BERGEN KOMMUNE
KOMMUNALAVDELING TEKNISK UTBYGGING

Hovedadministrasjon, Bergen Rådhus
Postboks 805, 5001 Bergen
Tlf. (05) 32 36 00

Anleggsseksjon
Arealplanavdeling
Byggesaksavdeling
Grunnerverv
Oppmålingsavdeling

FOTOGRAFERT
2 8 JUNI 1984
MIKRO

FRITIDSSEKSJONEN v/Bjørn O. Diesen,
STRØMGATEN 10
5000 BERGEN

Arkiv 503.1

Deres ref. Deres brev av 09/07/81 Vår ref. Snr 811778 Dato 25/06/84

F E R D I G A T T E S T

i henhold til bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: LAKSEVÅG Eiendom: 4-0023-0052

Byggherre: FRITIDSSEKSJONEN

Ansvarshavende: DIESEN BJØRN OVE

Bygningens art: FRITIDSLOKALER Arbeidets art: INNREDNING

Søknad om byggetillatelse mottatt : 22/07/81
Byggetillatelse gitt ..... : 17/09/81

Besiktigelse foretatt 7.6.84.

Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.
Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Ole Færevaag
.....
Ole Færevaag
Bygningsinspektør

KOPI TIL:

BERGEN KOMMUNE

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
TLF. (05) 21 36 00
BERGEN RÅDHUS
5000 BERGEN

Laksevåg Boligbyggelag,
Damsgårdsgaten 167-169,
5031 LAKSEVÅG

Bergen, den 29.5.1980

ARKIV nr. 503.1
HF/GS

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven, jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass LAKSEVÅG, Grøntulien, G.nr. 23, B.nr. 264

Arbeidets art Nybygg

Bygningens art Boligblokk B-3

Byggherre LBBL

Anmelder Aall-Løkeland-Ragde A/S

Ansvarshavende Jack Jahnsen

Søknad om byggetillatelse datert 28.1.1976

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Bygningskontrollen har ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Kopi:

- ☐ byggherre
- ☐ anmelder
- ☒ ansvarshavende, adr: A. Sande A/S, Møllendalsbakken 7, 5000 BERGEN
- ☐
- ☐

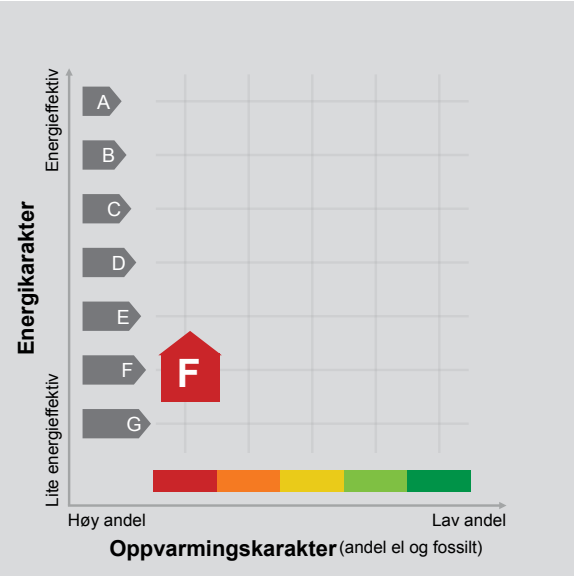
M. Sletten
for overingeniøren
M. Sletten
bygningsinspektør

H. Frugård
H. Frugård
bygningskontrollør

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester GRØNTULIEN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	3
Postnummer	5183
Sted	OLSVIK
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	123
Bruksnummer	301
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139727258
Merkenummer	Energiattest-2025-221934
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1975
Bygningsmateriale:	
BRA:	96
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova.pdf).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (3)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Skjenlien 49	139727258	H0101	0	0	177
Skjenlien 47	139727231	H0101	0	0	201
Skjenlien 45	139727223	H0101	0	0	225

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1975

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	152 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	96 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	96 m²
Totalt BRA	96 m²
Oppvarmet luftvolum	230 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,14 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,54 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	9,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	250,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,95 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²

Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,51
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,84
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Bergen (MeteoNorm)
Dato for beregning	16.11.2018
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.009
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	120,8 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	11,9 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	191,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	21 050 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	219,27 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	17 136 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	204,94 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	19 675 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	21 050 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	21 050 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6132
GRØNTULIEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i GRØNTULIEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:
21. mai 2025 kl. 18:00, Olsvik Grendahus - Olsvikåsen 89, 5183 Olsvik.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av styrehonorar
7. Fastsettselse av andre honorarer
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valgkomité
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i GRØNTULIEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kjetil Engnestangen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Kjetil Engnestangen valgt.. Som protokollvitner ble [velges på møtet] og [velges på møtet] valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 6132 Grøntulien Borettslag Revisjonsberetning 2024.pdf
2. 6132 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 450 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 450 000

Sak 7

Fastsettselse av andre honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for medlemmer av valgkomite foreslås satt til kr 2000
Godtgjørelse for tillitsvalgte foreslås satt til kr 2000

Forslag til vedtak

Godtgjørelse for medlemmer av valgkomite settes til kr 2000 og godtgjørelse for tillitsvalgte settes til kr 2000

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Erik Stephansen

  Jeg har bodd i borettslaget i 9 år og sittet i styret de siste 4. Nå stiller jeg til valg som styreleder for å videre bidra til et velholdt, økonomisk sunt, godt vedlikeholdt og fremtidsrettet borettslag. Som småbarnsfar er jeg opptatt av trygge og praktiske bomiljø – for både dagens beboere og neste generasjon. Til daglig leder jeg en nordisk avdeling som jobber med utvikling, forbedring og problemløsning i et stort internasjonalt selskap. Det gir meg god trening i å holde oversikt, få ting gjort – og ikke minst finne løsninger som balanserer flere behov.

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

- Dag-Heine Bjørndal
- Heine Hanevik

  Jeg er en mann på 41 år.
  Har kone og to barn, begge snart på ungdomsskolen.
  Har jobbet i nærmere 25 år innen IT.
  Har vært vara tillitsvalgt i tun 4
  Vara styremedlem
  Styremedlem over to perioder. En med forrige styreleder og en med sittende styreleder, men er nå på gjenvalg.
  Jeg brenner for nærmiljøet og nabolaget vårt. Sammen med flere gode naboer har vi også stått ansvarlig for julegaten.
  Min kone og jeg har arrangert flere aktiviteter i borettslaget over noen år, alt fra kino til juleverksted.
  Liker å skape litt liv i borettslaget vårt, og det å finne flere møtepunkter i laget.
- Svein Ove Rudshaug

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

- Merete Hellesland

  Bor i Skjenlien 3 og har bodd her siden 2000. Trives veldig godt. Jobber med lønn og regnskap. Har vært vara medlem i ett år, noe som har vært veldig lærerikt. Tar gjerne et nytt år om dere velger meg.
- Therese Casetto
- Wenke Wallem

  Jobbet i bank i 13 år. Vært vikar på oppgjør i Stor-Bergen Boligbyggelag før det ble OBOS. Har også jobbet som regnskapsfører og med mye annet tallbasert arbeid.

Vedlegg

1. Valgkomitee Grøntulien 2025.pdf

Sak 9

Valgkomité

Valgkomiteen i borettslaget har som hovedoppgave å finne egnede kandidater til styret og eventuelt andre verv i borettslaget. Komiteen er et viktig bindeledd mellom beboerne og styret, og skal bidra til at borettslaget har et velfungerende og representativt styre.

Hovedoppgaver:

- Kartlegge hvem som er på valg, og om de ønsker gjenvalg.
- Vurdere behovet for nye kandidater til styret og andre verv.
- Kontakte aktuelle andelseiere og beboere for å høre om de er villige til å stille til valg.
- Legge fram en skriftlig innstilling før generalforsamlingen med forslag til kandidater.

Innstilling

Styret støtter forslaget om at **Johanne Foldenes** og **Kristine Hatland** velges som medlemmer av valgkomiteen.

Roller og kandidater

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

- Johanne Foldenes
- Kristine Hatland

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegater representerer borettslaget på OBOS' årlige generalforsamling, som er OBOS' øverste beslutningsorgan. Delegatene har stemmerett og kan påvirke beslutninger om vedtekter, styresammensetning og strategiske retninger for OBOS.

Hovedoppgaver:

- Delta på OBOS' generalforsamling og representere borettslagets interesser.
- Stemmegivning i saker som behandles på generalforsamlingen.
- Rapportere tilbake til borettslagets styre og beboere om vedtak og diskusjoner fra generalforsamlingen.

Valg og funksjonstid:

- Delegat og varadelegat velges av borettslagets generalforsamling for ett år av gangen.
- Varadelegaten trer inn dersom delegaten ikke kan delta.

Hvem kan velges?

- Alle andelseiere i borettslaget kan velges som delegat eller varadelegat.

Innstilling

Styret foreslår følgende representanter til OBOS' generalforsamling:

- **Jan-Cato Hagebø** som delegat
- **Anders Nordanger** som varadelegat

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Jan-Cato Hagebø

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Anders Nordanger

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt 32 styremøter. Møtevirksomheten har vært noe forhøyet i år, spesielt med tanke på ansettelse av vaktmester og intervjuprosessen. I tillegg til de ordinære møtene har styret hatt flere befaringer og møter med ulike leverandører.

Siden generalforsamlingen i 2024 er det godkjent 23 nye andelseiere i borettslaget.

