# OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

**1.** HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2.** HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

**3.** VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4.** TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5.** BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6.** GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14.** POSTKASSE medfølger.

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

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

**17.** SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18.** GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2026

## 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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 18. mai kl. 12:00 og lukker 21. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6132

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Levering av analog stemmeseddel

Stemmeseddelen leveres i styrets postkasse utenfor felleslokalene i Skjenlien 45 innen angitt frist. Ved spørsmål, kontakt styreleder på telefon 952 78 933.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av styrehonorar
6. Fastsettelse av andre honorarer
7. Forslag til generalforsamling: Etablering av felles beredskapslager og beredskapsplan for borettslaget
8. Valg av styre
9. Valgkomite
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.

**Styrets innstilling**

Styret foreslås borettslagets OBOS Rådgiver, Thomas Tonheim, som møteleder.

**Forslag til vedtak**

Thomas Tonheim er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Anders Nordanger og Soufian Boukaddour Hatlem er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

**Vedlegg**

1. Årsregnskap 2025 med beretning.pdf

---

Sak 5

## Fastsettelse av styrehonorar

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 500 000

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 500 000 kr

---

Sak 6

## Fastsettelse av andre honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til medlemmer av valgkomiteen foreslås satt til kr 2500 per år, med et tillegg på kr 750 per gjennomført møte, etter avtale med styret.
Godtgjørelse for tillitsvalgte foreslås satt til kr 3500 per år, med et tillegg på kr 750 per gjennomført møte, etter avtale med styret.

**Forslag til vedtak**

Godtgjørelse til medlemmer av valgkomiteen fastsettes til kr 2500 per år, med et tillegg på kr 750 per gjennomført møte, etter avtale med styret. Godtgjørelse for tillitsvalgte foreslås satt til kr 3500 per år, med et tillegg på kr 750 per gjennomført møte, etter avtale med styret.

---

Sak 7

## Forslag til generalforsamling: Etablering av felles beredskapslager og beredskapsplan for borettslaget

**Forslag fremmet av:**
Karsten Jørgen Møgster

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

**Forslag:**

*"Det etableres felles beredskapslager som jevnt fylles opp med ferskt drikkevann, enkle måltider med lang holdbarhet, DABradioer med batterier, alternative varmekilder som lys, gassovn og andre kilder som ikke går på strøm. Det må også settes opp en beredskapsplan/rutiner for bruk av fellesområder ved hendelser. Det må også oppfordres til nabohjelp."*

**Styrets innstilling**
Styret foreslår at generalforsamlingen stemmer mot forslaget.

Borettslaget består av 271 andeler, og et felles beredskapslager som skal dekke alle disse vil kreve et omfattende system både for lagring, vedlikehold og utskifting av ferskt drikkevann og mat med lang holdbarhet. Et slikt lager forutsetter også betydelig fysisk plass, noe borettslaget ikke disponerer i dag.

I tillegg vil etablering og løpende drift av et beredskapslager være kostbart. Det er også uklart hvem som til enhver tid skal ha ansvar for innkjøp, kontroll, utskifting og beredskapsrutiner. Dette vil være en omfattende og ressurskrevende oppgave for fellesskapet.

Styret understreker at temaet egenberedskap er viktig, og noe som absolutt bør ha oppmerksomhet. Likevel anbefaler styret at forslaget stemmes ned, både på grunn av kostnader, manglende lagringsmuligheter og uavklarte ansvarsforhold knyttet til drift av et felles beredskapslager for alle 271 andeler.

Det kan også stilles spørsmål ved om fellesskapets driftsmidler bør benyttes til et slikt formål, og om dette på sikt også vil kunne bidra til økte felleskostnader.

**Forslag til vedtak**
Det etableres felles beredskapslager som jevnt fylles opp med ferskt drikkevann, enkle måltider med lang holdbarhet, DABradioer med batterier, alternative varmekilder som lys, gassovn og andre kilder som ikke går på strøm. Det må også settes opp en beredskapsplan/rutiner for bruk av fellesområder ved hendelser. Det må også oppfordres til nabohjelp

**Vedlegg**
2. egenberedskap_borettslag.pdf

---

Sak 8

## Valg av styre

## Roller og kandidater

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

- Karsten Jørgen Møgster

  Karsten Møgster er 47 år og har bodd på tun 1 siden 2025. Han jobber som Leder for salg- og forretningsutvikling i Taxisentralen i Bergen. Han har erfaring fra styreverv i Forbundet for ledelske og teknikk, og i Velforeninger. Hans motivasjon er å gjøre en forskjell i borettslaget, han vil tenke litt nytt og framtidsrettet, samtidig som det er viktig at Grøntulien beholder sine særegenheter og gode kvaliteter. Han er opptatt av teknologi, bærekraft og beredskap/sikkerhet.

- Kent-Andre Foldenes

  Hei heter Kent-Andre (36) bor på tun 2.
  Jeg ønsker å fortsette som styremedlem. Med erfaring fra to år som varamedlem og to år i styret, samt min bakgrunn som VA-rørlegger, mener jeg at jeg kan bidra med både tekniske og praktiske innspill til det videre arbeidet.

- Siw Irene  Bakka

  Siw Irene Bakka (58 år) bor i blokk 3, og har bodd her siden 1999.
  Gjennom årene har jeg engasjert meg i fellesskapet vårt og hatt flere roller. Jeg har vært tillitsvalgt, sittet i valgkomiteen, vært varamedlem i styret, og de siste fire årene har jeg vært styremedlem.
  Det har vært både lærerikt og givende å få bidra. Siste år har vi gjennom nye IT systemer funnet bedre og mer effektive måter å samarbeide på, også med vår vaktmester.
  Vært ansatt i kommunen siden 1990, bl a med trafikksikkerhet og overvåking. Jobber idag som konsulent i Bymiljøetaten, og er verneombud.
  Trives godt i borettslaget og ønsker fortsatt å bidra til et godt og trygt bomiljø. Med lang fartstid i borettslaget føler jeg at jeg kjenner både stedet og behovene våre godt, og håper jeg kan være med videre og bidra på en positiv måte.

- Soufian Boukaddour Hatlem

  Jeg heter Soufian, er 28 år og har bodd på tun 3 siden Oktober med samboer og barn.

  Jeg har tidligere erfaring som styremedlem fra Fredheim borettslag, og har tidligere jobbet med kommunale tiltak og prosesser, noe jeg vil ta med videre i styrevervet.

  Jeg er opptatt av å lytte til naboer og finne løsninger som fungerer for de som bor her, om du er i familiefasen, pensjonist eller eier av firbeint.

  Jeg håper på din støtte og tar gjerne en prat!

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

- Merete Hellesland
- Therese Casetto

**Vedlegg**

1. Valgkomite.pdf

Sak 9

## Valgkomite

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.

### Roller og kandidater

**Valg av 3 valgkomite medlem** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite medlem:

- Heidi Elisabeth Gram
- Johanne Foldenes
- Marianne Vatne Petterteig

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.

### 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 beretning 2025–2026
## Grøntulien Borettslag

### Styrets sammensetning

Styret har i perioden vært sammensatt av medlemmer valgt av årsmøtet. Erik Stephansen ble valgt som styreleder. Styret konstituerte seg selv, og Svein Ove Rudshaug har fungert som nestleder i perioden.

Styrets øvrige medlemmer har vært KentAndre Foldenes, Heine Hanevik og Siw Irene Bakka.
Som varamedlemmer har Therese Casetto og Merete Hellesland vært tilknyttet styret.

### Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt 18 styremøter. I tillegg til ordinære møter er det gjennomført flere befaringer samt møter med ulike leverandører. Styret har også tatt i bruk Teams som fast kommunikasjonsverktøy. Dette har bidratt til mer effektiv samhandling og noe redusert møteaktivitet, ettersom løpende avklaringer, beslutninger og felles korrespondanse i større grad har kunnet håndteres fortløpende digitalt.

### HMS og internkontroll

Styret følger opp borettslagets plikter knyttet til helse, miljø og sikkerhet (HMS), og vurderer at internkontrollen i perioden har vært tilfredsstillende. Arbeidet med brannsikkerhet og forebyggende tiltak inngår som en del av dette ansvaret.

### Vedlikehold og tekniske tiltak

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

- Gjennomført lekeplasskontroll
- Kampanje rettet mot andelseiere med fokus på brannsikkerhet, inkludert utskifting av batterier i røykvarslere
- Startet skifte av enkelte garasjeporter

### Skadedyr

Borettslaget har i perioden vært utsatt for skadedyr, særlig rotter. Det er gjennomført målrettede og nødvendige tiltak i samarbeid med fagkyndige, og tiltakene ser allerede ut til å ha hatt ønsket effekt. Styret har samtidig tilegnet seg verdifull erfaring og kunnskap innen forebygging og håndtering av skadedyr. Arbeidet vil følges opp videre, med fortsatt fokus på forebyggende tiltak for å redusere risikoen for fremtidige problemer.

### Digitale nøkler og adgangskontroll

Borettslaget har i perioden i økende grad tatt i bruk digitale nøkler og automatiserte adgangskontroller på flere områder. Dette har bidratt til bedre sikkerhet, enklere administrasjon og mer fleksibel tilgangsstyring. Arbeidet med videre utvidelse og optimalisering av løsningene vil fortsette i kommende periode.

### Felleslokalene

Begge borettslagets felleslokaler har fått et betydelig løft i perioden. «Klubben» er fullstendig rehabilitert og fremstår nå som et moderne og funksjonelt lokale. I tillegg er det etablert digitale løsninger for adgangskontroll, booking og nøkkeltildeling i begge felleslokalene. Tilgangsstyring og reservasjoner håndteres nå automatisk, noe som gir mer effektiv administrasjon og enklere bruk for beboerne.

