbanken AB

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,75 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019

-8 500 000

Nedbetalt tidligere

1 552 147

Nedbetalt i år

288 427

-6 659 426

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-6 659 426**

**NOTE: 17**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig

-1 347 550

**SUM BORETTSINNSKUDD**

**-1 347 550**

**NOTE: 18**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Uidentifiserte banktransaksjoner

-2 645

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

**-2 645**

**NOTE: 19**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

1 347 550

Pantelån

6 659 426

**TOTALT**

**8 006 976**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger

4 494 906

**TOTALT**

**4 494 906**



Til generalforsamlingen i Borettslaget Fantofthaugen

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Borettslaget Fantofthaugen** som viser et overskudd på kr 530 437. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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



Revisorgruppen

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

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

E-post:  
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret  
NO 987 547 502 MVA  
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



## *Styrets ansvar for årsregnskapet*

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

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

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

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

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

Bergen, den 10. mars 2025  
**Revisorgruppen Hordaland AS**

Roger Sleire  
Statsautorisert revisor



## VEDTEKTER FOR FANTOFTHAUGEN BORETTSLAG

Gjeldende fra 24. februar 2009

### § 1. Navn, forretningskontor, lagsform og formål

Fantofthaugen borettslag med forretningskontor i Bergen er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføring av boligbygg og leie ut boliger i slike bygg til andelseierne.

Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføring av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

### § 2. Andeler – ansvar

Andelene skal være på ett hundre kroner. Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

### § 3. Andelseiere

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen kan eie mer enn en andel utover det som følger av lov om borettslag § 4-2.

Andre enn de som bor i boligen kan ikke tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap på annen måte enn ved arv. Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet andel, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet å selge andelen i samsvar med reglene i borettslagsloven kap. 5. Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene og andelsbrev.

### § 4. Overføring av andel

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i lov om borettslag, §§ 4-4 flg..

Andelseier som ikke har betalt borettsinnskudd, kan bare overdra andelen til en person som styret utpeker, dersom ikke styret gir samtykke til annet.

Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

### § 5. Godkjenning av ny andelseier

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget.

Styret skal nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunn til å nekte ervervet, jfr. § 4-5 i lov om borettslag.

Styret skal også nekte godkjenning dersom overdragelsen er i strid med bestemmelser som måtte være fastsatt eller godkjent av den offentlige kredittinstitusjon som har gitt laget lån. Godkjenning kan ikke nektes dersom andelen er ervervet av ektefelle eller andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen er et ledd i et bytte av boliger.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi erververen skriftlig melding om dette. Er andelen ervervet i strid med styrets beslutning, kan styret pålegge erververen å selge andelen. Pålegget skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves tvangssolgt dersom pålegget ikke er etterkommet innen 3 – tre – måneder etter at melding er mottatt.

Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til laget selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

### § 6. Styre

Laget skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2 andre medlemmer. Det velges to varamedlemmer til styret



Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmene er to år, dog slik at ... av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Generalforsamlingen velger styremedlemmer og varamenn. Styrets leder velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte nestleder og sekretær.

## § 7. Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak når minst 2 medlemmer er til stede og minst 2 stemmer for vedtaket.

Styret kan ikke uten fullmakt fra generalforsamlingen treffe vedtak om å rive, selge eller bygge om de bygg laget eier.

## § 8. Firmategning

Styrets leder (nestleder) og et styremedlem i fellesskap tegner lagets navn.

## § 9. Generalforsamling

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 1. mai.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor krever det, eller minst en tiendedel, dog minst to av andelseierne, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkallingen til generalforsamlingen skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det senest åtte uker før generalforsamlingen.

## § 10. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmålet om anvending av overskudd eller dekning av tap
4. Spørsmål om ansvarsfrihet
5. Valg av styremedlemmer og varamann, jfr. vedtektenes § 6.
6. Eventuell godtgjøring til styret
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen

## § 11. Møteledelse og avstemming

Generalforsamlingen ledes av styrets leder.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, jfr. § 14, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

## § 12. Revisor

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans sted.