Vedlikehold og tekniske tiltak

Flere vedlikeholdsoppgaver og tekniske forbedringer er gjennomført i løpet av året:

- Radonmåling er utført. Resultatene viser fortsatt noen avvik, og flere tiltak vurderes i tråd med den siste rapporten.
- Seks varmtvannsberedere og fire slukerer skiftet ut.
- Nye tavlerom er etablert i:•Skjenlien 47–48 (blokk 2)•Skjenlien 1–3 (blokk 4)
- Lekeplasskontroll
- Termografering og sikkerhetskontroll av felles tavlerom
- Kampanje mot andelseiere med tanke på brannsikkerhet og nye batterier til røykvarslere.
- Diverse vedlikehold og reparasjoner på felles røropplegg og i varmtvannstankrommene.

Ansettelse av vaktmester

Styret har gjennomført en grundig prosess for ansettelse av vaktmester. Stillingen ble lyst ut, aktuelle kandidater intervjuet, og ansettelse ble gjennomført med inngåelse av arbeidskontrakt. Det er også utarbeidet en tydelig oppdatert stillingsbeskrivelse for å sikre forventningsavklaringer og en strukturert oppfølging fremover.

Områdesatsing og nytt lekeområde

Styret har søkt og fått innvilget støtte gjennom Bergen kommunes områdesatsing i Olsvik og OBOS Miljøfond. Støtten har muliggjort etablering av et nytt lekeområde ved «Parken» ved Skjenlien 115. Prosjektet er nå ferdigstilt, og området har blitt et enda mer attraktivt samlingssted for barnefamilier.

Styret fortsetter dialogen med Bergen kommune og andre aktører for videre utvikling av nærmiljøet, og vil fortløpende vurdere muligheter for nye tilskudd og prosjekter.

FDV-dokumentasjon og intern oppfølging:

Styret har i perioden investert i et nytt FDV-system, Propely, som har styrket den interne informasjonsflyten mellom styret og vaktmester. Systemet gjør det mulig å fordele og prioritere arbeidsoppgaver mer effektivt, samtidig som det gir bedre oversikt over status på pågående og fullførte tiltak. På sikt vil Propely fungere som et digitalt oppslagsverk, der man kan finne dokumentasjon knyttet til vedlikehold og tiltak – helt ned på andelsnivå. Dette gir både kontinuitet i styrearbeidet og bedre mulighet for langsiktig planlegging.

Vedlikehold av grøntanlegg

Nytt av året er at borettslaget har inngått avtale med Wikholm AS om vedlikehold av grøntanleggene. Dette innebærer at profesjonelle gartnere ivaretar plenklipp, beskjæring og generelt stell av grøntområdene i vekstsesongen. Avtalen frigjør tid for vaktmester, som dermed kan fokusere på andre viktige vedlikeholdsoppgaver i borettslaget.

Kollektiv TV avtale

Etter en beboerundersøkelse besluttet styret å si opp den kollektive avtalen for TV-tjenester. Tiltaket har fått positive tilbakemeldinger fra beboerne og har samtidig bidratt til å redusere innkrevingen fra borettslaget. Styret opplever at overgangen har gått fint, og håper at alle beboere nå har tilgang til det innholdet de selv ønsker å benytte.

Forsikringssaker

Borettslaget har i løpet av året hatt flere forsikringssaker knyttet til skader på eiendom, blant annet påkjørt ytterbod som følge av brøyting, samt påkjørte garasjeporter. Skadeoppgjørene har blitt håndtert uten store utfordringer, og forsikringsordningen har fungert som forventet. Dette har spart borettslaget for betydelige kostnader.

Ny logo

Styret har nylig besluttet å etablere en logo for borettslaget. Logoen er utarbeidet med interne ressurser, uten kostnader for borettslaget, og vil benyttes i profilering og kommunikasjon fremover.

Elbillading

Borettslaget inngikk tidligere avtale med Ohmia Charging (nå Aneo) om etablering og drift av elbillading. Avtalen ble i sin tid markedsført som forutsigbar og rettferdig – med fast månedspris, ingen binding for beboere, og full inkludering av strøm og nettleie.

I 2024 endret Aneo ensidig prismodellen. Den faste månedsprisen ble erstattet med et todelt opplegg: abonnement kombinert med strøm til spotpris. Dette har for mange beboere medført en betydelig økning i kostnader, og endringene ble i flere tilfeller dårlig, eller ikke i det hele tatt, kommunisert til styret eller beboerne.

Endringene skapte stor frustrasjon i flere borettslag og sameier i Bergen. Som en følge av dette ble Ladegruppen opprettet – en sammenslutning av nå rundt 30 boliglag. Gjennom Ladegruppen har vi:

- Engasjert advokat som har gjennomgått avtaleverket. Foreløpige vurderinger tilsier at vi står sterkt juridisk dersom det blir aktuelt å forfølge saken rettslig.
- Fremstått som en samlet front i møte med Aneo, som så langt har vist liten vilje til reell dialog eller tilpasning av vilkårene.
- Åpnet for at borettslag og sameier fra hele landet kan slutte seg til, med mål om å styrke forhandlingsposisjonen frem mot et eventuelt søksmål eller leverandørbytte.

Ladegruppen ser per nå tre mulige veier videre:

1. **Bytte leverandør:** Flere borettslag har allerede startet dialog med alternative tilbydere.
2. **Rettssak mot Aneo:** Et mulig søksmål vurderes for brudd på kontraktsvilkår og urimelig praksis.
3. **Status quo:** Akseptere Aneos nye prismodell, noe som innebærer økte kostnader uten videre mottiltak.

Styret i vårt borettslag følger saken tett og deltar aktivt i Ladegruppen. Dersom det blir aktuelt med konkrete tiltak lokalt – for eksempel leverandørbytte eller rettslige skritt – vil dette bli lagt frem for behandling på årsmøte eller eventuelt ekstraordinært møte.

Til generalforsamlingen i Grøntulien Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Grøntulien Borettslag** som viser et overskudd på kr 4.580.764. 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 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 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 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 16.04.2025
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

GRØNTULIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 951 528 145, KUNDENR. 6132

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 144 753**	**5 538 788**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 580 764	-174 352
Tilbakeføring av avskrivning	14	131 550	127 648
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-36 871	-20 276
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-4 312 650	-4 281 007
Innsk. øremerk. bankkto		-66 315	-46 047
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**296 478**	**-4 394 034**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 441 231**	**1 144 753**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 965 868	2 807 408
Kortsiktig gjeld	-1 524 637	-1 662 655
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 441 231**	**1 144 753**

GRØNTULIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 951 528 145, KUNDENR. 6132

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	19 887 036	18 794 660	19 907 000	20 955 000
Andre inntekter	3	183 735	15 450	15 000	15 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**20 070 771**	**18 810 110**	**19 922 000**	**20 970 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 231 350	-1 486 607	-1 439 500	-1 398 000
Styrehonorar	5	-344 765	-359 500	-400 000	-450 000
Avskrivninger	14	-131 550	-127 648	0	-100 000
Revisjonshonorar	6	-17 434	-16 603	-18 000	-20 000
Andre honorarer		-22 000	-10 500	-50 000	-45 000
Forretningsførerhonorar		-355 255	-337 375	-358 000	-376 000
Konsulenthonorar	7	-13 534	-48 407	-110 000	-60 000
Kontingenter		-54 200	-54 200	-54 200	-54 000
Drift og vedlikehold	8	-2 267 111	-5 582 924	-1 880 000	-1 960 000
Forsikringer		-717 059	-653 509	-660 000	-750 000
Kommunale avgifter	9	-3 912 684	-3 653 621	-3 951 000	-4 387 000
Energi/fyring		-715 906	-723 202	-700 000	-700 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 580 070	-1 441 592	-1 460 000	-1 700 000
Andre driftskostnader	10	-972 746	-1 435 726	-1 004 500	-1 047 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-12 335 663**	**-15 931 413**	**-12 085 200**	**-13 047 000**
DRIFTSRESULTAT		**7 735 108**	**2 878 697**	**7 836 800**	**7 923 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	79 318	96 878	0	0
Finanskostnader	12	-3 233 662	-3 149 927	-3 160 000	-3 129 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 154 344**	**-3 053 049**	**-3 160 000**	**-3 129 000**
ÅRSRESULTAT		**4 580 764**	**-174 352**	**4 676 800**	**4 794 000**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-174 352		
Reduksjon udekket tap		4 580 764	0		

GRØNTULIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 951 528 145, KUNDENR. 6132

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	59 764 751	59 764 751
Tomt		5 572 202	5 572 202
Andre varige driftsmidler	14	215 435	310 114
Øremerkede bankinnskudd	15	1 430 126	1 378 039
Miljøbankkonto, øremerket		386 342	417 040
SUM ANLEGGSMIDLER		**67 368 856**	**67 442 146**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	870
Forskuddsbetalte kostnader		746 078	696 386
Andre kortsiktige fordringer		0	588
Driftskonto OBOS-banken		2 130 902	1 558 824
Skattetrekkskonto OBOS-banken		50 707	34 957
Sparekonto OBOS-banken		29 063	505 766
Innestående i andre banker		9 117	10 017
SUM OMLØPSMIDLER		**2 965 868**	**2 807 408**
SUM EIENDELER		**70 334 724**	**70 249 554**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 271 * 100		27 100	27 100
Udekket tap	16	-56 054 584	-60 635 348
SUM EGENKAPITAL		**-56 027 484**	**-60 608 248**

GJELD

LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	104 445 844	108 758 494
Borettsinnskudd	18	18 769 900	18 769 900
Annen langsiktig gjeld	19	1 260 000	1 260 000
Avsetning bomiljøtiltak		361 827	406 753
SUM LANGSIKTIG GJELD		**124 837 571**	**129 195 147**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		310 829	387 745
Betalbar skatt		0	-84
Skyldige offentlige avgifter	20	90 768	81 340
Påløpte renter		366 705	383 648
Påløpte avdrag		654 246	637 795
Annen kortsiktig gjeld	21	102 089	172 210
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 524 637**	**1 662 655**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**70 334 724**	**70 249 554**
Pantstillelse	22	168 394 100	168 394 100
Garantiansvar		0	0