### Skadesaker

Borettslaget har i løpet av året hatt flere skadesaker knyttet til eiendom, blant annet vannlekkasjer og påkjørte garasjeporter. Sakene har blitt fulgt opp og håndtert fortløpende uten større utfordringer. Erfaringene fra disse hendelsene har gitt styret nyttig innsikt i rutiner for oppfølging og utbedring av skader.

### Elbillading

I løpet av året har borettslaget inngått en justert avtale med Aneo om en forbedret prismodell for elbillading. Som informert om i fjorårets beretning var perioden før dette preget av utfordringer knyttet til prismodell og kommunikasjon. Etter inngåelsen av ny avtale og påfølgende dialog med leverandøren opplever styret at løsningen nå fungerer tilfredsstillende. Tilbakemeldingene fra beboerne har i hovedsak vært positive, og leveransen fremstår som mer stabil og forutsigbar.

### Belysning

Etter flere tilbakemeldinger fra beboere startet styret sent på vinteren et kartleggingsarbeid for å identifisere områder i borettslaget med mangelfull belysning. Det er allerede iverksatt enkelte tiltak basert på kartleggingen. Arbeidet vil bli videreført og tatt opp igjen mot høsten, med mål om å øke trygghet og trivsel i fellesarealene.

### Vibbo

Styret har bygget opp en omfattende informasjonsbase på Vibbo, med mål om å erstatte de tradisjonelle informasjonsmappene som tidligere har fulgt boligene. Løsningen gir beboerne enkel tilgang til oppdatert og relevant informasjon på ett sted. Dette har samtidig bidratt til en mer effektiv hverdag for styret, med kort vei fra idé til publisering av ny informasjon.

### Økonomi

Borettslagets økonomiske stilling og resultat for perioden fremgår av årsregnskapet. Styret vurderer den økonomiske situasjonen som tilfredsstillende.

Styret ønsker å takke beboerne for godt samarbeid i perioden.

**Til generalforsamlingen i Grøntulien Borettslag**

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2025

**Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet**

*Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for **Grøntulien Borettslag** som viser et overskudd på kr 4.151.638. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

*Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de 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.

HORDALAND REVISJON 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 935 874 130 MVA
Bank 8580.14.20880

www.hordrev.no

Statsautoriserte revisorer

*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, 17. april 2026
**Hordaland Revisjon AS**

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

**GRØNTULIEN BORETTSLAG**
**ORG.NR. 951528145, KLIENTNR. 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 | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **A. DISP. MIDLER PR. 01.01.** | | **1 441 231** | **1 144 753** |
| *B. ENDRING I DISP. MIDLER:* | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 4 151 638 | 4 580 764 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 14 | 109 253 | 131 550 |
| Fradrag kjøpesum anl.midler | | 0 | -36 871 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 17 | -3 766 135 | -4 312 650 |
| Innsk. øremerk. bankkto | | -56 046 | -66 315 |
| **B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER** | | **438 710** | **296 478** |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | | **1 879 941** | **1 441 231** |
| **SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:** | | | |
| Omløpsmidler | | 2 985 437 | 2 965 868 |
| Kortsiktig gjeld | | -1 105 495 | -1 524 637 |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | | **1 879 941** | **1 441 231** |

**GRØNTULIEN BORETTSLAG**
**ORG.NR. 951528145, KLIENTNR. 6132**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 20 253 459 | 19 887 036 | 20 955 000 | 20 593 000 |
| Andre inntekter | 3 | 408 542 | 183 735 | 15 000 | 15 000 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **20 662 001** | **20 070 771** | **20 970 000** | **20 608 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -1 132 163 | -1 257 365 | -1 443 000 | -1 357 000 |
| Styrehonorar | 5 | -450 000 | -340 750 | -450 000 | -500 000 |
| Avskrivninger | 14 | -109 253 | -131 550 | -100 000 | -100 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -18 003 | -17 434 | -20 000 | -21 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -369 465 | -355 255 | -376 000 | -393 000 |
| Konsulenthonorar | | -78 621 | -13 534 | -60 000 | -60 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -3 078 923 | -2 267 111 | -1 960 000 | -2 345 000 |
| Forsikringer | | -760 801 | -717 059 | -750 000 | -750 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -4 335 657 | -3 912 684 | -4 387 000 | -4 569 790 |
| Energi/fyring | 9 | -718 898 | -715 906 | -700 000 | -700 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -991 282 | -1 580 070 | -1 700 000 | -813 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -1 443 825 | -1 026 946 | -1 101 000 | -1 063 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-13 486 891** | **-12 335 663** | **-13 047 000** | **-12 671 790** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **7 175 111** | **7 735 108** | **7 923 000** | **7 936 210** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 64 572 | 79 318 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -3 088 044 | -3 233 662 | -3 129 000 | -3 016 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-3 023 472** | **-3 154 344** | **-3 129 000** | **-3 016 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **4 151 638** | **4 580 764** | **4 794 000** | **4 920 210** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Reduksjon udekket tap: | | 4 151 638 | 4 580 764 | | |

**GRØNTULIEN BORETTSLAG**
**ORG.NR. 951528145, KLIENTNR. 6132**

## BALANSE

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Bygninger | 13 | 59 764 751 | 59 764 751 |
| Tomt | | 5 572 202 | 5 572 202 |
| Andre varige driftsmidler | 14 | 106 182 | 215 435 |
| Øremerkede bankinnskudd | | 1 571 535 | 1 816 468 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **67 014 670** | **67 368 856** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 35 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 823 382 | 746 078 |
| Andre kortsiktige fordringer | 15 | 10 408 | 0 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 2 071 097 | 2 130 902 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 42 276 | 50 707 |
| Innestående i andre banker | | 8 161 | 9 117 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 30 077 | 29 063 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **2 985 437** | **2 965 868** |
| **SUM EIENDELER** | | **70 000 107** | **70 334 724** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Innskutt egenkapital 271 * 100 | | 27 100 | 27 100 |
| Udekket tap | 16 | -51 902 945 | -56 054 584 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-51 875 845** | **-56 027 484** |

**GJELD**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 17 | 100 679 709 | 104 445 844 |
| Borettsinnskudd | 18 | 18 769 900 | 18 769 900 |
| Annen langsiktig gjeld | 19 | 1 260 000 | 1 260 000 |
| Avsetning bomiljøtiltak | 20 | 60 848 | 361 827 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **120 770 457** | **124 837 571** |
| | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Leverandørgjeld | | 342 773 | 310 829 |
| Skyldige offentlige avgifter | 21 | 79 500 | 90 768 |
| Påløpte renter | | 350 636 | 366 705 |
| Påløpte avdrag | | 0 | 654 246 |
| Annen kortsiktig gjeld | 22 | 332 587 | 102 089 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **1 105 495** | **1 524 637** |
| | | | |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **70 000 107** | **70 334 724** |
| | | | |
| Pantstillelse | 23 | 168 394 100 | 168 394 100 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Bergen, 16.04.2026
Styret i Grøntulien Borettslag

Erik Hatlem Stephansen/s/ Heine Hanevik/s/ Siw Irene Bakka/s/

Svein Ove Rudshaug/s/ Kent-Andre Foldenes/s/

**NOTE 1**
**REGNSKAPSPRINSIPPER**
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**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.

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

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

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

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 18 570 120 |
| Forretningslokale | 60 000 |
| Garasje | 175 |
| Garasje | 434 525 |
| Tv-anlegg | 944 251 |
| Parkering | 121 004 |
| Renhold | 123 384 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **20 253 459** |

**NOTE 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Tilskudd Miljøtiltak fra OBOS | 386 342 |
| Nøkler | 800 |
| Utleie | 21 400 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **408 542** |

**NOTE 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -747 504 |
| Annen opplysningspliktig godtgjørelse | -17 500 |
| Påløpte feriepenger | -90 254 |
| Fri bil, tlf etc. | -391 |
| Arbeidsgiveravgift | -193 368 |
| LO/NHO-ordningen (AFP) | -11 032 |
| Obligatorisk tjenestepensjon (OTP) | -58 839 |
| O/U premie | -3 389 |
| Yrkesskadeforsikring | -4 790 |
| Andre personalkostnader | -5 095 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-1 132 163** |

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 2024/2025 | -450 000 |
| **SUM STYREHONORAR** | **-450 000** |
| I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) | -19 337 |

**NOTE 6**
**REVISJONSHONORAR**

| | |
|---|---|
| Revisjon | -18 003 |
| **SUM REVISJONSHONORAR** | **-18 003** |

**NOTE 7**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -1 201 029 |
| Drift/vedlikehold VVS | -425 145 |
| Drift/vedlikehold elektro | -164 409 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -1 156 508 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -12 159 |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg | -11 600 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -22 517 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -62 473 |
| Kostnader leiligheter, lokaler | -13 084 |
| Egenandel forsikring | -10 000 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-3 078 923** |

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

**NOTE 8**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Eiendomsskatt | -995 988 |
| Vann- og avløpsgebyr | -1 970 709 |
| Feie- og tilsynsgebyr | -18 057 |
| Renovasjonsgebyr | -1 350 903 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-4 335 657** |

**NOTE 9**
**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -718 898 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-718 898** |