## § 13. Endringer i vedtektene

Endringer i lagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

## § 14. Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39.



## Vedtekter for

Borettslaget Fantofthaugen Org. nr. 931 945 475

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 08.05.2025.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

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

#### 1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Bergen kommune.

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

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

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

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

#### 2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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



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

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

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

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

### 3. Forkjøpsrett

#### 3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

### 4. Borett og overlating av bruk

#### 4-1 Boretten

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

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

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

(4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dersom fastsatte ordensreglene tidligere har vært vedtatt av generalforsamlingen, må eventuelle endringer besluttet av generalforsamlingen med alminnelig flertall

#### 4-2 Overlating av bruk

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 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 husstandsfellesskapsloven.



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

- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

#### **4-3 Bygningsmessige arbeider**

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antennener, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

#### **4-4 Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladebare hybrider**

*Tilrettelegging og utvikling av infrastruktur er borettslagets ansvar, og den enkelte betaler en andel av kostnaden for å knytte seg til.*

- (1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.
- (2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.
- (3) En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.



## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

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

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

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

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

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

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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



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

### **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

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

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

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

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

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 10. i 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 lov av 17. desember 1976 nr. 100.

### **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

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



## 7-2 Pålegg om salg

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

## 7-3 Fravikelse

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

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

### 8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsførere og andre eventuelle funksjonærer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### 8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
  1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,



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

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

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

### **9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

#### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

#### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

#### **9-5 Møterett**

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av



andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

## 9-6 Møteledelse og protokoll

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

## 9-7 Stemmerett og fullmakt

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

## 9-8 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) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### 10-1 Inhabilitet

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

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

### 10-2 Taushetsplikt

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

### 10-3 Mindretallsvern

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



## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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



**ORDENSREGLER FOR  
FANTOFTHAUGEN BORETTSLAG**  
2.revisjon, 18.mars 2013

**HUSLEIE**

Månedlige fellesutgifter (husleie) vedtas av generalforsamlingen og dekker borettslagets faste utgifter som renter og nedbetaling, festeavgift, vedlikehold, forsikring, rengjøring, fellesstrøm, kommunale avgifter som renovasjon, feiing etc.

**FREMLEIE**

Andelseier har ikke adgang til "overlating av bolig" uten samtykke fra styret. Boligen kan leies ut inntil tre år dersom andelseier har bodd der minst ett av de to siste år. I tillegg har foreldre rett til å leie ut til sine barn og barn til sine foreldre, uten selv å ha bodd i boligen. Godkjenning kan nektes dersom fremleierens forhold gir saklig grunn til det. Svar skal gis innen en måned på skriftlig søknad.

**VEDLIKEHOLD**

Andelseier har selv ansvar for indre vedlikehold, jfr.borettslagsloven § 5,11-16. Spesiell oppmerksomhet må rettes mot vannførende innretninger som rør, sluk, varmtvannsberedere etc. Andelseier plikter at reparasjoner, utbedringer o.l. blir utført på en håndverksmessig forsvarlig måte. Andelseier er ansvarlig for egen innboforsikring.

**RO**

Det skal være ro i og utenfor huset mellom kl.23.00 og 07.00. Inn-og utkjøring med max hastighet 15 km/t på området må skje så skånsomt som mulig, spesielt i tidsrommet nevnt over. Slamring med bildører skal unngås og tomgangskjøring må innskrenkes til et minimum.

Musikkanlegg i bruk etter kl.23.00 skal ikke være til sjenanse for andre og skal f.eks ikke være hørbart i naboeligheter.

**LAGRING**

Plassen under trappen i sokkeletasjen - og ellers andre fellesrom - skal bare unntaksvis brukes som lagringsplass. Sykler kan plasseres under trappen i sokkeletasjen. Eierne av sykler sørger selv for at det blir vasket på dette området. Borettslagets utemøbler kan vinterlagres samme sted, fortrinnsvis fordelt på flere oppganger for ikke å oppta for mye plass.



## **PARKERING**

Plassen utvendig mellom trappehusene skal benyttes til parkering av biler; disse plassene blir fordelt av styret etter ansiennitet. Det betales en fast månedlig avgift; denne fastsettes av generalforsamlingen.

Bilene settes med front mot veggen.

For beboere som ikke har fast plass samt for besøkende kan det parkeres langs jordvollen fra bosscontainerne og bort til nr.20 hvor innsnevringen begynner.