Bergen, 15.04.2025
Styret i Grøntulien Borettslag

Svein Ove Rudshaug /s/ Siw Irene Bakka /s/ Kent-andre Foldenes /s/

Heine Hanevik /s/ Erik Stephansen /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	17 685 636
Kabel-TV	1 456 896
Leie garasje	434 700
Parkeringsleie	145 440
Trappevask	123 384
Lokaler	121 680
Leie gammelt år	4 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**19 971 936**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale	-61 680
Parkering	-23 220
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**19 887 036**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Leie felleslokale	17 200
Elbil lading	46 060
Miljøfond	102 675
Nettinnbetalinger	5 000
Nøkler	800
Portåpner	4 000
Vinduer	8 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**183 735**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-836 363
Overtid	-4 320
Annen lønn, ikke feriepenger	-25 000
Påløpte feriepenger	-102 088
Fri bil, tlf etc.	-8 469
Naturalytelser speilkonto	8 172
Arbeidsgiveravgift	-194 994
Pensjonskostnader	8 881
Pensjonskostnader innskudd	-46 898
AFP-pensjon	-5 747
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-2 124
Yrkesskadeforsikring	-2 500
Kantinekostnader	-370
Annonser stillinger	-17 125
Arbeidsklær	-2 404
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 231 350**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 344 765.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 19 815, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 434.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 511
Andre konsulenthonorarer	-2 023
SUM KONSULENTHONORAR	**-13 534**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-858 812
Drift/vedlikehold VVS	-417 378
Drift/vedlikehold elektro	-573 213
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-35 409
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 563
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-148 560
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-210 338
Kostnader leiligheter, lokaler	-7 344
Kostnader dugnader	-11 496
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 267 111**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-998 996
Vann- og avløpsavgift	-1 885 780
Feieavgift	-16 965
Renovasjonsavgift	-1 010 943
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 912 684**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 000
Container	-81 666
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-31 655
Diverse leiekostnader/leasing	-117 948
Verktøy og redskaper	-44 723
Telefon-/kontormaskiner	-14 886
Driftsmateriell	-104 713
Lyspærer og sikringer	-1 147
Vakthold	-45 122
Renhold ved firmaer	-184 819
Snørydding	-162 264
Andre fremmede tjenester	-34 540
Kontor- og datarekvisita	-2 071
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-19 815
Andre kontorkostnader	-45 279
Telefon/bredbånd	-8 942
Telefon, annet	-3 040
Drivstoff biler, maskiner osv.	-14 640
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-5 473
Bilgodtgjørelse	-806
Reisekostnader	-210
Kontingenter	-3 559
Bank- og kortgebyr	-4 062
Velferdskostnader	-36 266
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-972 746**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 596
Renter av sparekonto i OBOS-banken	69 612
Renter bank	110
SUM FINANSINNTEKTER	**79 318**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-1 022 210
Renter og gebyr på lån Husbanken	-2 211 368
Renter på leverandørgjeld	-84
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 233 662**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1978	57 214 188
Tilført 2017	1 887 365
Tilført 2006	663 199
SUM BYGNINGER	**59 764 751**

Tomten ble kjøpt for 5 427 400 i 1978.
Gnr.123/bnr.301 M. flere
Tomt med Gnr. 123/bnr.322 ble kjøpt for 150 000 i 2013
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Fliskutter		
Tilgang 2020	99 966	
Avskrevet tidligere	-68 310	
Avskrevet i år	-19 993	
		11 663
Gressklipper nr. 1		
Tilgang 2024	36 871	
Avskrevet i år	-4 097	
		32 774
Tilhenger		
Tilgang 2019	24 460	
Avskrevet tidligere	-22 014	
Avskrevet i år	-2 445	
		1
Høytrykks vaskeagregat		
Tilgang 2015	24 001	
Avskrevet tidligere	-24 000	
		1
Iphone		
Tilgang 2023	20 276	
Avskrevet tidligere	-4 506	
Avskrevet i år	-6 758	
		9 012

Møbler		
Tilgang 2017	19 850	
Avskrevet tidligere	-19 849	
		1
Ladebokser elbil		
Tilgang 2020	53 782	
Avskrevet tidligere	-38 543	
Avskrevet i år	-10 756	
		4 482
Ladestasjon for el bil nr 2		
Tilgang 2017	273 979	
Avskrevet tidligere	-273 978	
		1
Treningsutstyr Oxenøyvn 80		
Tilgang 2021	437 500	
Avskrevet i år	-87 500	
		157 500
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**215 435**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-131 550**

NOTE: 15
Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

NOTE: 16
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: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,74 %. Løpetiden er 24 år.		
Opprinnelig 2022	-19 122 808	
Nedbetalt tidligere	1 093 118	
Nedbetalt i år	418 031	
		-17 611 659
HUSBANKEN		
Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.08.2032.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 2,48 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2012	-129 000 000	
Nedbetalt tidligere	38 271 196	
Nedbetalt i år	3 894 619	
		-86 834 185
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-104 445 844**

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

Tilført i 2017	-123 800
Opprinnelig	-18 646 100
SUM BORETTSINNSKUDD	**-18 769 900**

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Garasjeinnskudd	-1 260 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-1 260 000**

NOTE: 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-50 707
Skyldig arbeidsgiveravgift	-40 061
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-90 768**

NOTE: 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-102 089
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-102 089**

NOTE: 22
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	18 769 900
Pantelån	104 445 844
Påløpte avdrag	654 246
TOTALT	**123 869 990**

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

Bygninger	59 764 751
Tomt	5 572 202
TOTALT	**65 336 953**

Til generalforsamlingen i Grøntulien borettslag

Fra valgkomiteen 2025.

Styret i Grøntulien borettslag består i dag av følgende personer:

Svein Ove Rudshaug – er på valg

Erik Stephansen- er på valg

Heine Hanevik – er på valg

Siw Irene Bakka – ikke på valg

Kenth-Andre Foldenes – ikke på valg

Vara:

Merethe Hellesland – valgt for 1 år i 2024

Therese Casetto – valgt for 1 år i 2024

VALGKOMITEENS INNSTILLING:

Erik Stephansen – Stiller til valg som styreleder

Svein Ove Rudshaug – Stiller til valg som styremedlem

Dag-Heine Bjørndal – Stiller til valg som styremedlem

Merete Hellesland - tar gjenvalg som varamedlem

Therese Casetto – Tar gjenvalg som varamedlem

Valgkomiteen har bestått av:

Johanne Foldenes – Tar gjenvalg

Kristine Hatland – Tar gjenvalg

«Personene under streken har også sagt seg villige til vervene bak navnet deres. Vi regner med at alle navnene blir lagt inn. Så får folk stemme det de vil, siden det ikke er benkeforslag.»

Heine Hanevik – Ønsker gjenvalg

Valgkomiteen tar gjenvalg.

Årsaken til endringer i valgkomite er at to har trukket seg.

Valgkomitêen har bestått av:

Kristine Hatland

Johanne Foldenes

Tar gjenvalg

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 21.05.25
Selskapsnummer: 6132 **Selskapsnavn:** GRØNTULIEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.02.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Sør AS	Oppdragsnr.	3260079
Addresse	Skjenlien 45		
Postnr.	5183	Sted	OLSVIK
Selgers navn	Hege Hillesøy Berg		
Selgers navn	Berit Hillesøy		

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

Navn på fullmektig:

Hege Hillesøy Berg

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

1979

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden 1979

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind lo favør

Våtrom

Initialer selger:
H B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

Lagt fliser

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:

Flisene av gulv og vegger

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Flytende membran

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

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

Av hvem og når?

Skadealiansen 13.02.2019

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ikke som vi vet

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Har offentlig.

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Skiftet vinduer og altandør.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Usikker, oppussing i borettslaget

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:

Skiftet til automatsikringer

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Eltel

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

Av hvem?:

Eltel 8.12.2017

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Alt er i orden

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

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

Hva er verdiene?:

Vet ikke.

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

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

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 å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringseiendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 12.02.2026

Signert av *Hege Hillesøy Berg*

Initialer selger:
H B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

GRØNTULIEN BORETTSLAG

Skjenlien 1
5883 Olsvik

Tlf/fax 55930717

Plikter og ordensregler i Grøntulien Borettslag

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesareal og har til hensikt å fremme miljø og trivsel i borettslaget.

Grunnprinsippet er at du forholder deg til omgivelsene på samme måte som du selv ønsker at omgivelsene skal forholde seg til deg.

Det er likevel nødvendig å fastsette noen regler. Borettslagets styre, som har ansvaret for ro og orden i laget, har derfor fastsatt noen husordensregler.

Andelseierne er ansvarlige for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

Ro

- Etter kl. 22:00 skal det i den utstrekning det er mulig være ro i leiligheten.
- Fredag og lørdag gjelder dette etter klokken 23:00.
- Etter kl. 20:00 skal det ikke forekomme banking eller boring på hverdager.
- På lørdager skal slik aktivitet ikke foregå før kl. 09:00 eller etter kl. 18:00.
- Søndag og helligdag skal det ikke forekomme banking eller boring.

Renhold og orden

- Trapper og oppganger vaskes av profesjonell aktør en gang per uke.
- Gatedør i blokk åpnes automatisk kl. 07:00 og låses igjen kl. 20:00.
- Gårdsplasser, gangveier, gjerder, trapper etc. skal til enhver tid hodes rene og ryddige.
- Sigarettsneiper og snus skal ikke kastes i fellesområdet.