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

| | |
|---|---|
| Container | -123 223 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -207 824 |
| Annen leiekostnad | -122 603 |
| Håndverktøy | -32 944 |
| Diverse utstyr | -79 322 |
| Annet driftsmateriale | -80 570 |
| Lyspærer og sikringer | -11 253 |
| Vakthold | -44 725 |
| Renhold ved firmaer | -114 111 |
| Snørydding | -371 626 |
| Andre driftskostnader | -42 787 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -3 360 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -19 337 |
| Andre kontorkostnader | -80 740 |
| Telefon/bredbånd | -11 670 |
| Drivstoff | -3 000 |
| Vedlikehold biler/maskiner | -1 645 |
| Bilgodtgjørelse | -1 316 |
| Reisekostnad, ikke opplysningspliktig | -348 |
| Kontingenter | -57 921 |
| Bank- og kortgebyr | -4 351 |
| Velferdskostnader | -29 150 |

| | |
|---|---|
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-1 443 825** |

**NOTE 11**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 7 448 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 57 060 |
| Renter bank | 64 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **64 572** |

**NOTE 12**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Pantegjeldsrenter | -2 113 846 |
| Pantegjeldsrenter | -974 198 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-3 088 044** |

**NOTE 13**
**BYGNINGER**

| | |
|---|---|
| Kostpris/bokført verdi | 57 214 188 |
| Rehabilitering/tilleggsbebyggelse | 2 550 564 |
| **SUM BYGNINGER** | **59 764 751** |

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

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

| | | |
|---|---|---|
| Gressklipper | | |
| Tilgang 2024 | 36 871 | |
| Avskrevet tidligere | -4 097 | |
| Avskrevet i år | -12 290 | |
| | | 20 484 |
| Fliskutter | | |
| Tilgang 2020 | 99 966 | |
| Avskrevet tidligere | -88 303 | |
| Avskrevet i år | -11 663 | |
| | | 0 |
| Iphone 14 Pro | | |
| Tilgang 2023 | 20 276 | |
| Avskrevet tidligere | -11 264 | |
| Avskrevet i år | -3 861 | |
| | | 5 150 |
| Ladestasjon + wifi | | |
| Tilgang 2020 | 53 782 | |
| Avskrevet tidligere | -49 299 | |
| Avskrevet i år | -2 689 | |
| | | 1 794 |
| Treningsanlegg | | |
| Tilgang 2021 | 437 500 | |
| Avskrevet tidligere | -279 999 | |
| Avskrevet i år | -78 750 | |
| | | 78 750 |

| | | |
|---|---|---|
| Ladestasjon for el bil nr 2 | | |
| Tilgang 2017 | 273 979 | |
| Avskrevet tidligere | -273 978 | |
| | | 1 |
| Møbler | | |
| Tilgang 2017 | 19 850 | |
| Avskrevet tidligere | -19 849 | |
| | | 1 |
| Tilhenger | | |
| Tilgang 2019 | 24 460 | |
| Avskrevet tidligere | -24 456 | |
| | | 1 |
| Høytrykks vaskeagregat | | |
| Tilgang 2015 | 24 001 | |
| Avskrevet tidligere | -24 000 | |
| | | 1 |
| **SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** | | **106 182** |

| | |
|---|---|
| **SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** | **-109 253** |

**NOTE 15**
**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---|
| Andre kortsiktige fordringer | 10 408 |
| **SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** | **10 408** |

**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**

| | | |
|---|---|---|
| Husbanken | | |
| Fast rente | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.25 var 2,48 %. Løpetiden er 30 år. | | |
| Opprinnelig 2012 | -129 000 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 42 165 815 | |
| Nedbetalt i år | 3 322 992 | |
| | | -83 511 193 |
| Svenska Handelsbanken AB NUF | | |
| Flytende rente | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,24 %. Løpetiden er 24 år. | | |
| Opprinnelig 2022 | -19 122 808 | |
| Nedbetalt tidligere | 1 511 149 | |
| Nedbetalt i år | 443 143 | |
| | | -17 168 516 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-100 679 709** |

**NOTE 18**
**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|---|---|
| Borettsinnskudd | -18 769 900 |
| **SUM BORETTSINNSKUDD** | **-18 769 900** |

**NOTE 19**
**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

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

**NOTE: 20**
**AVSETNING BOMILJØTILTAK**

| | |
|---|---|
| Avsetning bomiljøtiltak | -60 848 |
| **SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** | **-60 848** |

**NOTE 21**
**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Forskuddstrekk | -42 276 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -37 224 |
| **SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** | **-79 500** |

**NOTE 22**
**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Skyldig feriepenger | -86 587 |
| Annen kortsiktig gjeld | -246 000 |
| **SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** | **-332 587** |

**NOTE 23**
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|---|---|
| Borettsinnskudd | 18 769 900 |
| Pantelån | 100 679 709 |
| **TOTALT** | **119 449 609** |

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

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



dsb Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap

# Egenberedskap i borettslag og sameier

**Tips til hvordan styret kan bidra å styrke egenberedskapen i boligselskapet**



# Slik bidrar du til beredskapen i Norge

Norske myndigheter anbefaler at flest mulig er forberedt på å klare seg selv i én uke ved en krise. Det er fordi kommuner og nødetater i større kriser må prioritere dem som ikke klarer seg uten hjelp.

I denne brosjyren er det tips til hvordan styret i et boligselskap kan bidra til å styrke egenberedskapen for beboerne og bofellesskapet.

## Hvilken rolle har styret?

HMS-arbeid i boligselskap er styrets ansvar, og innebærer å verne om liv, helse og materielle verdier. En samlet risikovurdering av den totale mengden oppbevart brannfarlig gass eller væske, er en del av dette. Arbeidsheftet *Ta sikkerheten på alvor (Brannvernforeningen/Tryg)* er et godt utgangspunkt for å jobbe med internkontroll. Det finnes flere digitale systemer for oppfølging av HMS for borettslag og sameier.

Styret har ikke et formelt eller lovpålagt ansvar for beredskap. Likevel er det fornuftig om styret diskuterer og vurderer om det kan bidra til den samlede egenberedskapen i boligselskapet. Det vil være et fint supplement til – og en katalysator for – samarbeid og den enkeltes beredskap.

## Styrken i fellesskapet

I mindre leiligheter kan det være en utfordring å finne plass til å lagre vann og eventuelt andre beredskapsartikler. Pipe og ildsted som alternativ oppvarmingskilde er mindre vanlig i leiligheter enn i småhus, samtidig som leiligheter krever mindre energi for å varmes opp.

Felles- og naboskapet i et boligselskap gir i midlertid noen unike muligheter for samarbeid. Ved å utnytte de fordelene som beboere i organiserte boligselskap har – fellesareal, felles-funksjoner, deling og nært naboskap – har man et godt grunnlag for å styrke beredskapen.

## Informasjon og bevisstgjøring

På nettsiden sikkerhverdag.no har DSB samlet tips og råd for hvordan hver enkelt kan styrke sin egenberedskap. En brosjyre blir også sendt til alle landets husstander høsten 2024. Styret kan spille en viktig rolle med å informere og legge til rette for diskusjoner og samtaler.



### *Hva styret kan gjøre*

- Ha egenberedskap som et punkt på styremøtene ved årlig HMS-gjennomgang. Vurder beredskapstiltak for fellesfunksjoner som vann, avløp, elektrisitet, fjernvarme og avfallshåndtering.
- Snakk om egenberedskap på generalforsamling/årsmøte, og enes om bruk av fellesarealer i beredskapssituasjon. Oppfordre beboerne til å oppdatere seg på informasjonen på sikkerhverdag.no
- Ha en DAB-radio med ekstra batterier.
- Lag gode rutiner for informasjon til beboerne. Det gir et godt grunnlag for å lykkes med beredskaps- og kriseinformasjon.
- Les kommunens risiko- og sårbarhetsanalyse. Det gir viktig innsikt i hva som kan skje i din kommune, og hvilke situasjoner boligselskapet bør være forberedt på.

## Nabohjelp

Samarbeid og fellesskap er en stor ressurs i kriser. DSB oppfordrer til at man snakker med dem rundt seg og hvordan man kan samarbeide for å klare seg ved ulike kriser.

I et boligselskap har man gjerne naboer «på alle kanter». Det er et godt utgangspunkt for å gi hjelp til de som trenger det, og få hjelp til det du ikke får til selv.

### *Hva styret kan gjøre*

- Snakk om fellesskap og samarbeid på generalforsamling/årsmøte/andre fellesmøter.
- Oppfordre beboerne til å ta kontakt med naboene for å tilby hjelp eller be om hjelp.
- Vær spesielt oppmerksom på at enkelte beboere kan ha ekstra behov for hjelp ved ulike kriser (strømbrudd, avbrudd i drikkevannsforsyningen, evakuering med mer).



## Felles egenberedskapslager

Størrelsen på leilighetene, bodene og fellesarealene varierer mellom boligselskapene. Dermed er det også ulike behov og muligheter for hvordan man kan løse egenberedskapslagre.

### *Hva styret kan gjøre*

- Oppfordre beboerne til å finne løsninger for egenberedskap i egne leiligheter og boder i så stor grad det er mulig. Det krever ikke nødvendigvis så mye plass som man kanskje tror.
- Vurder behovet og muligheten for å ha noe felles egenberedskap for beboerne. For eksempel drikkevann, som mange i mindre leiligheter synes er vanskelig å finne plass til selv. Et egenberedskapslager kan være felles for hele boligselskapet, hver oppgang eller tilsvarende.
- Ved etablering av felles egenberedskapslager, bør det vurderes å utpeke en person som er ansvarlig for ettersyn av lageret med jevne mellomrom.

## Egenberedskap ved strømbrudd

Det er viktig å holde varmen om det skulle bli et langvarig strømbrudd. Ut fra egen situasjon, bør alle på forhånd tenke gjennom hvilke alternativer de har.