Bilene anmodes om å parkere tett og så nær jordvollen som mulig. Bortsett fra biler med fast parkeringsplass mot veggen er det ikke tillatt å parkere fra nevnte innsnevring og nordover til gangstiens begynnelse. Det gjøres unntak for helsepersonell i tjeneste, utrykningskjøretøy o.l.

Overgangen til Studentsamskipnaden må ikke blokkeres.

Nederst i oppkjørselen fra hovedveien ( ved skiltet) er det 1-2 ekstra parkeringsplasser som borettslaget disponerer for gjesteparkering.

Det er ikke tillatt å vaske biler på området.

## **FELLESSTRØM**

Det pålegges alle andelshavere å spare på strømmen i fellesanlegg som vaskekjellere, ganger, boder etc. De som har vaskemaskin/tørketrommel i vaskekjeller betaler et fast beløp pr.år pr.maskin pr.person for strømforbruk. Dette faktureres ved årsslutt. Beløpet fastsettes av Generalforsamlingen.

På grunn av potensiell brannfare anmodes det om å ha overoppsyn med vaskemaskin/tørketrommel under bruk. Slike maskiner må bare brukes når man er hjemme og er aktiv.

I trappehusene er det lys med automatisk tenne/slukkesystem. Ved feil kontakt styret, som igjen kontakter installatør Thunestvedt.

Lyspærer til bruk i fellesarealer finner man i lagets kjellerbod i nr.22.

## **TID FOR BRUK AV VASKEKJELLER**

Hverdager: kl.08.00 - 22.00

Lørdager og søndager: kl.10.00 - 21.00.

Bruk av vaskemaskin i leilighetene skal følge samme tidsplan.

## **AREALBRUK**

Andelseierne i sokkeletasjene disponerer arealet utenfor under altanene.

Bygging av terrasse utover det er ikke tillatt. Styret kan sette restriksjoner på bruk. De øvrige utearealer på borettslaget eiendom er fellesarealer og blir vedlikeholdt på dugnad.

I den felles inngangen mellom leilighetene skal det være fri tilgang til dører og



sikringsskap, og gangen skal holdes i representativ stand. Det er anledning å pusse opp, pynte o.l. så lenge det er i forståelse med andre brukere av gangen. Oppstår det uenighet om dette har styret det avgjørende ord.

#### **BANKING AV TEPPER / TØRKING AV KLÆR**

Teppebanking og lignende må ikke foretas fra altan, gjennom vindu eller ut fra trappehus.

Klesvask og lignende må ikke henge over høyden på altanens rekkverk.

Altankasser tas ned om vinteren.

#### **AVFALL**

Bosstømming av husholdningsavfall en gang pr.uke.

Papirtømming en gang pr.mnd.

Bosset skal henlegges i lukkede plastposer.

Plast pakkes i sekk og settes ut kvelden før papirhenting.

Kartonger, esker, voluminøs emballasje etc. som skal i papircontainerne skal enten rives i biter eller trakkes flat.

Bosscontainerne er kun for restavfall. Annet avfall som metall, maling m.m. som ikke kan karakteriseres som restavfall må avfallsbesitter selv få levert til godkjent mottak.

Hver mai måned bestiller borettslaget en større container Det kan da ryddes i kjeller- og loftsboder og uønsket husgeråd kan henlegges i containeren.

#### **BRANNSLUKKINGSAPPARATER.**

Disse kontrolleres hvert 5.år (i 2009, i 2014 osv).

I røykvarslere bør det skiftes batteri hvert år. Styret har batterier.

#### **DUGNAD**

Hver andelseier har plikt mot godtgjørelse å delta på dugnad etter de retningslinjer som Generalforsamlingen bestemmer. Styret fastsetter tidlig på året datoer på fem dugnadsdatoer, som hvis gjennomføres utgjør samlet 10 timer. Alle andelseiere kan imidlertid på eget initiativ foreslå individuell dugnad utover dette, og i samråd med styret føre egne timelister.

Alle utførte timer utbetales fra lagets dugnadsfond etter attestasjon av timelister av dugnadsleder.

#### **HUSDYR**

Det er ikke tillatt å holde husdyr. Selv om borettslaget har fastsatt forbud mot dyrehold kan andelseiere holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke til ulempe for borettslaget og andelseiere.