GRØNTULIEN BORETTSLAG

Skjenlien 1
5883 Olsvik

Tlf/fax 55930717

Dyrehold

- I Bergen kommune og i borettslaget er det absolutt båndtvang for hund.
- Den som fører hund innenfor området, plikter omgående å fjerne ekskrementer som hunden etterlater seg og putte dette i bosset.
- Det er strengt forbudt å lufte hund på lekeplasser.
- Hundeeier er ansvarlig dersom hunden luftes av barn eller andre. Den som lufter hunden skal være i stand til å mestre hunden og eieren skal forvisse seg om at ordensreglene for dyrehold overholdes.
- I borettslaget er det kun tillatt med innekatt.
- Kjæledyr skal ikke være til sjenanse for andre beboere, verken i atferd eller støynivå.
- Det er ikke tillatt å holde dyr utendørs som f.eks. kaniner i bur i hage eller på terrasse.
- Mating av fugler eller andre dyr er ikke tillatt på borettslagets uteområder, terrasser eller i hage.
- Ved overtredelse av reglene kan styret pålegge eier å kvitte seg med kjæledyret.

Parkering/ Garasjer

- Parkering av bil skal skje i felles garasje eller oppmerkede felter utendørs. Det er egne plasser for leie utendørs. Firmabiler som disponeres av beboere skal ikke parkere på borettslagets gjesteparkering, men på borettslagets ekstra parkeringsplasser i Hallheimslien. Disse har egne kort som utleveres av vaktmester.
- Alle husstander har fått tildelt kort for gjesteparkeringer. Gjesteparkeringer er egne oppmerkede plasser. Disse lånes ut til gjester.
- Gjesteplasser er forbeholdt reelle gjester på kortere besøk, inntil 72 timer. Dersom man har besøkende med bil over flere dager, kan vaktmester utstede eget tidsbegrenset gjestekort for dette.
- Alle biler som står på borettslagets parkeringsplasser, inne og ute, skal være flyttbare.
- Garasjeplassene skal holdes rene og ordentlige. Det er strengt forbudt å oppbevare farlig avfall (olje, batteri o.l.) på plassen.
- Det er ikke tillatt å parkere motorsykler utenfor oppmerkede parkeringsplasser.
- Motorsykler og mopeder må ikke parkeres slik at de er til hinder for inn og utkjørsel i garasjer.
- Kjøring i gangvei og på tun tillates kun i nødvendige tilfeller. Biler skal ikke bli stående.
- Bilvask skal foregå mellom blokk 3 og 4. Det er slange ved bosscontainer.
- Det er ikke lov å reparere biler på borettslagets oppmerkede plasser, inkludert Hallheimslien. Dette gjelder ikke dekkskift.

GRØNTULIEN BORETTSLAG

Skjenlien 1
5883 Olsvik

Tlf/fax 55930717

Uteareal

- Beboerne plikter og holde disponibelt uteareal (hager, terrasser etc.) ryddig og i orden.
- Alt avfall skal legges inn i containerne, og ikke plasseres utenfor/rundt containerplassen.
- Det fins sortering for plast, papir/papp og glass/metall.
- For større mengder avfall, elektrisk avfall og farlig avfall henviser vi til lokale mottak.
- Det er utarbeidet retningslinjer for montering av markiser. Det må søkes styret.
- Det må ikke lages huller i fasaden eller dekke på terrasse. Beboer kan bli erstatnings-pliktig ved skade.
- Det er ikke lov å male fasader, dører e.l.
- All utvendig maling foregår i regi av borettslaget.
- Det er utarbeidet retningslinjer for montering av varmepumper. Det må ikke monteres varmepumper uten godkjenning av styret.
- Det er ikke tillatt med basseng eller boblebad på terrasser.
- Det skal ikke bygges boder, overbygg o.l. i borettslaget.
- Det må søkes styret om utbedringer som gjerder, plattinger, terrasser o.l.
- Det er ikke tillatt å henge noe på terrasserekkverk. Planter skal heller ikke henge over rekkverk.

Diverse regler

- Sykler og liknende må kun plasseres i boder. Barnevogner og rullatorer som er ofte i bruk kan plasseres under trapp i blokk.
- Bodgang i blokk må ikke sperres av.
- Det er forbudt å tette igjen ventilasjonsluker.
- Ventiler i vinduer skal alltid være åpne.
- Det er ikke tillatt med lek og unødvendig opphold i ganger eller trapper.
- Røyking tillates ikke i innendørs fellesarealer som garasjer og oppganger.
- Det er ikke tillat å banke eller riste tøy fra vinduer eller altaner hvor man har naboer nedenunder.
- I forbindelse med skader, mangler og liknende, ta kontakt med vaktmester eller styremedlemmer.
- Det er ikke tillatt å koble motorisert ventilator i blokk eller rekkehusleiligheter til felles ventilasjonsanlegg.

Bruksoverlating (fremleie)

Søknad om bruksoverlating/ fremleie fås av OBOS og sendes styret. Styret avgjør om søknaden skal godkjennes.

Nabolagsprofil

Skjenlien 45 - Nabolaget Olsvikåsen/Skjenlien/Grønntulien - vurdert av 104 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Skjenlien Linje 24, 40, 40E, 49	3 min 0.3 km
Storavatnet terminal Totalt 25 ulike linjer	22 min 1.9 km
Kleppestø båtkai Linje 2070	10 min 7.1 km
Bergen Nøstet kystrutekai Linje HAV, HUR	12 min 9.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	13 min 10.6 km

Skoler

Olsvik skole (1-10 kl.) 599 elever, 43 klasser	9 min 0.7 km
Kjøkkelvik skole (1-10 kl.) 486 elever, 30 klasser	11 min 1 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	6 min 0.5 km

Ladepunkt for el-bil

Olsvikåsen VGS - Vestland Fylkesko...	6 min

«Butikken er nærme og bussene går ofte»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

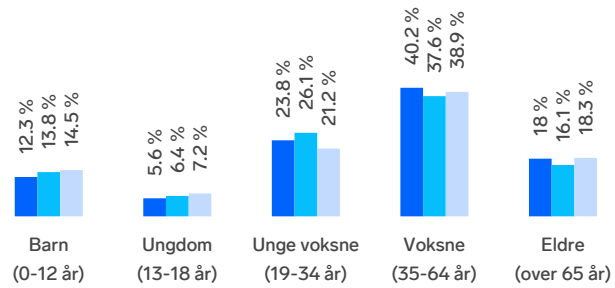
Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Olsvikåsen/Skjenlien/Grøn...	1 171	644
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Grøntulien barnehage (0-5 år) 40 barn	2 min 0.2 km
Olsvikåsen Kanvas-barnehage (0-5 år) 60 barn	6 min 0.4 km
Olsvikparken barnehage (0-5 år) 60 barn	9 min 0.7 km

Dagligvare

Kiwi Olsvik	7 min
Coop Extra Olsvik Post i butikk, PostNord	11 min 0.9 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

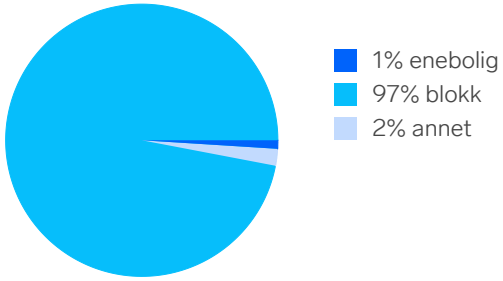
Støynivået
Lite støynivå 85/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

Sport

Olsvikåsen videregående Aktivitetshall, basket, volleyball	7 min 0.5 km
Olsvik skole Ballspill, fotball, friidrett	7 min 0.6 km
In Shape	5 min
SATS Vestkanten	5 min

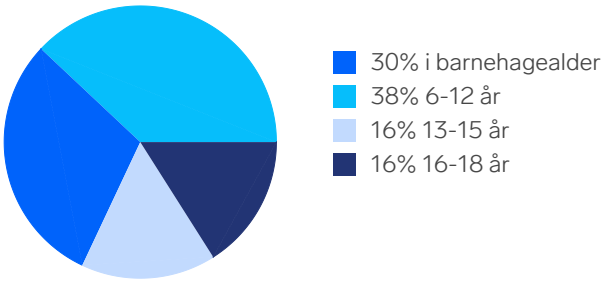
Boligmasse



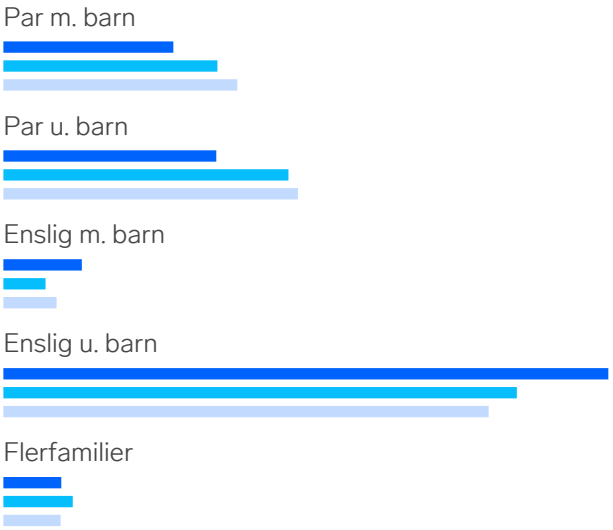
Varer/Tjenester

Vestkanten Storsenter	5 min
Apotek 1 Olsvik	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