Én mulighet er å ha en tilleggsvarmekilde som ikke går på strøm, for eksempel ved, gass eller parafin. I en bolig (boenhet) kan du oppbevare inntil 10 liter brannfarlig væske og 55 liter brannfarlig gass.

Hvis det er vanskelig å ha alternativ oppvarming, så bør du ha en plan for om du kan oppholde deg hos andre som har slik oppvarming. Snakk med venner og familie om hvordan dere kan håndtere ulike situasjoner. Gjør avtaler og lag planer på forhånd, slik blir dere bedre forberedt på kriser.



### *Hva styret kan gjøre*

- Ta kontakt med brannvesenet hvis det er behov for veiledning i oppbevaring av brannfarlig gass og væske. Du finner også mye god informasjon her: www.sikkerhverdag.no/gass
- Sørge for at beboerne er kjent med reglene for oppbevaring av brannfarlig væske og gass, og styrets ansvar for en samlet risikovurdering.
- Diskutere med beboerne om det er mulig å avtale at enkelte leiligheter kan ha «forsterket oppvarmingsmuligheter» og tilby husly til de andre.
- Vurdere om det finnes et lokale som kan ha «forsterket oppvarmingsmuligheter» der folk kan samles.

### *Styrets plikter*

- Kunnskap om regelverket for bruk av farlig stoff. Informasjon finnes i DSBs *Temaveiledning om bruk av farlig stoff.*
- Hvis det oppbevares brannfarlig gass eller væske i mange av boenhetene i et borettslag eller boligsameie, skal styret foreta en samlet risikovurdering.
- Borettslag, sameie eller lignende kan ha vedtekter som gjør at det ikke er tillatt å oppbevare brannfarlig gass eller væske i boenheten.

## Til egne notater:

## Viktige telefonnummer:

**BRANN**
110

**AMBULANSE**
113

**POLITI**
112

**POLITI**
*(Ikke nød)*
02 800

**NØDTELEFON FOR DØVE**
*(SMS)*
14 12

**LEGEVAKT**
*(Nærmeste)*
116 117

**GIFTINFORMASJONEN**
22 59 13 00

**HJELPETELEFONEN**
*(Mental helse)*
116 123

**VERN FOR ELDRE**
800 30 196

## Har du innspill?

Denne brosjyren er utarbeidet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) i samarbeid med OBOS og NBBL. Siden dette er en førsteutgave, er vi veldig interesserte i å få konstruktive innspill og konkrete eksempler på hvordan et styre kan jobbe med å styrke egenberedskapen i boligselskapet. Send e-post til postmottak@dsb.no merket «Egenberedskap i boligselskaper».

Flere tips og råd om egenberedskap: **sikkerhverdag.no**

# Valgkomiteens innstilling

STYREMEDLEMMER SOM STILLER:

Siw Iren Bakka (Gjenvalg) - 92600224

Kent-Andre Foldenes (Gjenvalg) - 99039534

Karsten Jørgen Møgster - 48885888

Soufian Boukaddour Hatlem - 41587142

VARAMEDLEMMER SOM STILLER:

Therese H Casetto (Gjenvalg) - 90991779

Merete Hellesland (Gjenvalg) - 93046411

Vi ser at det er flere kvalifiserte kandidater for vervene som er på valg. Alle fremstår som motiverte og villig til å bidra i borettslaget. Etter en samlet vurdering, ut i fra samtaler vi har hatt, har vi vurdert at slik styret er pr. dags dato er et godt sammensatt styre. Så vi velger å innstille kandidatene som tar gjenvalg.

Siw Iren Bakka (Styremedlem)

Kent-Andre Foldenes (Styremedlem)

Therese H. Casetto (Varamedlem)

Merete Hellesland (Varamedlem)

Johanne Foldenes
Kristine Hatland

*Valgkomiteen*

REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 18.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 21.05.26
**Selskapsnummer:** 6132 **Selskapsnavn:** GRØNTULIEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

### Avstemning

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

**Sak 1 Valg av møteleder**

Thomas Tonheim er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 2 Valg av protokollvitner**

Anders Nordanger og Soufian Boukaddour Hatlem er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

☐ For

☐ Mot

**Sak 5 Fastsettelse av styrehonorar**

Styrets godtgjørelse settes til 500 000 kr

☐ For

☐ Mot

**Sak 6 Fastsettelse av andre honorarer**

Godtgjørelse til medlemmer av valgkomiteen fastsettes til kr 2500 per år, med et tillegg på kr 750 per gjennomført møte, etter avtale med styret. Godtgjørelse for tillitsvalgte foreslås satt til kr 3500 per år, med et tillegg på kr 750 per gjennomført møte, etter avtale med styret.

☐ For

☐ Mot

**Sak 7 Forslag til generalforsamling: Etablering av felles beredskapslager og beredskapsplan for borettslaget**

Det etableres felles beredskapslager som jevnt fylles opp med ferskt drikkevann, enkle måltider med lang holdbarhet, DABradioer med batterier, alternative varmekilder som lys, gassovn og andre kilder som ikke går på strøm. Det må også settes opp en beredskapsplan/rutiner for bruk av fellesområder ved hendelser. Det må også oppfordres til nabohjelp

☐ For

☐ Mot

**Sak 8 Valg av styre**

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

- [ ] Karsten Jørgen Møgster
- [ ] Kent-Andre Foldenes
- [ ] Siw Irene Bakka
- [ ] Soufian Boukaddour Hatlem

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

- [ ] Merete Hellesland
- [ ] Therese Casetto

**Sak 9 Valgkomite**

**Valgkomite medlem** (kun 3 skal velges)

- [ ] Heidi Elisabeth Gram
- [ ] Johanne Foldenes
- [ ] Marianne Vatne Petterteig

**Sak 10 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (kun 1 skal velges)

- [ ] Jan-Cato Hagebø

**Varadelegat** (kun 1 skal velges)

- [ ] Anders Nordanger

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

**OBOS Follo**
Haugenveien 13
1423 Ski

**OBOS Østfold**
Storgata 5
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**
Laberget 22
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**
Storgaten 20
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**
Vangsvegen 143
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 27.08.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | Mekleriet Sør AS | Oppdragsnr. | 3260092 |
| Addresse | Skjenlien 50 | | |
| Postnr. | 5183 | Sted | OLSVIK |
| Selgers navn | Bente Elin Steinsvik | | |
| Selgers navn | Håkon Steinsvik | | |

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

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

08 2014

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

12år

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

Tryg forsikring

**Polise/avtalenr.:**

3571522

### Våtrom

Initialer selger:
B S
H S

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

**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?**

Av skadealliansen på oppdrag fra Grøntulien Borettslag , 03.2019

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?**

ingen avvik

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

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

**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

## 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:**

skifte av komponenter i sikringskap og montering av overspenningsvern. Nye kurser til kjøkkenet

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Faktura med beskrivelse av arbeid og ansvarlig el instalatør Dokumentasjon kan fremvises ved

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

☑ Nei ☐ Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Tilleggskommentar

**Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?**

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 27.08.2026

Signert av *Bente Elin Steinsvik*

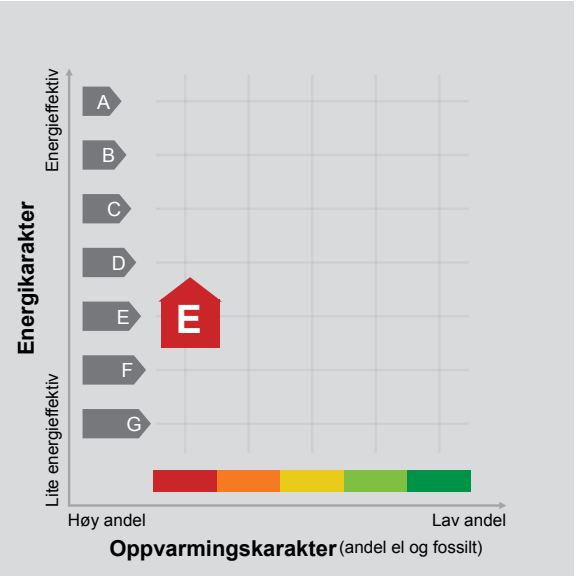
Signert av *Håkon Steinsvik*

Initialer selger:
B S
H S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

# Energiattest for flerboligbygg

| | |
|---|---|
| Attesten gjelder | Energiattester GRØNTULIEN BORETTSLAG |
| Antall registrerte enheter | 6 |
| Postnummer | 5183 |
| Sted | OLSVIK |
| Kommunenavn | Bergen |
| Gårdsnummer | 123 |
| Bruksnummer | 301 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 139727231 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-221929 |
| 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:** | 92 |
| **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 (6)**

| Adresse | Bygningsnummer | Bruksenhetsnummer | Seksjonsnummer | Festenummer | Andelsnummer |
|---|---|---|---|---|---|
| Skjenlien 46 | 139727223 | H0201 | 0 | 0 | 215 |
| Skjenlien 48 | 139727231 | H0201 | 0 | 0 | 191 |
| Skjenlien 47 | 139727231 | H0202 | 0 | 0 | 204 |
| Skjenlien 45 | 139727223 | H0202 | 0 | 0 | 228 |
| Skjenlien 49 | 139727258 | H0202 | 0 | 0 | 180 |
| Skjenlien 50 | 139727258 | H0203 | 0 | 0 | 171 |

| **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 | 25 m² |
| Areal tak | 0 m² |
| Areal gulv | 0 m² |
| Areal vinduer, dører og glassfelt | 9 m² |
| Oppvarmet BRA | 92 m² |
| Totalt BRA | 92 m² |
| Oppvarmet luftvolum | 221 m³ |
| U-verdi for yttervegger | 0,28 W/(m²·K) |
| U-verdi for tak | 0,00 W/(m²·K) |
| U-verdi for gulv | 0,00 W/(m²·K) |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt | 1,54 W/(m²·K) |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt | 9,8 % |
| Normalisert kuldebroverdi | 0,06 W/(m²·K) |
| Normalisert varmekapasitet | 189,6 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 | 0,86 |
| 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 | 77,3 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 | 147,9 kWh/år |

| | |
|---|---|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima | 15 250 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima | 165,76 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 11 499 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima | 149,31 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima | 13 736 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 | 15 250 kWh/år |
| Olje | 0 kWh/år |
| Gass | 0 kWh/år |
| Fjernvarme | 0 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kWh/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 15 250 kWh/år |

| | |
|---|---|
| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 100,0 % |

# 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 50 - Nabolaget Olsvikåsen/Skjenlien/Grønntulien - vurdert av 104 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| Skjenlien<br>Linje 24, 40, 40E, 49 | 2 min<br>0.2 km |
| Storavatnet terminal<br>Totalt 25 ulike linjer | 21 min<br>1.8 km |
| Kleppestø båtkai<br>Linje 2070 | 10 min<br>7.3 km |
| Bergen Nøstet kystrutekai<br>Linje HAV, HUR | 12 min<br>9.6 km |
| Jernbanestasjonen i Bergen<br>Linje F4, L4, R40 | 14 min<br>10.7 km |