#### **RENGJØRING**

Vasking av gulv/trapper i trappehusene utføres ukentlig av vaskebyrå.

En gang pr.mnd. rengjøres vaskekjellere, kjellerkorridorer og innergang mellom leilighetene i sokkeletasjene. Rengjøring av den felles innergangen i de øvrige etasjene ivaretas av brukerne.

Vinduene mot øst vaskes hvert år fra lift for borettslagets regning.

Det er tilgang på varmt vann fra vaskekjeller i nr.18.

Beboerne anmodes om å holde området så ryddig og pent som mulig; ikke kaste sigarettstumper og annet på singelen eller plenområdet, heller ikke brødrester o.l. til fuglene.

#### **GRILLING**

Grilling med kull tillates ikke på altaner og plen i nærheten av blokken.

#### **VANN**

Borettslaget sitt stengepunkt for vann befinner seg i kjellerkorridoren i nr.18.

Når nødvendige arbeider medfører stenging, må beboer opplyse om dette ved godt synlige oppslag i alle fire oppgangene, og anwise rørlegger stengepunktet. Beboer/rørlegger er ansvarlig for snarest mulig åpning. Oppslaget må henges opp dagen før og angi tidspunkt for oppstart og når arbeidet forventes ferdig.

#### **FEING**

Leiligheter som har boder oppe på loftsplan plikter i gi fri tilkomst til feieluke.

Det samme gjelder for de to leilighetene nederst i hver oppgang og som har sotluke for tømning. Varsel om feing vil bli gitt i god tid.

Det feies hvert annet år (2014, 2016, 2018 osv).



## Ordensregler for Borettslaget Fantofthaugen 3. revisjon 08. mai 2025

- ✓ Ordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av bolig og fellesarealer.
- ✓ Hensikten med reglene er å bidra til et godt naboskap, trivsel, ro og orden.

### Ro om nettene

- ✓ For å sikre et godt bomiljø, ber vi om at det er rolig i og utenfor borettslaget mellom kl. 23.00 og 07.00.
- ✓ Vi ber om at inn- og utkjøring på området skjer med en maksimal hastighet på 15 km/t for alles sikkerhet og trivsel

### Vedlikehold

- ✓ Andelseier har selv ansvar for indre vedlikehold, iht. borettslagsloven §5-12
- ✓ Vi oppfordrer alle til å sjekke rør, sluk og varmtvannsberedere minst en gang i året for å unngå lekkasjer.

### Stoppekran

- ✓ Borettslagets felles stoppekran for vann befinner seg i kjellerkorridoren i nr. 18.
- ✓ Når nødvendige arbeider medfører stenging av vann, skal beboer opplyse om dette på VIBBO senest dagen før, og angi tidsrommet for stenging

### Fellesområder og brannsikkerhet

- ✓ For å sikre tilgjengelighet og sikkerhet, ber vi om at fellesområder holdes fri for private eiendeler.
- ✓ Dette inkluderer rømningsveier som alltid skal være ryddige

### Unntak

- ✓ Sykler kan plasseres under trappen i sokkeletasjen.
- ✓ Eierne av sykler sørger selv for at det blir vasket på dette området.

### Felles inngang

- ✓ Vi ber om at den felles inngangen mellom leilighetene holdes ryddig, slik at det alltid er fri tilgang til dører og sikringsskap.
- ✓ Lyspærer til taklampen i inngangen dekkes av beboerne
- ✓ Det er anledning til å male inngangen, henge opp bilder og pynte så lenge det er i forståelse og enighet med nærmeste nabo.
- ✓ Ved uenighet har styret det avgjørende ordet.



## Fellesstrøm vaskekjeller

- ✓ Beboere som har vaskemaskin eller tørketrommel i vaskekjelleren betaler et fast beløp per år per maskin per person for strømforbruk.
- ✓ Beboere som har fryseboks i bod med felles strømuttak betaler et fast beløp per år. Dette beløpet faktureres ved årets slutt og fastsettes av generalforsamlingen.
- ✓ På grunn av potensiell brannfare oppfordres beboere til å ha tilsyn med vaskemaskin og tørketrommel under bruk

## Bruktider vaskemaskiner

- ✓ Hverdager mellom klokken 08.00 – 22.00
- ✓ Lørdager og søndager klokken 10.00 – 21.00
- ✓ Bruk av vaskemaskin i leiligheter skal følge samme tidsplan