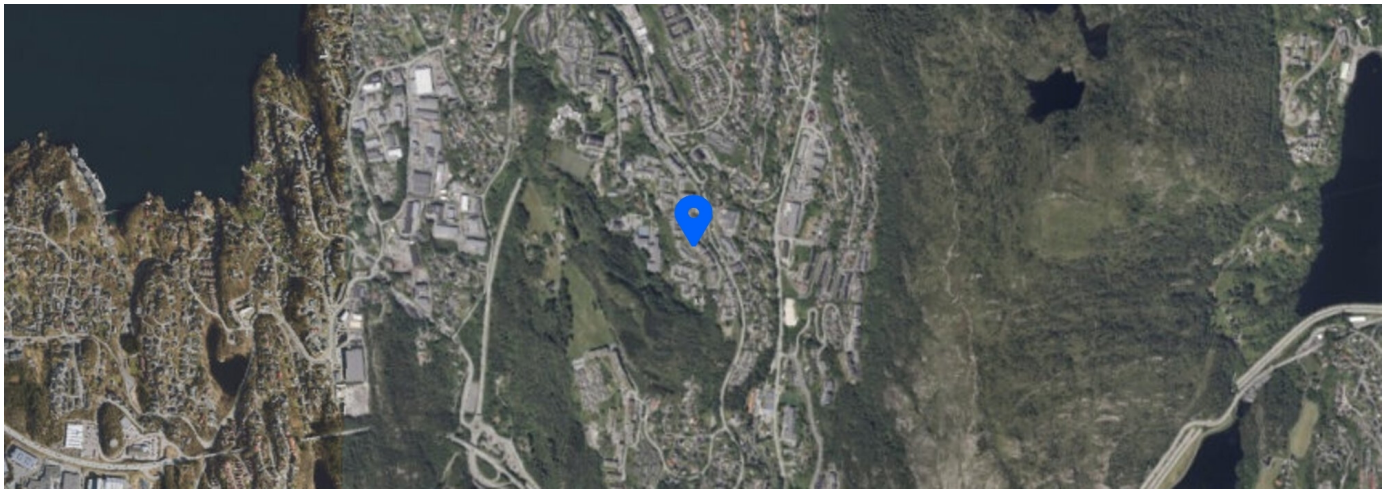
Familiesammensetning

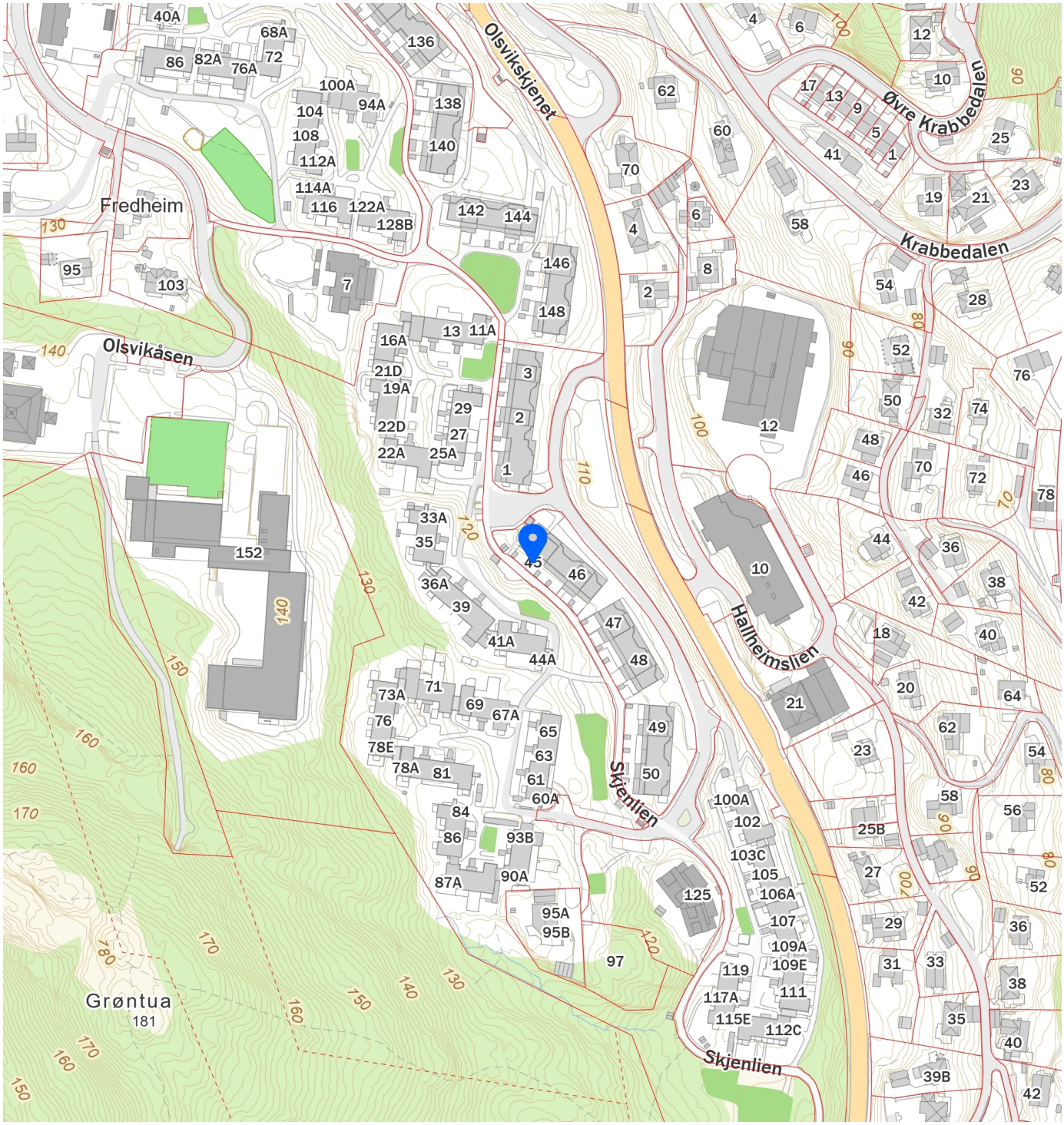


Sivilstand

		Norge
Gift	22%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	4%	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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 123/301/0/0
Utlistet 09. februar 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 Kartverkets innsynsløsning Se eiendom.

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
260290316	Grunneiendom	0	Nei	4 896,2 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
3325100	32	LAKSEVÅG. GRØNTULIEN FELT A	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.09.1976		100,0 %

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
3325102	31	LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 502, SKJENLIEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	31.03.2015	201413266	< 0,1 % (4895,6 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
3325102	2012 - Gate med fortau	< 0,1 % (0,6 m²)
3325102	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.	< 0,1 % (0,0 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	34,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
3325101	31	LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 301, LODDEFJORD	3	200407107
3325400	32	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, FELTENE S1, S2, I1, I2	3	-
3320100	30	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD/OLSVIK, OMRÅDE 4, OLSVIKTJERNET	3	-

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 09. februar 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.

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

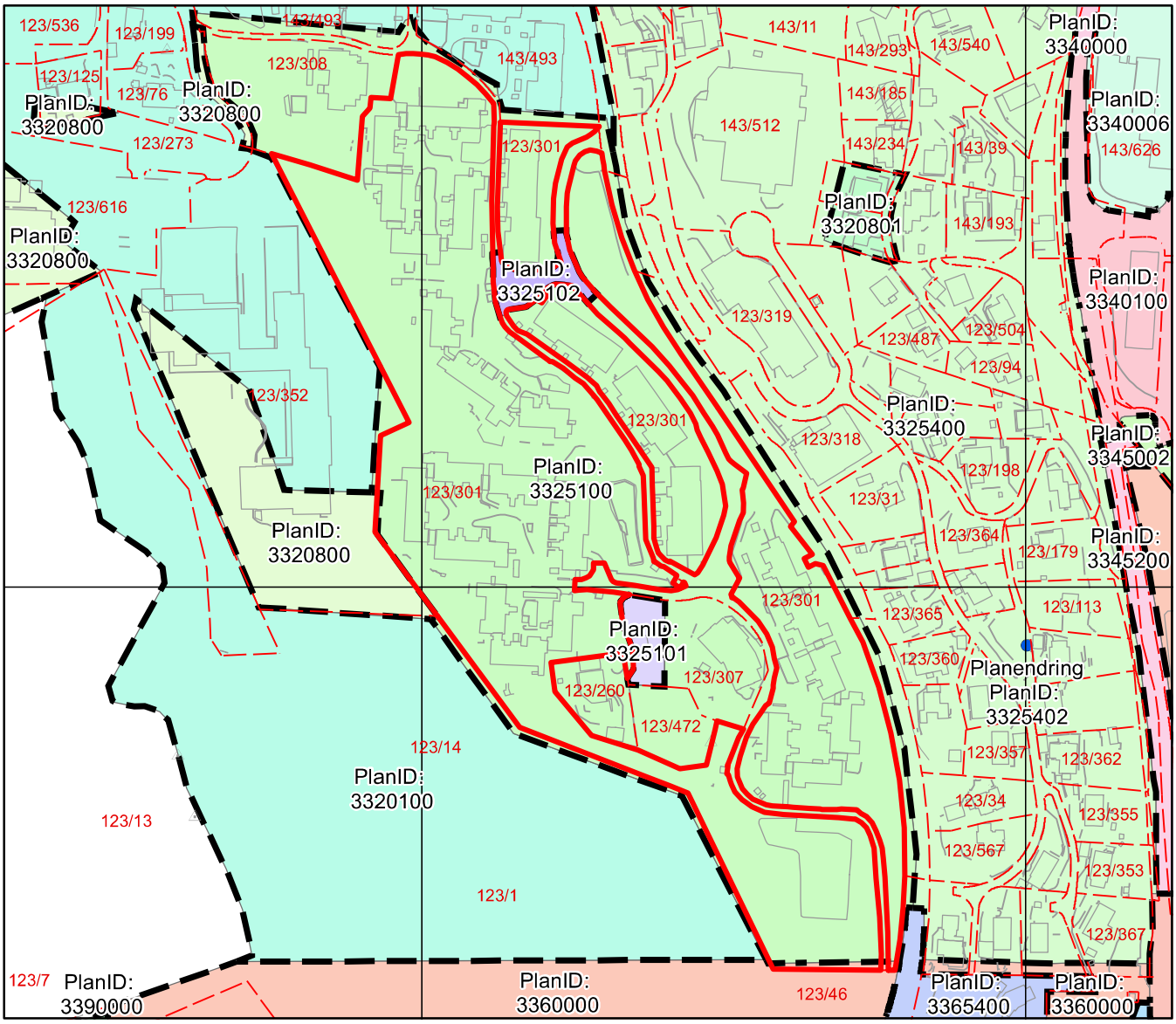
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 123/301/0/0
Dato: 09.02.2026 Adresse: Skjenlien 45 m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
3320800, 3325100, 3325101, 3325102, 3360000