## Skoler

| | |
|---|---|
| Olsvik skole (1-10 kl.)<br>599 elever, 43 klasser | 11 min<br>0.9 km |
| Kjøkkelvik skole (1-10 kl.)<br>486 elever, 30 klasser | 11 min<br>0.9 km |
| Loddefjord skole (1-7 kl.)<br>155 elever, 15 klasser | 22 min<br>2 km |
| Olsvikåsen videregående skole<br>430 elever, 26 klasser | 8 min<br>0.6 km |
| Laksevåg videregående skole<br>850 elever, 59 klasser | 10 min<br>6.6 km |

## Ladepunkt for el-bil

| | |
|---|---|
| Olsvikåsen VGS - Vestland Fylkesko... | 7 min |

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

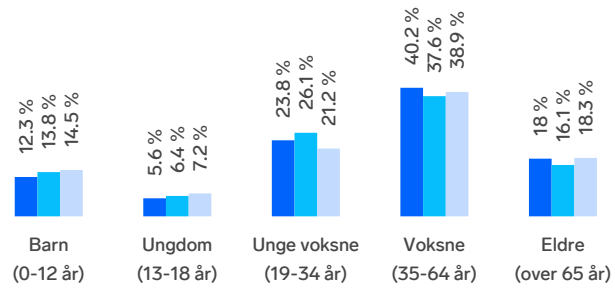
## Kvalitet på skolene

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)<br>40 barn | 1 min<br>0.1 km |
| Olsvikåsen Kanvas-barnehage (0-5 år)<br>60 barn | 7 min<br>0.6 km |
| Kjøkkelvik barnehage (0-5 år)<br>79 barn | 10 min<br>0.9 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| Kiwi Olsvik | 9 min |
| Coop Extra Olsvik<br>Post i butikk, PostNord | 12 min<br>1 km |

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

## Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

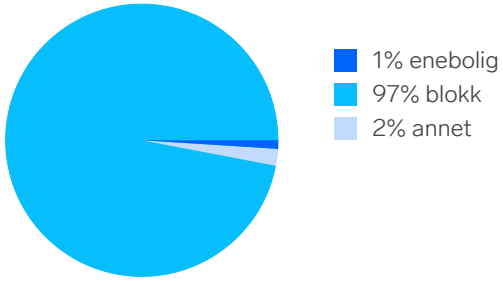
### Støynivået
Lite støynivå 85/100

### Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

## Sport

| | | |
|---|---|---|
| Brønndalen/Olsvikskjenet balløkke<br>Ballspill | 7 min<br>0.6 km | |
| Olsvikåsen videregående<br>Aktivitetshall, basket, volleyball | 8 min<br>0.6 km | |
| In Shape | 5 min | |
| SATS Vestkanten | 22 min | |

## Boligmasse



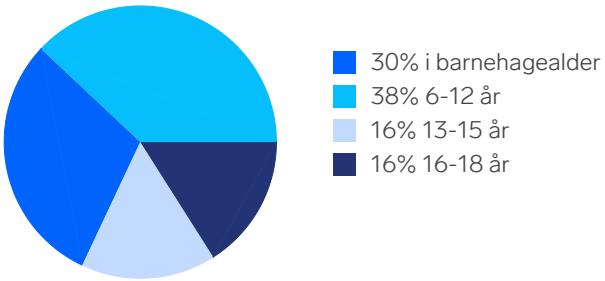

«Butikken er nærme og bussene går ofte»

Sitat fra en lokalkjent

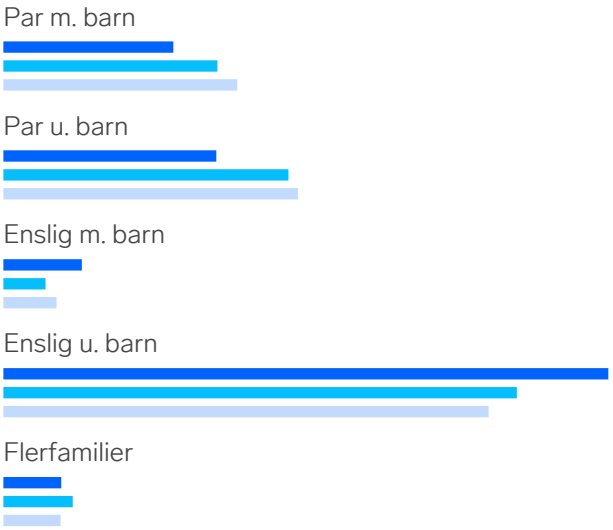
## Varer/Tjenester

| | |
|---|---|
| Vestkanten Storsenter | 22 min |
| Apotek 1 Olsvik | 9 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