## Parkering

- ✓ Parkeringsplassen utvendig mellom trappehusene skal benyttes til parkering av biler.
- ✓ Borettslaget har 12 plasser som fordeles av styret etter ansiennitet.
- ✓ Ledige parkeringsplasser tildeles under forutsetning av at andelsleiligheten er primærbolig for eier/leietaker.
- ✓ Det betales fast månedlig leie av parkeringsplassen. Avgiften fastsettes av generalforsamlingen.
- ✓ Ved parkering inntil husvegg kan bileier selv velge om bilen skal stå med fronten inn mot husvegg eller ut mot veien.
- ✓ Sikkerhet skal ivaretas ved utkjøring.
- ✓ Hver husstand kan kun parkere en bil på eiendommen.
- ✓ For beboere som ikke har fast plass samt for besøkende, kan det parkeres langs jordvollen.
- ✓ Vi ber om at biler parkeres uten hinder for andres bilers inn og utkjøring/parkering.
- ✓ Det er ikke tillat å vaske biler på området.

## El bil lading

- ✓ La bilen stå på ladestasjonen kun under lading av el bil, med mindre det ikke er annen ledig parkeringsplass.
- ✓ Vi ber om at dere snakker sammen hvis det oppstår situasjoner som kan bidra til irritasjon.

## Håndtering av avfall/boss

- ✓ **Restavfall:** Vi ber om at bossen legges i lukkede poser
- ✓ **Papir og papp:** Vi ber om at kartonger, esker og emballasje skal flatbakes.
- ✓ **Plast:** Kan settes ut kvelden før papirhenting
- ✓ **Farlig avfall;** som batterier, elektronikk, kjemikalier, maling, og lyspærer etc. leveres til godkjente mottak. Sjekk [www.bir.no](http://www.bir.no) for ytterligere informasjon om retningslinjer og håndtering av avfall



## Dugnad

- ✓ Borettslaget inviterer til fem dugnader hvert år i perioden mai til september.
- ✓ Hver dugnad varer to timer.
- ✓ Alle andelseiere blir trukket kr. 100,- per måned i dugnadsavgift.
- ✓ Ved deltagelse på dugnad får andelseier tilbakebetalt kr 200,- per gjennomførte dugnad.
- ✓ Det blir ført protokoll og tilbakebetalt ved årets slutt.

## Rengjøring

- ✓ Vasking av gulv og trapper i trappehusene utføres ukentlig av vaskebyrå.
- ✓ En gang per måned rengjøres vaskekjellere, kjellerkorridorer og inngang mellom leilighetene i sokkeletasjene.
- ✓ Rengjøring av felles inngang i de øvrige etasjene ivaretas av brukerne.
- ✓ Vinduene mot øst vaskes hvert år for borettslagets regning.
- ✓ Det er tilgang til varmt vann fra vaskekjelleren i nr. 18.

## Husdyr

- ✓ Husdyr er tillatt i borettslaget, men skal ikke være til sjenanse for andre beboere.
- ✓ Husdyr skal holdes i bånd eller på annen måte under kontroll når de er utendørs.
- ✓ Beboere er ansvarlige for å plukke opp etter husdyrene sine.
- ✓ Beboere er ansvarlige for eventuelle skader eller ulemper som husdyrene deres måtte forårsake.
- ✓ Ved gjentatte klager eller brudd på ordensreglene kan styret kreve at husdyr fjernes.

## Det er tillatt å grille på terrassen / altanen

- ✓ Vi ber om at kun elektriske griller og gassgriller benyttes.
- ✓ Kullgrill er dessverre ikke tillatt.

## Feiing

- ✓ Vi ber om at leiligheter med boder på loftsplan gir fri tilkomst til feieluken.
- ✓ Det samme gjelder for leilighetene i underetasjene som har sotluke for tømning.
- ✓ Varsel om feiing vil bli gitt i god tid.
- ✓ Feiing utføres hvert andre år.



Vedlegg 5

Ordrebeleg for Borettslaget Fantofthaugen 3. revisjon 8. mai 2025.pdf



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 8.05.25

Selskapsnummer: 6222 Selskapsnavn: BORETTSLAGET FANTOFTHAUGEN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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