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Eiendomsmarkering



Reguleringsplan på grunnen

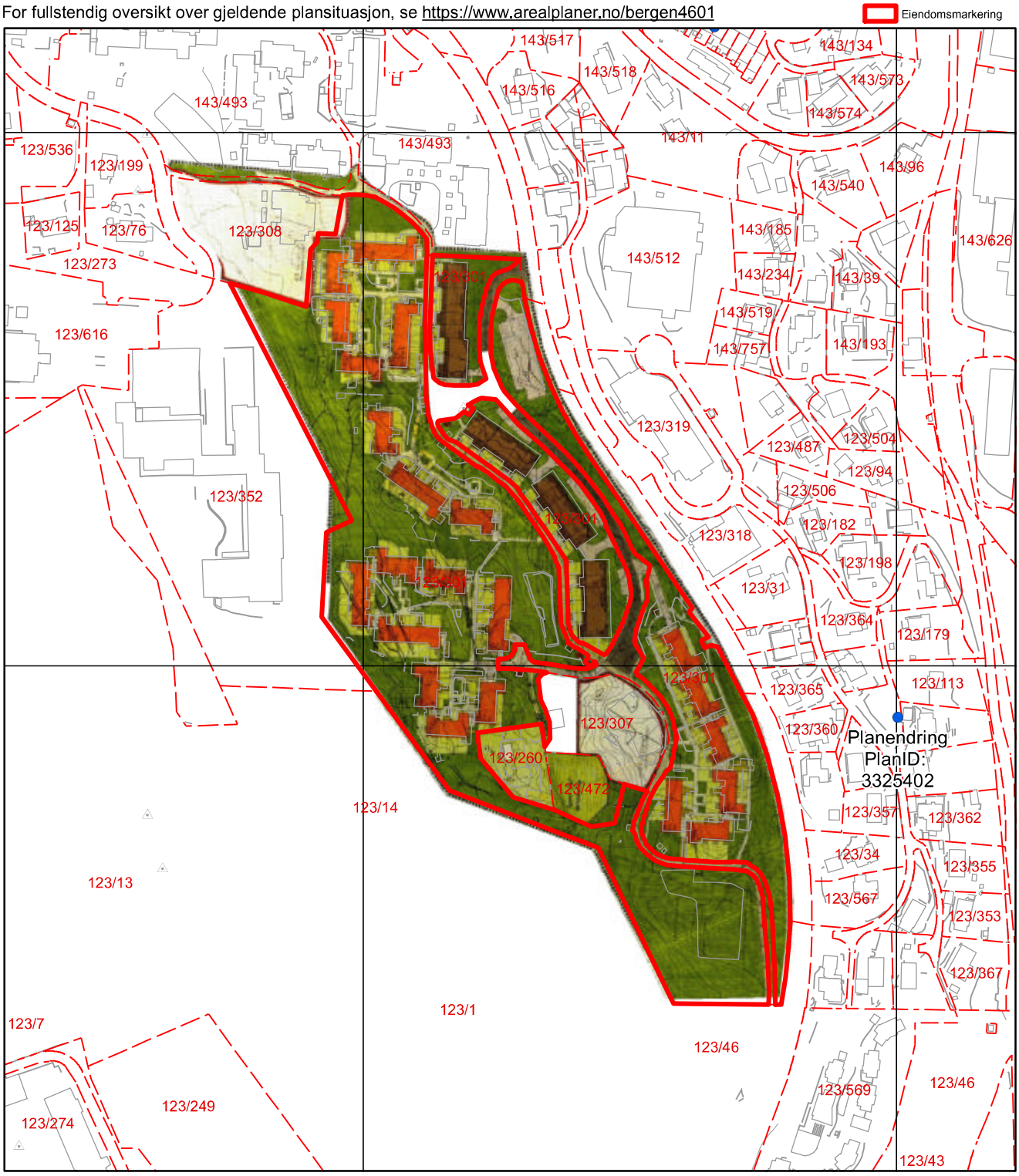
Arealplan-ID: 3325100
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 123/301/0/0
Dato: 09.02.2026 Adresse: Skjenlien 45 m.fl.

BERGEN KOMMUNE

N

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

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



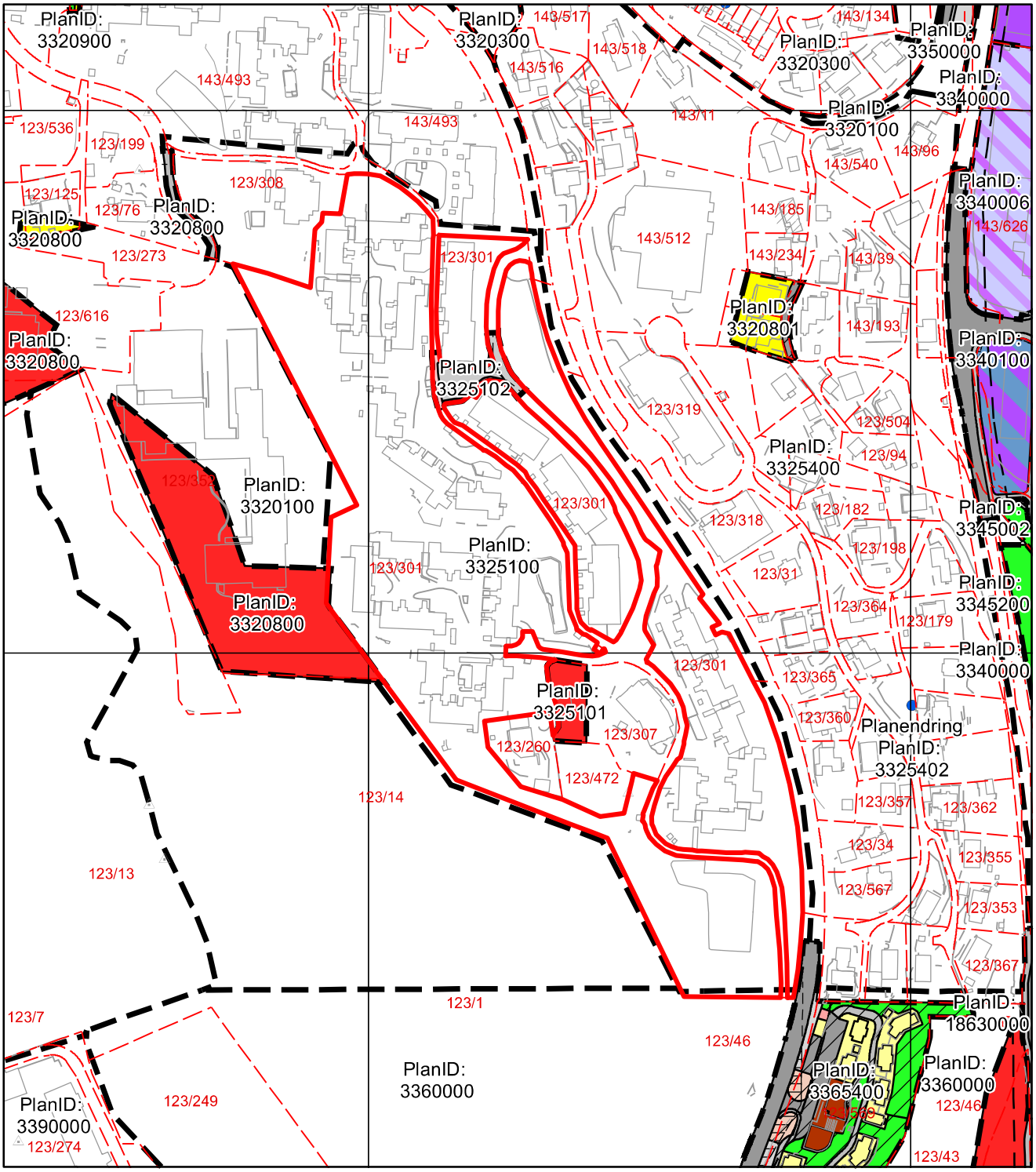
Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 123/301/0/0
Dato: 09.02.2026 Adresse: Skjenlien 45 m.fl.