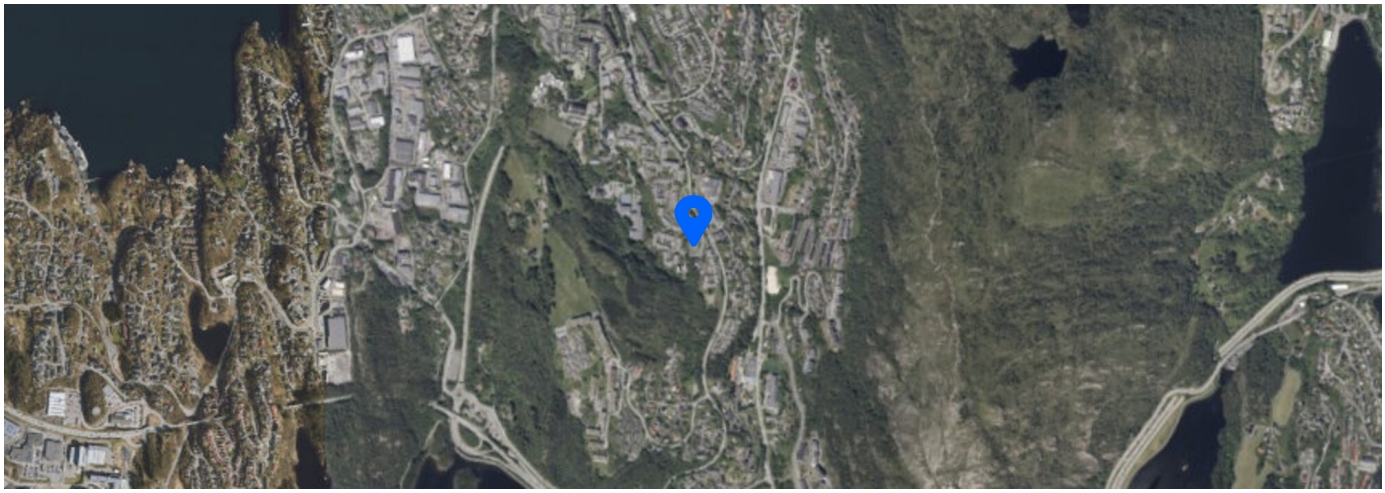

## Familiesammensetning

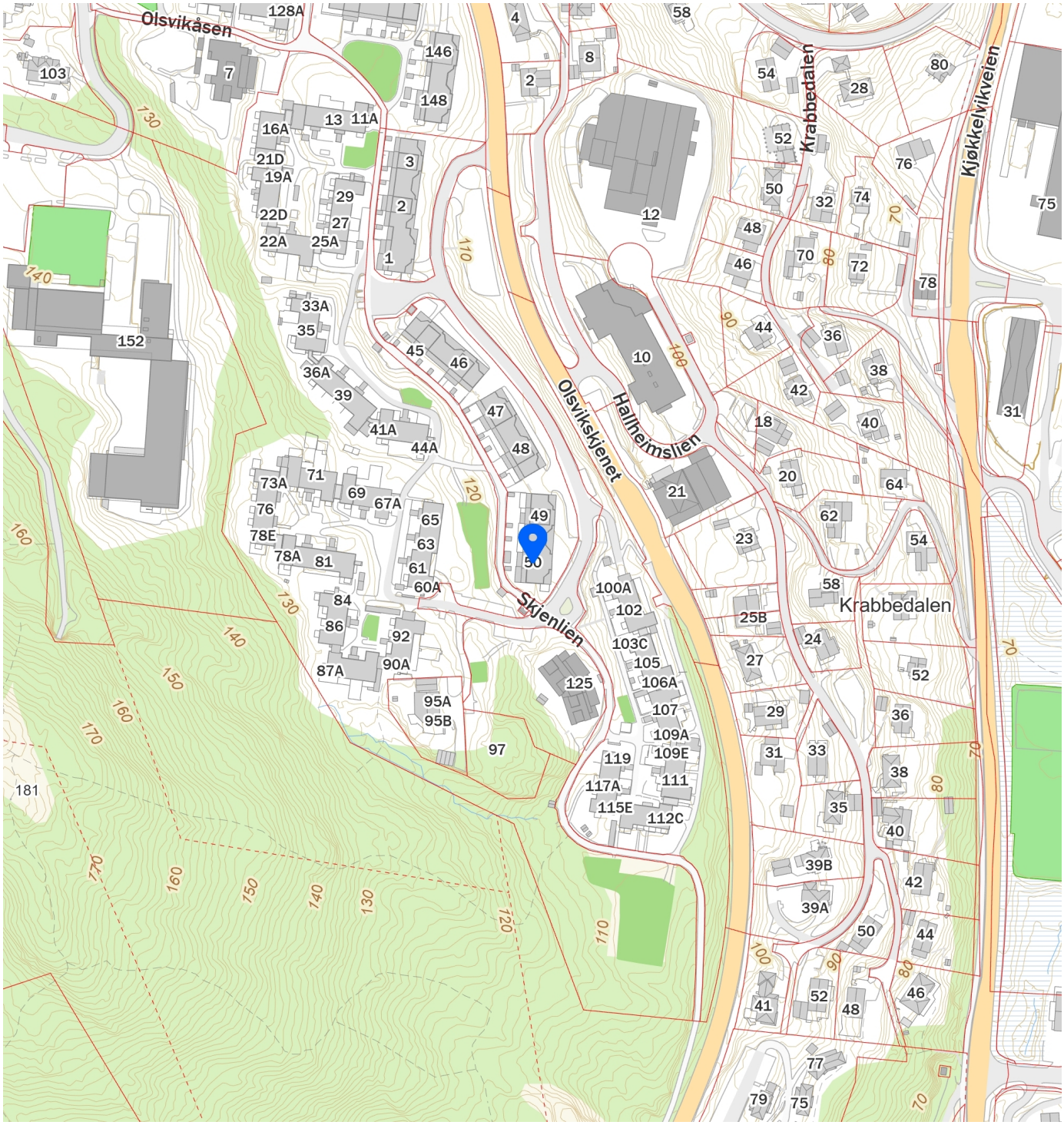



## Sivilstand

| | | 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 byutvikling**

**Plan- og bygningsetaten**

Planinformasjon for gnr/bnr 123/301/0/0
Utlistet 10. august 2026

## Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

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

**Forklaring plantype**

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

**Forklaring planstatus**

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

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

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

## Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

| Teigid | Type | Snr | Hovedteig | Beregnet areal | Arealkvalitet | Arealmerknad | Inngår i rapporten |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **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) |

## 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 10. august 2026

BERGEN
KOMMUNE

# Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

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

**Kommuneplan**
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
*Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000* ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

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

**Reguleringsplan**
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.
Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

# Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 123/301
Dato: 10.08.2026 Adresse: Skjenlien 50 m.fl.

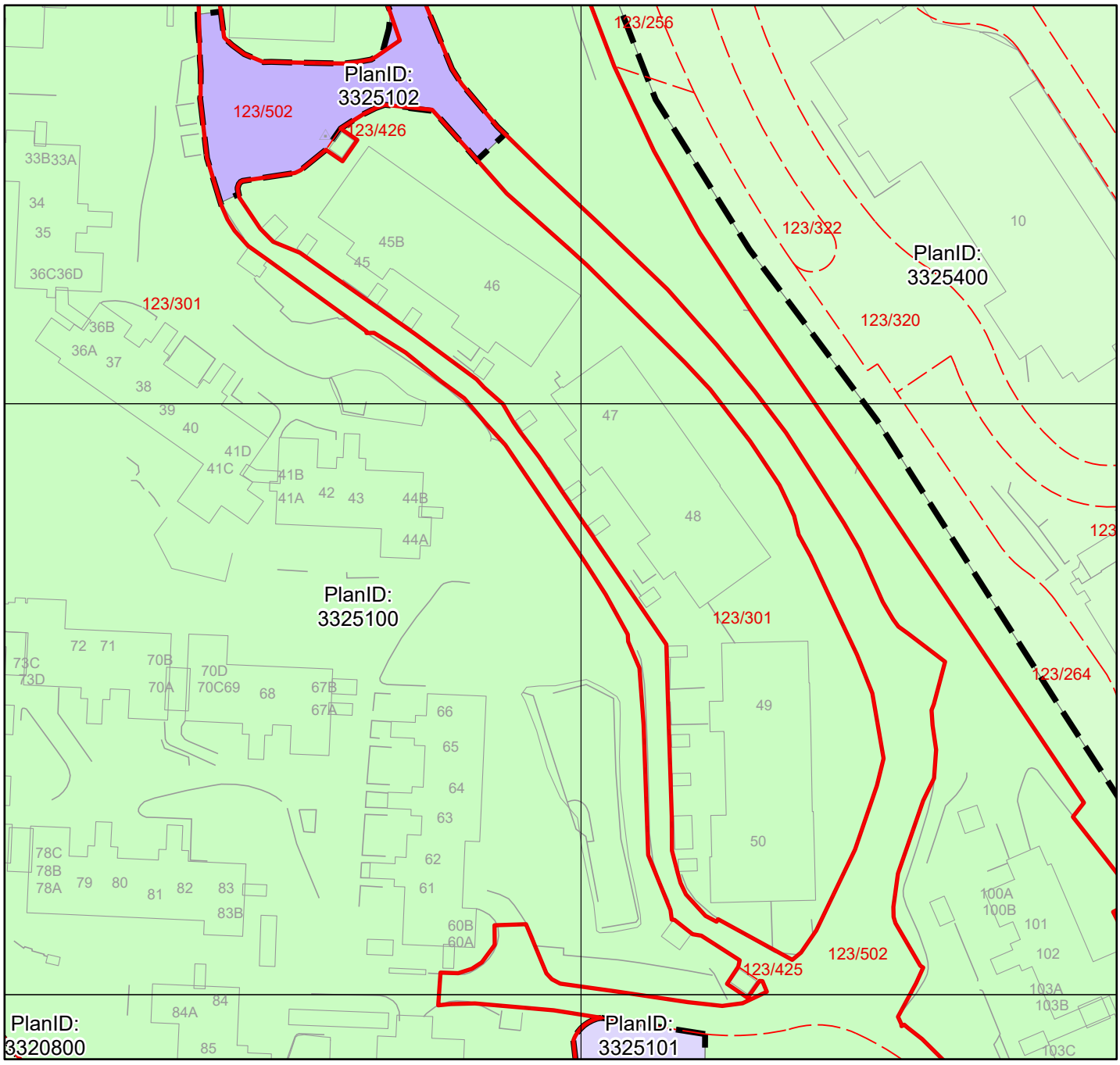
N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 3325102, 3325100

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

Eiendomsflate



# Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 123/301
Dato: 10.08.2026 Adresse: Skjenlien 50 m.fl.

PlanID(er): 3325102, 3325100

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

Eiendomsflate




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

BERGEN KOMMUNE

# Kommuneplanens arealdel

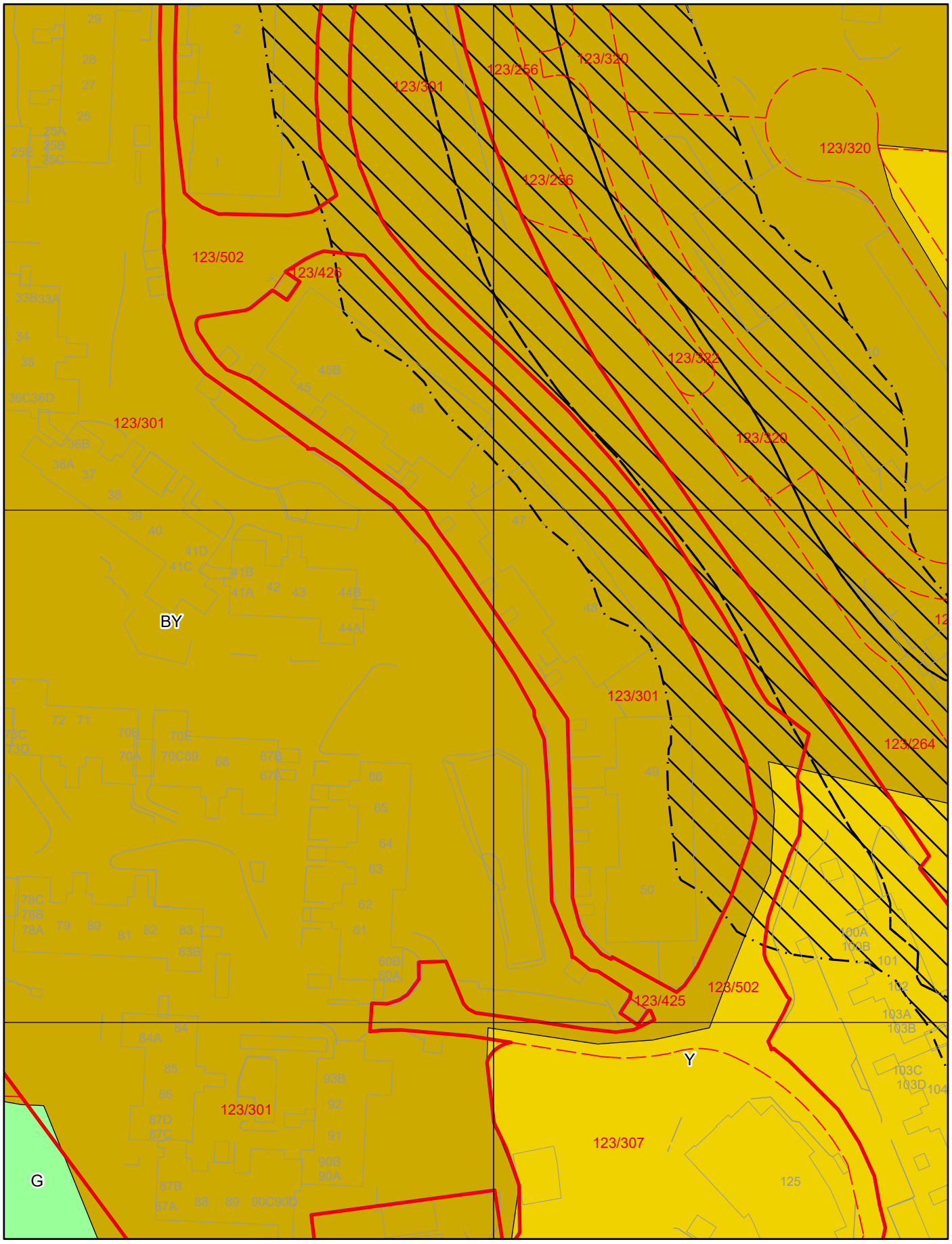
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 10.08.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 123/301
Adresse: Skjenlien 50 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



# Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Støysone gul


Støysone rød

## KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

# Protokoll til årsmøte 2026 for GRØNTULIEN BORETTSLAG

**Organisasjonsnummer:** 951528145
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 18. mai kl. 12:00 til 21. mai kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 106.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

**Styrets innstilling**
Styret foreslås borettslagets OBOS Rådgiver, Thomas Tonheim, som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Thomas Tonheim er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **74**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **30**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Anders Nordanger og Soufian Boukaddour Hatlem er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **70**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **33**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **75**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **28**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **68**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **36**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 5. Fastsettelse av styrehonorar

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 500 000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 500 000 kr
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **50**
Antall stemmer mot vedtaket: **15**
Antall blanke stemmer: **41**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 6. Fastsettelse av andre honorarer

Godtgjørelse til medlemmer av valgkomiteen foreslås satt til kr 2500 per år, med et tillegg på kr 750 per gjennomført møte, etter avtale med styret.
Godtgjørelse for tillitsvalgte foreslås satt til kr 3500 per år, med et tillegg på kr 750 per gjennomført møte, etter avtale med styret.

> **Forslag til vedtak:**
> Godtgjørelse til medlemmer av valgkomiteen fastsettes til kr 2500 per år, med et tillegg på kr 750 per gjennomført møte, etter avtale med styret. Godtgjørelse for tillitsvalgte foreslås satt til kr 3500 per år, med et tillegg på kr 750 per gjennomført møte, etter avtale med styret.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **63**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **38**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 7. Forslag til generalforsamling: Etablering av felles beredskapslager og beredskapsplan for borettslaget

Fremmet av: Karsten Jørgen Møgster

**Forslag:**

*"Det etableres felles beredskapslager som jevnt fylles opp med ferskt drikkevann, enkle måltider med lang holdbarhet, DABradioer med batterier, alternative varmekilder som lys, gassovn og andre kilder som ikke går på strøm. Det må også settes opp en beredskapsplan/rutiner for bruk av fellesområder ved hendelser. Det må også oppfordres til nabohjelp."*

**Styrets innstilling**
Styret foreslår at generalforsamlingen stemmer mot forslaget.

Borettslaget består av 271 andeler, og et felles beredskapslager som skal dekke alle disse vil kreve et omfattende system både for lagring, vedlikehold og utskifting av ferskt drikkevann og mat med lang holdbarhet. Et slikt lager forutsetter også betydelig fysisk plass, noe borettslaget ikke disponerer i dag.

I tillegg vil etablering og løpende drift av et beredskapslager være kostbart. Det er også uklart hvem som til enhver tid skal ha ansvar for innkjøp, kontroll, utskifting og beredskapsrutiner. Dette vil være en omfattende og ressurskrevende oppgave for fellesskapet.

Styret understreker at temaet egenberedskap er viktig, og noe som absolutt bør ha oppmerksomhet. Likevel anbefaler styret at forslaget stemmes ned, både på grunn av kostnader, manglende lagringsmuligheter og uavklarte ansvarsforhold knyttet til drift av et felles beredskapslager for alle 271 andeler.

Det kan også stilles spørsmål ved om fellesskapets driftsmidler bør benyttes til et slikt formål, og om dette på sikt også vil kunne bidra til økte felleskostnader.

> **Forslag til vedtak:**
> Det etableres felles beredskapslager som jevnt fylles opp med ferskt drikkevann, enkle måltider med lang holdbarhet, DABradioer med batterier, alternative varmekilder som lys, gassovn og andre kilder som ikke går på strøm. Det må også settes opp en beredskapsplan/rutiner for bruk av fellesområder ved hendelser. Det må også oppfordres til nabohjelp
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **69**
Antall blanke stemmer: **27**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 8. Valg av styre

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Siw Irene  Bakka (44 stemmer)
Kent-Andre Foldenes (59 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Siw Irene  Bakka
Kent-Andre Foldenes
Soufian Boukaddour Hatlem
Karsten Jørgen Møgster

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Therese Casetto (58 stemmer)
Merete Hellesland (54 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Therese Casetto
Merete Hellesland

## 9. Valgkomite

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.

**Valgkomite medlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Johanne Foldenes (61 stemmer)
Heidi Elisabeth Gram (64 stemmer)
Marianne Vatne Petterteig (60 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Johanne Foldenes
Heidi Elisabeth Gram
Marianne Vatne Petterteig

## 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.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Jan-Cato Hagebø (58 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jan-Cato Hagebø

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Anders  Nordanger (64 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anders  Nordanger

Protokollen er signert digitalt av følgende:

Møteleder Thomas Tonheim /s
Protokollvitne: Anders Nordanger /s
Protokollvitne: Soufian Boukaddour Hatlem /s

# Tilstandsrapport

Leilighet

Skjenlien 50, 5183 OLSVIK

BERGEN kommune

gnr. 123, bnr. 301

**Sum areal alle bygg: BRA: 102 m² BRA-i: 97 m²**



**Befaringsdato:** 14.04.2026 **Rapportdato:** 17.04.2026 **Oppdragsnr.:** 21675-1672 **Eiendomsverdi ref nr:** NR9441

**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 tre og betong konstruksjoner.
Utvendig fasade har 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
3-roms andelsleilighet.
Beliggende i 2. etasje.
Oppført i 1977.
Tilhørende ekstern bod i fellesarealer.

Rombeskrivelse
Entré / Gang (14 kvm).
Laminat på gulv, vegger har malt strie og spileplater, tak har malte slette flater.

Bod (4,8 kvm).
Laminat på gulv, vegger har malt strie, tak har malte slette flater.

Toalettrom (2,4 kvm).
Laminat på gulv, vegger og tak har malte slette flater.
Rommet inneholder:
-Toalett og baderomsinnredning med nedfelt servant.

Soverom (14,3 kvm).
Laminat på gulv, vegger har malt strie, tak har malte slette flater.

Soverom 2 (12,8 kvm).
Laminat på gulv, vegger har malt strie, tak har malte slette flater.

Bad / Vaskerom (7,3 kvm).
Helfliset bad med himlingsplater i tak.
Innfelte downlights i tak og varmekabler i gulv.
Rommet inneholder:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant, dusjhjørnet, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Stue/Kjøkken (37,8 kvm).
Laminat på gulv, vegger har malt strie, tak har malte slette flater.
Kjøkkeninnreding fra Strai med slette fronter, benkeplate av laminat med nedfelt vask av kompositt.
Integrerte hvitevarer:
-Stekeovn.
-Platetopp med integrert avtrekksvifte.
-Kjøl/fryseskap.
-Oppvaskmaskin.
Det er montert komfyrvakt på kjøkkenet.
Det er ikke montert vannsensor på kjøkkenet.

Oppvarming:
Oppvarming via elektrisitet:
- Varmekabler på bad.
- Luft til luft varmepumpe i stue.

Tekniske installasjoner
Vannrør av rør i rør.
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

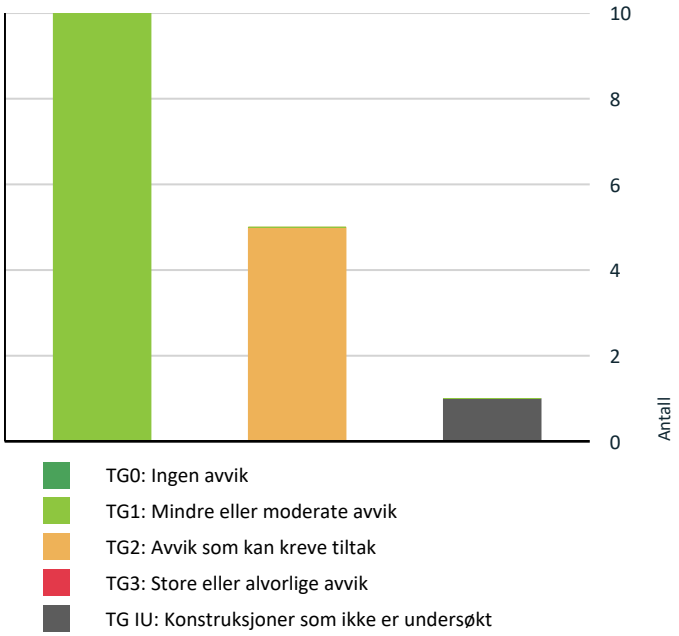
Tegninger er ikke mottatt og er ikke kontrollert. Manglende tegninger gjør at lovligheten av dagens rominndeling ikke kan bekreftes. Beskrivelse av rominndeling er basert på den faktiske bruken v/befaring. For tegninger/lovligheter henvises det til megler.