N

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

Juridisklinje

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1222 - Frisiktlinje

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Områder for industri / lager

Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)

Offentlig barnehage

Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)

Offentlig kirke

Allmennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Gangveg

FRIOMRÅDER

Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Felles lekeareal for barn

Felles grøntareal

Annet fellesareal for flere eiendommer

Kontor / Industri

Arealformål PBL §12-5

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

1811 - Forretning, kontor, industri

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

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

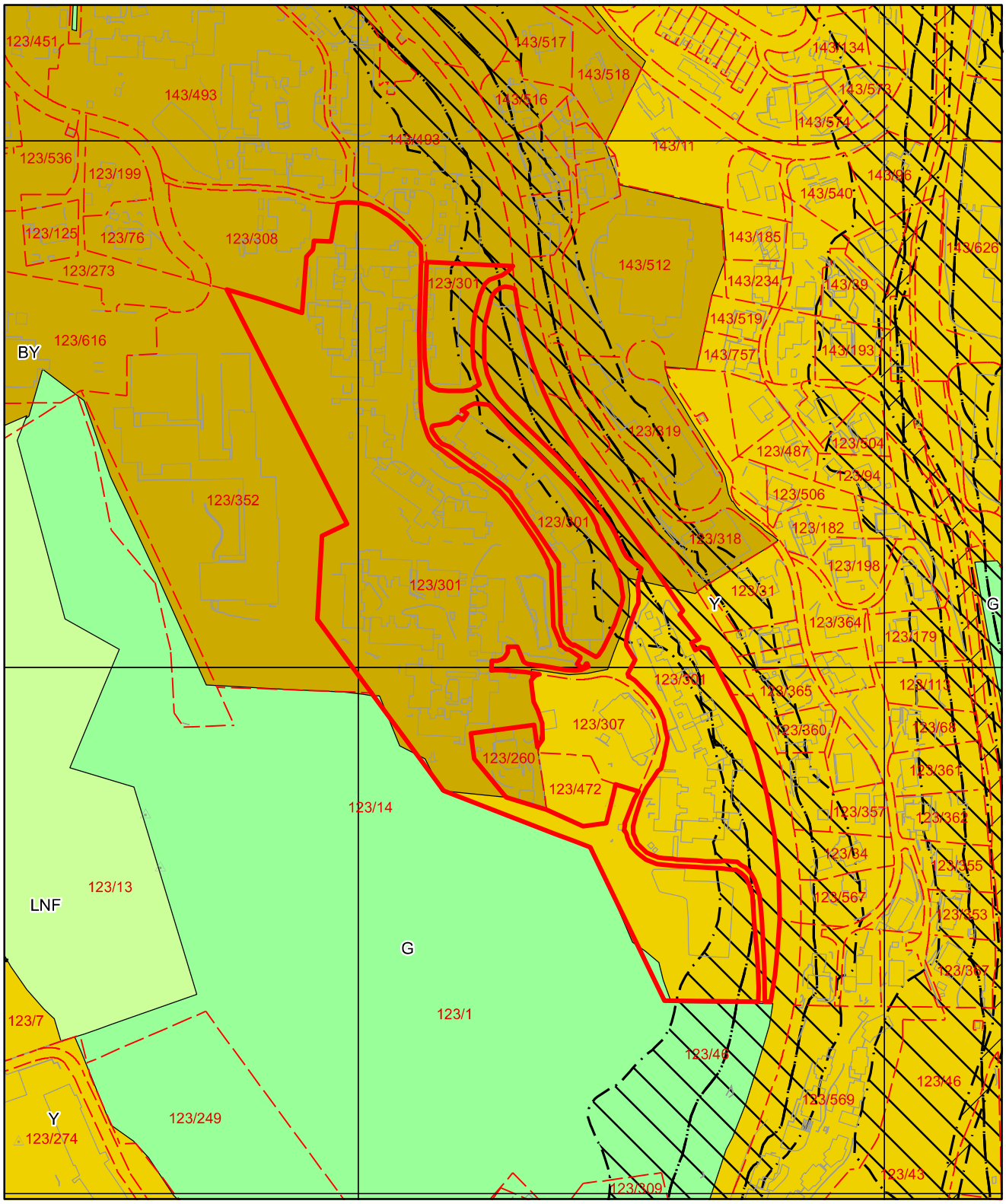
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000
Dato: 09.02.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 123/301/0/0
Adresse: Skjenlien 45 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (4)



Tegnforklaring for kommuneplan

Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

LNF

Tilstandsrapport

Leilighet

Skjenlien 45, 5183 OLSVIK

BERGEN kommune

gnr. 123, bnr. 301

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m² BRA-i: 100 m²



Befaringsdato: 12.02.2026 **Rapportdato:** 20.02.2026 **Oppdragsnr.:** 21675-1625 **Referansenummer:** CL6514

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

Erik Abelsen
Uavhengig Takstingeniør
ea@koekonsulting.no
992 31 782

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.

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:
Bygningen har yttervegger av mur og tre konstruksjoner.
Utvendig fasade er bekledd med fasadeplater.

Takkonstruksjon:
Bygningen har en flat takkonstruksjon som er utvendig tekket med banemembran eller lignende tekking.

Etasjeskille:
Bygningen har etasjeskille av antatt betong.

BESKRIVELSE - LEILIGHET
4-roms andelsleilighet.
Beliggende i 1. etasje.
Oppført i 1976.
Tilhørende ekstern bod i fellesarealer, samt utvendig bod.
Det er tilhørende parkering i felles garasjeanlegg.

Leiligheten har en eldre standard, noe slitasje og vedlikeholdsbehov er det. Fremstår ellers som ok stand alder tatt i betrakting.

Rombeskrivelse
Entré (12,4 kvm).
Fliser på gulv, vegger har panel og tak har malte slette flater.

Toalettrom (2 kvm).
Belegg på gulv, vegger har malt tapet og tak har malte slette flater.
Inneholder:
-Toalett og servant.

Vaskerom (2,8 kvm).
Flis på gulv, vegger har malt tapet og tak har malte slette flater.
Vaskerommet inneholder:
-Opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.

Bad (4,98 kvm).
Helfliset bad med malte slette flater i taket.
Rommet inneholder:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

Soverom (6,3 kvm).
Belegg på gulv, vegger har malt tapet/strie og malte slette flater i taket.

Soverom 2 (9,1 kvm).
Belegg på gulv, vegger har malt tapet og malte slette flater i taket.

Soverom 3 (12,5 kvm).
Belegg på gulv, vegger har tapet og malte slette flater i taket.

Bod (3,4 kvm).
Betong på gulv, vegg og tak, samt ubehandlet gips på resterende vegger.

Stue (29,4 kvm).
Laminat og fliser på gulv, vegger har brysningspanel, panel og tapet, tak har malte slette flater.

Kjøkken (12,6 kvm).
Belegg på gulv, vegger har tapet og tak har malte slette flater.
Fliser mellom benkeplate og overskap.
Kjøkkeninnredning fra Huseby med profilerte fronter i heltre, benkeplate av laminat med nedfelt vask av stål.
Integrerte hvitevarer:
-Stekovn.
-Platetopp.
-Ventilator.
-Micro.
Det er plass for oppvaskmaskin og kjøleskap.

Oppvarming
Oppvarming via elektrisitet.
-Panelovn på vegg.

Tekniske installasjoner
Vannrør av kobber.
Avløpsrør av plast/støpejern.
Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring på 40 ampere.
Sentral varmtvannsberedning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

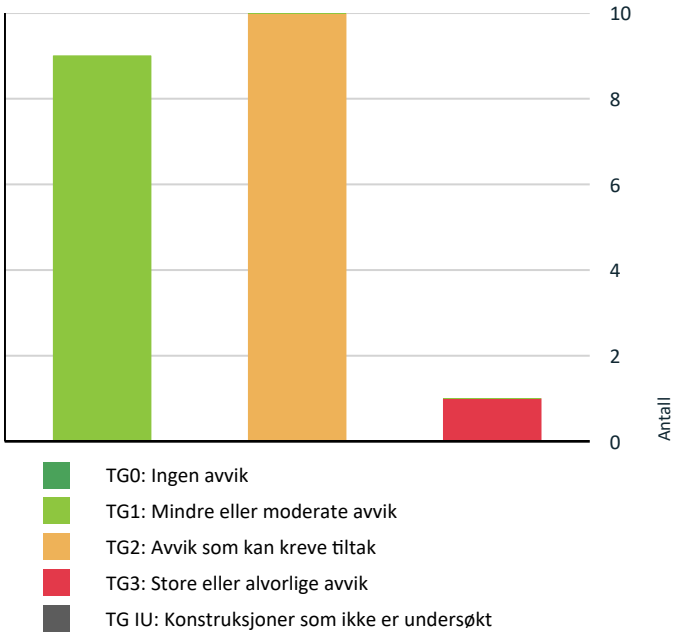
Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke mottatt og er ikke kontrollert. Manglende tegninger gjør at lovligheten av dagens rominndeling ikke kan bekreftes. Beskrivelse av rominndeling er baseret på den faktiske bruken v/befaring. For tegninger/lovligheter henvises det til megler.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1976

Kommentar
Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer av tre med 3-lags isolerglass.

Datert:
-2010.
-2014

Vindu fremstår i ok stand med normal funksjon og slitasje i henhold til alder.

Dør/vindu - Generelt

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 1 Balkong-/terrassedør

Dør av tre med 3-lags isolerglass.

Datert:
-2015.

Funksjon ok v/befaring.

TG 1 Entrédør

Dør av tre med brann- og lydklasse (B30/35db).

Funksjon ok v/befaring.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til flislagt terrasse på mark på ca 21 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.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom (2,8 kvm).
Flis på gulv, vegger har malt tapet og tak har malte slette flater.

Vaskerommet inneholder:
-Opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.

Eier opplyser om at vaskerommet er oppusset i 2001.
Arbeidene er da utført av:
- Odd Dyngeland.

Faktura og beskrivelse av arbeidet er fremvist.

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 gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

HELHETSVURDERING
Vaskerommet har alminnelig bruksslitasje og fremstår i ok stand.
Rommet fungerer med dagens tilstand.

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater er kontrollert, fremstår i ok stand i henhold til alder.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 33 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Slitasje i flisefuger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fungerer med dette avviket.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre jøtul sluk av plast med vannlås.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det ble registrert rustdannelser i skruer v/klemring, noe som svekker funksjon. Det er ikke kjent om membran er ført under klemring.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk via mekanisk ventil

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking på vaskerom, da rommet ikke har vært i bruk på lang tid, samt generelt begrenset utsatt for vannsøl. Det er foretatt kontroll med fuktindikator uten å påvise unormale forhold.

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad (4,98 kvm).
Helfliset bad med malte slette flater i taket.

Rommet inneholder:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

Eier opplyser om at vaskerommet er oppusset i 2001.
Arbeidene er da utført av:
- Odd Dyngeland.

Faktura og beskrivelse av arbeidet er fremvist.

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.
- Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

HELHETSVURDERING
Badet er å anse som på slutten av forventet levetid. Det må forventes at badet må renoveres innen kort til. Det anbefales å montere tett dusjkabinett dersom badet skal brukes videre.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater er kontrollert., følgende ble registert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Slitasje i flisefuger og silikonfuger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tidspunkt for utbedring nærmer seg.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 12-19 mm fall målt 80 cm fra sluk.
- 25 mm fall fra badegulv v/dør til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved befaring ble det registrert ett større antall fliser med bom (hulrom under flise), samt fliser med sprekk og ujevnheter i flis.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skader må utbedres for å fjerne avvik. For å utbedre dette må trolig også membran skiftes, noe som medfører full renovering av badet.
Pris estimat er for full renovering av badet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre jøtul sluk av plast med vannlås.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det ble registrert rustdannelser i skruer v/klemring, noe som svekker funksjon. Det er ikke kjent om membran er ført under klemring.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tidspunkt for renovering nærmer seg, membran og sluk må skiftes ved renovering av badet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inventar er kontrollert, fremstår i ok stand med normal bruksslitasje i henhold til alder.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk via mekanisk ventil

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Se i sammenheng med vaskerom, samme inngangsdør.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt fuktsøk med pigger via tilgjengelig luke v/stoppekran, vekt% ble målt til under 6%, noe som anses som tørt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Badet har ikke vært i bruk på lengre tid, ved befaring ble det registrert fuktmerker og oppsmulddret gips, noe som indikerer på fuktige forhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Hold under oppsyn, det er ikke kjent om det skyldes kondensering av vannrør, eller svikt i membran, videre undersøkelser anbefales.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken (12,6 kvm).
Belegg på gulv, vegger har tapet og tak har malte slette flater. Fliser mellom benkeplate og overskap.

Kjøkkeninnredning fra Huseby med profilerte fronter i heltre, benkeplate av laminat med nedfelt vask av stål.

Integrerte hvitevarer:
-Stekovn.
-Platetopp.
-Ventilator.
-Micro.
Det er plass for oppvaskmaskin og kjøleskap.

Kjøkkenet er av eldre dato, datter til eier anslår ca 25-30 år. Kjøkkenet fremstår i ok stand i henhold til alder med normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenet har eldre avløpsrør og kobberrør tilførsel uten bruk av vannstoppesystem. Eldre kobberrør har større risiko for plutselige lekkasjer.

Noe slitasje som på overflater, ikke mer enn forventet alder tatt i betraktning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales at vannstoppesystem monteres.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Det er mekanisk avtrekk i rommet tillegg.

Det gjøres oppmerksom på at ventilator er av eldre type og plutselige avvik kan ikke utelukkes. Ved befaring var funksjon ok.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber.
Stoppekran er plassert ved inntak på toalettrom.

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.

Noe tegn til eiring i koblinger samt kondensering. Det ble registert eldre fukt på gipsplate ved kontroll, ikke kjent om det er på grunn av kondensering eller i forbindelse med badet.

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

Avløpsrør av plast.
Stakeluke er plassert i fellesarealer.

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

Mekanisk avtrekk sentralt i bygget på kjøkken, vaskerom, bad og toalett. Tilluft er naturlig via spalter i vindu.

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

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.

Sikringsskap er plassert i felles gang.

Tilstandsrapport

Inneholder: Automatsikringer.
Hovedsikring på 40 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.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Datter til eier informerer om at det ble skiftet til automatsikringer i ca 2017, resterende elpunkter og tilførsel innad i leiligheten er av eldre type.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Samsvarserklæring er ikke fremvist.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Utvendig bod

Byggemåte.
Grunnmur av betong.
Gulv mot grunn av betong.
Vegger av trekonstruksjoner utvendig kledd med liggende kleding.
Flat takkonstruksjon utvendig tekket.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

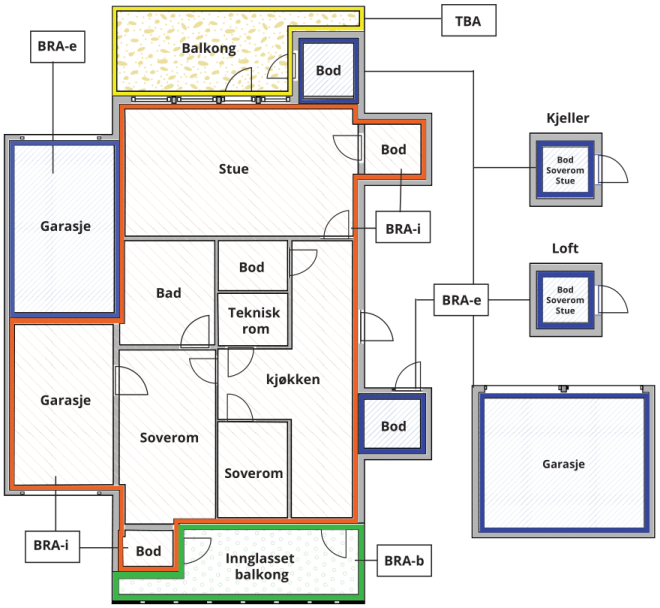
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	100	2		102	
SUM	**100**	**2**			
SUM BRA	**102**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, toalettrom, vaskerom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, stue, kjøkken	Bod i felles areal	

Kommentar

NETTO ROMAREAL
-Entré (12,4 kvm).
-Toalettrom (2 kvm).
-Vaskerom (2,8 kvm).
-Bad (4,98 kvm).
-Soverom (6,3 kvm).
-Soverom 2 (9,1 kvm).
-Soverom 3 (12,5 kvm).
-Bod (3,4 kvm).
-Stue (29,4 kvm).
-Kjøkken (12,6 kvm).

Flislagt uteplass på ca 21 kvm.

EKSTERNE ROM
- Bod: 1,9 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

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke mottatt og er ikke kontrollert. Manglende tegninger gjør at lovligheten av dagens rominndeling ikke kan bekreftes. Beskrivelse av rominndeling er baseret på den faktiske bruken v/befaring. For tegninger/lovligheter henvises det til megler.

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Bod	

Kommentar

Utvendig bod (5,2 kvm).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
12.2.2026	Erik Abelsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
4601 BERGEN	123	301	0	0	54721.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skjenlien 45

Hjemmelshaver

Grøntulien Borettslag

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			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

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, branncelle r 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 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.

Forutsetninger

•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.

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

PERSONVERN

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

Vedtekter

For

Grøntulien Borettslag

Organisasjonsnummer: 951528145

tilknyttet

OBOS Stor-Bergen

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 5. mai 1975, sist endret på ordinær generalforsamling 10.05.2022. Endringene gies virkning fra samme dato som ikrafttredelse av lov om borettslag av 6. juni 2003, nr. 39.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Bergen kommune, og har forretningskontor i Bergen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS Stor-Bergen Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn èn andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune tilsammen eie inntil 10% 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, stifteler som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, fylkeskommuner eller kommuner og selskap, stiftelser eller andre som har inngått samarbeidsavtaler med stat, fylkeskommune eller kommuner om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert ett eksemplar av borettslagets vedtekter, samt fastsatte ordensregler for eiendommen.

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 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 ovenfor borettslaget.

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

(3) Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknad 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 andel.

(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 ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andelen skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretteen kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter seperasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfelleskapslovens § 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 nemnt i vedtektenes punkt 3-2, jf. borettslagslovens § 4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsrett gjeldende er tjue 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 varslet 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 overtagelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

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 til eller vanlig bruk tilsier, 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 urimelig eller unøvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennnomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
    - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje, eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, som har bodd i boligen minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil 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 brukerhustanden er andelseirens 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 husstanfellesskapslovens § 3, andre ledd

    Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir sakelig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftelig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
(3) Andelseieren som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, ytterdør, 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 nødvendig reparasjon og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, vasker med tilbehør, apparater, tapet og innvendige flater i boligen, 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.

(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 utskiftning i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

(9) Andelseier plikter å rette seg etter de husordensregler som til enhver tid foreligger i borettslaget, samt utføre fellesplikter nedfelt i gjeldende husordensregler.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen forøvrig 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 vedlike. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, varmtvannsbereder, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Borettslaget har ansvar for oppstaking og rensing av fellesrør og utvendig kloakkledning, samt rensing av sluk på verandaer og balkonger.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjoner eller utskiftning. 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, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.
(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagsloven § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 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 gies 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 eiendommens 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. Styret kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976, nr. 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet, har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som

svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av én styreleder og fire andre medlemmer, samt to varamedlemmer.
(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
(4) Ett av styremedlemmene kan oppnevnes av boligbyggelaget dersom borettslagets generalforsamling krever det.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.
(4) Styret skal gi retningslinjer for og veilede ulike arbeidsgrupper i laget.
(5) Borettslaget skal ha tillitsmannsutvalg. Generalforsamlingen gir retningslinjer til tillitsmannsutvalget.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer en 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 2/3 flertall, fatte vedtak om:
    1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
    2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2, andre ledd,
    3. salg eller kjøp av fast eiendom
    4. 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 5 % av de årlige felleskostnader.

8-4 Representasjon og fullmakt

Leder (nestleder) og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan gi styremedlemmer fullmakt til å tegne dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som tilsammen 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 møte og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamling skal innkalles skriftlig av styret med ett varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gies skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene vedtas med minst 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det, etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- 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 general- forsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har én stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn 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, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer en 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 fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig, eller som fullmektig, delta i en avstemming på generalforsamling 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 med det de i forbindelse med virksomheten i laget, får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forhold til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003, nr. 39, jf. lov om boligbyggelag av samme dato.