Eier informerer om at det ene soverommet ble fjernet til fordel for større stue.

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmesentral** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Kjøkken > 2. Etasje > Stue/Kjøkken > Avtrekk** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

**Byggeår**
1977

**Kommentar**
Eiendomsverdi.no

## UTVENDIG

### Dør/vindu - Generelt

**Beskrivelse**

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

Værforhold og vedlikehold vil naturligvis være avgjørende for levetid.

### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Vinduer av tre med 3-lags isolerglass.

Dater:
-2010.

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

### TG 1 Balkong-/terrassedør

**Beskrivelse**

Dør av tre med 3-lags isolerglass.

Datert:
-2010.

Funksjon ok ved befaring med normal slitasje i henhold til alder.

### TG 1 Entrédør

**Beskrivelse**

Dør av tre med brann- og lydklasse (B30/38db).

Funksjon ok v/befaring.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Utgang til balkong/terrasse på ca 24 kvm.

Eier informerer om at balkong/terrasser ble renovert i ca 2016.

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.

# Tilstandsrapport

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.
- Normal tid før omlegging av membraner på terrasser og balkonger er 15 - 35 år.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

**Beskrivelse**

Bad / Vaskerom (7,3 kvm).
Helfliset bad med himlingsplater i tak.
Innfelte downlights i tak og varmekabler i gulv.

Rommet inneholder:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant, dusjhjørnet, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Badet ble sist renovert i 2012.
Det foreligger sjekkliste og dokumentasjon fra Flisemesteren. Rørarbeid ble utført av Hundven 6 Monsen VVS AS. Elektrisk arbeid ble utført av Elektro-Miljø.

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 har alminnelig bruksslitasje og fremstår i ok stand.

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

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

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

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

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

Sluk v/dusjsone.
- 15-23 mm fall målt 80 cm fra sluk.
- 23 mm fall fra badegulv v/dør til sluk.

Sluk v/vaskemaskin.
- 10 mm fal målt fra terskel v/dør til sluk.

Ved enkel vanntest i nedslagsfelt i dusjsone så gikk vann mot sluk.

Overflater fremstår eller med normal slitasje i henhold til alder.

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Rommet har 2 stk sluk.

Sluk v/dusjsone.
Sluk av plast med klemring og vannlås.
Synlig membran i sluk, ikke mulig å kontrollere om membran er ført under klemring.

Sluk v/vaskemaskin.
Sluk av plast med klemring og vannlås.
Synlig tegn til membran/mansjett under klemring.

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

Ikke mulig å konstantere bruk av membran under klemring i sluk v/dusjsone.

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

Med bakgrunn i synlig membran/mansjett i sluk v/vaskemaskin, er det sannsynlighet for at det er utført korrekt og v/dusjsonen. Dette var ikke mulig å kontrollere på grunn av membran smurt over klemring.

Feil utførelse kan medføre større risiko for at vann kan trekke inn på gal side av membranet.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

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

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Avtrekk via 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.

## 2. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking ble foretatt fra toalettrom, det ble da registrert betongvegg, det var derfor ikke mulig å foreta relevant fuktsøk.

Når fuktmåling ikke kan foretas, kan det ikke avdekkes om det foreligger mangler eller avvik ved tettesjiktet eller andre skjulte bygningsdeler i våtrommet. Dette innebærer en usikkerhet, og skjulte fuktskader kan ikke utelukkes. Tilstandsgrad er derfor satt til TGIU.

# KJØKKEN

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Stue/Kjøkken (37,8 kvm).
Laminat på gulv, vegger har malt strie, tak har malte slette flater.

Kjøkkeninnreding fra Strai Kjøkken med slette fronter, benkeplate av laminat med nedfelt vask av kompositt.

Integrerte hvitevarer:
-Stekeovn.
-Platetopp med integrert avtrekksvifte.
-Kjøl/fryseskap.
-Oppvaskmaskin.

Eier informerer om at kjøkkenet er nytt fra 2019.

Kjøkkenet fremstår i god stand.

Det er montert komfyrvakt på kjøkkenet.
Det er ikke montert vannsensor på kjøkkenet.

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

## TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Avtrekk integrert i platetopp med kullfilter.

**Vurdering av avvik:**
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

# TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 1 Vannledninger

**Beskrivelse**

Vannrør av rør-i-rør system.
Fordelerskap er plassert på bad/vaskerom.
Stoppekran er plassert ved inntak.

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

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

## TG 2 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Avløpsrør av plast og støpejern.
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.:

# Tilstandsrapport

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.

Eldre støpejernsrør på toalettrom har brukt mer enn halvparten av forventet levetid.

Det ble registrert bruk av teip rundt avløpsrør og gjennomføring i vegg, trolig trekk fra vegg.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Mekanisk avtrekk fra bad og toalettrom, ellers naturlig ventilering via spalte i vindu.

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

## TG 2 Varmesentral

**Beskrivelse**

Det er luft til luft varmepumpe i stue.

Eier informerer om at varmepumpen ble montert i 2023, det har vært service i vår 2026.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det ble registrert støy i varmepumpen ved befaring. Støy indikerer at det kan være en mangel, eller fare for redusert funksjon og levetid.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Service må utføres.

## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Sikringsskap er plassert i felles gang.
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**

# Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **2016 Innmat i sikringskap ble skiftet i 2016. Det ble lagt på nye kurser til kjøkken ved renovering i 2019. Bad ble renovert i 2012.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja Alt elektrisk arbeid som er utført i regi av dagens eier er utført av godkjent elbedrift-**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **Det foreligger samsvarserklæring på arbeid som er utført i regi av dagens eier.**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

**Generelt om anlegget**

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Nei**

# 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

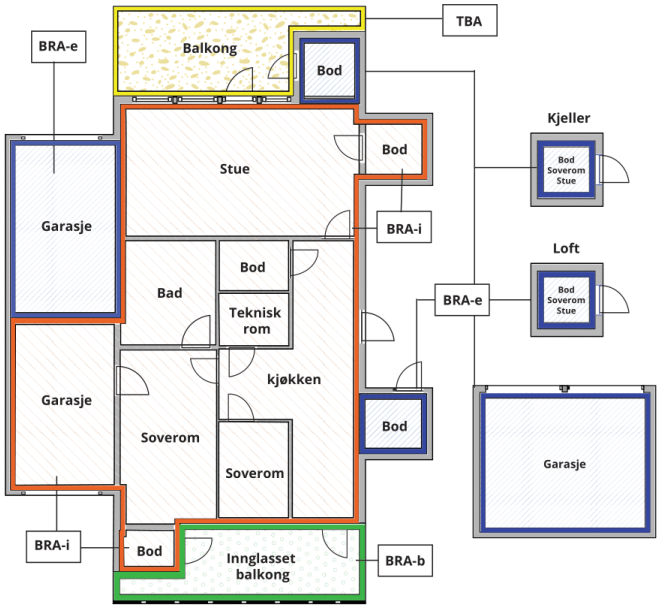
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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)** |
| 2. Etasje | 97 | | | 97 | 24 |
| Fellesareal | | 5 | | 5 | |
| **SUM** | **97** | **5** | | | **24** |
| **SUM BRA** | **102** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 2. Etasje | Entré / gang, bod, toalettrom, soverom, soverom 2, bad, stue/kjøkken | | |
| Fellesareal | | Bod | |

**Kommentar**

NETTO ROMAREAL
-Entré / Gang (14 kvm).
-Bod (4,8 kvm).
-Toalettrom (2,4 kvm).
-Soverom (14,3 kvm).
-Soverom 2 (12,8 kvm).
-Bad / Vaskerom (7,3 kvm).
-Stue/Kjøkken (37,8 kvm).

EKSTERNE ROM
- Bod: 5 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 basert på den faktiske bruken v/befaring. For tegninger/lovligheter henvises det til megler.

Eier informerer om at det ene soverommet ble fjernet til fordel for større stue.

### Nyere håndverkstjenester

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 14.4.2026 | 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 50

**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 | 17.04.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

FORUTSETNINGER SPESIELT FOR RAPPORTEN

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

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

1. Våtrom.

2. Kjøkken (overflater, innredning, vann- og avløpsrør). 3. Innvendige vann- og avløpsrør.

4. Varmtvannsbereder.

5. Vannbåren varme.

6. Varmesentraler.

7. Ventilasjon.

8. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak. 9. Loft (konstruksjonoppbygging).

10. Yttervegger.

11. Vinduer og ytterdører.

12. Balkonger, verandaer og lignende. 13. Krypekjellere.

14. Rom under terreng.

15. Grunnmur.

16. Drenering.

17. Terrengforhold.

18. Elektrisk anlegg.

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

1. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak. 2. Loft (konstruksjonoppbygging).

3. Yttervegger.

4. Krypekjellere.

5. Rom under terreng. 6. Grunnmur.

7. Drenering.

8. Terrengforhold.

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

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

Denne rapporten må ikke forveksles med en fullstendig teknisk tilstandsanalyse.

STRUKTUR **OG REFERANSENIVÅ**

•

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

•

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

•

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

•

Vurdering mot byggeregler

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

PRES**ISERINGER**

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

# Forutsetninger

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 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 brannteknisk 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.

•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

# Forutsetninger

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.