Tilstandsrapport

Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

Boligbygg med flere boenheter

Skjenlien 48, 5183 OLSVIK

BERGEN kommune

gnr. 123, bnr. 301

Andelsnummer 198

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m² BRA-i: 102 m²



Befaringsdato: 14.09.2026 **Rapportdato:** 17.09.2026 **Oppdragsnr.:** 21285-1587 **Eiendomsverdi ref nr:** GF8314

Foretak: TBDU AS

Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

NITO

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.

Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

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

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:
Tilstandsrapporter
Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner
Prosjektledelse og teknisk rådgivning
Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister
Uavhengig kontroll
Fagmann på visning eller overtakelse

Rapportansvarlig

Daniel Ulvatn

Daniel Ulvatn
Uavhengig Takstingeniør
du@tbdu.no
955 50 498

Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1976

UTVENDIG Gå til side

Trevinduer beslått med aluminium med 3-lags glass.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.
Det er brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre beslått med aluminium.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.
Altan med tilkomst fra stue, oppmålt til 19m2

INNVENDIG Gå til side

Det er fliser og laminat på alle gulv.
Det er opplyst i tildligere salgsoppgave at overflater er fra 2014/15.
Veggene har malte plater. murstein og fliser. Himlingene har malte, glatte flater.
Det er opplyst i tildligere salgsoppgave at overflater er fra 2014/15.
Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik
utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering
og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene.
Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som
normal bruksslitasje.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
Det er en lakkert tretrapp.
Innvendige dører er av heltre fyllingsdører med glass i.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 5.Etasje › Bad - 6.9m2
Bad med ukjent alder
Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater i tak.
Våtrommet har flislagt gulv som er malt i 2026, det er elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser.
Våtrommet har smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 3,8 cm.
Våtrommet har servant, toalett og badekar.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Våtrom › 5.Etasje › Vaskerom - 3.6m2
Vaskerom er i tidligere salgsoppgave opplyst å være fra 2014/15.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran.
Veggene er flislagt, malt tak.
Våtrommet har flislagt gulv. Fall mot sluk er kontrollert med laser.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, gulvet er flatt, uten fall til sluk.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Våtrom › 4.Etasje › Bad/Toalettrom - 5.3m2
Bad/toalettrom er i tidligere salgsoppgave opplyst å være fra 2014/15.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran.
Veggene er flislagte, malt tak.
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser i dusjsone.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast.
Dusjsone er bygget opp. Det er lekkasje varsling i dusjrom, denne må kontrolleres jevnlig.
Våtrommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt og microbølgeovn.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Det er naturlig ventilasjon.
Det er sentral varmtvannsberedning.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.
Elektrisk oppvarming:
Varmekabler på bad i 5.etasje og gang, entré og wc i 4.etasje.

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske
anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar
med produsentens anvisninger.
Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til
installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det
er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift
om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske
anlegg og elektrisk kontroll.
Ingen branntekniske avvik.

Arealer

Gå til side

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Gå til side

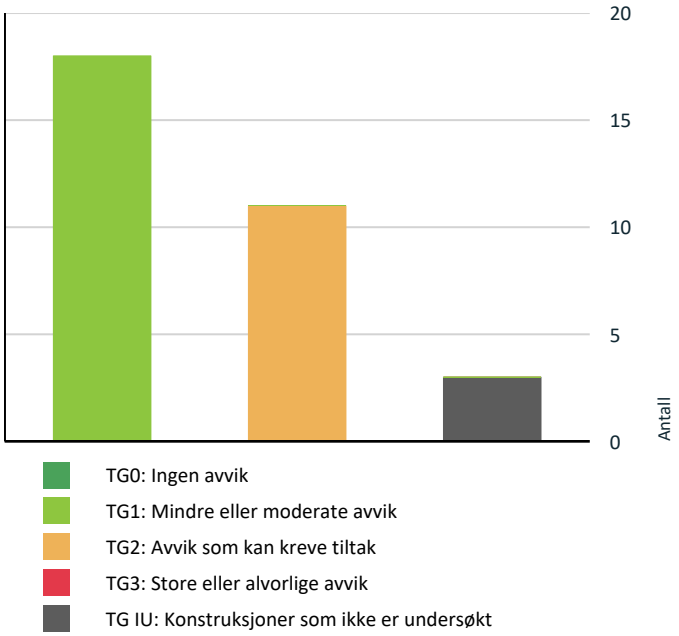
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Kommunal informasjon som tegninger og andre dokumenter fra byggesak er ikke oversendt for kontroll / gjennomgang.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 5.Etasje > Bad - 6.9m2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 5.Etasje > Vaskerom - 3.6m2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 4.Etasje > Bad/Toalettrom - 5.3m2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Kjøkken > 5.Etasje > Kjøkken - 11.3m2 > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 5.Etasje > Bad - 6.9m2 > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 5.Etasje > Bad - 6.9m2 > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 5.Etasje > Bad - 6.9m2 > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 5.Etasje > Vaskerom - 3.6m2 > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 5.Etasje > Vaskerom - 3.6m2 > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 5.Etasje > Vaskerom - 3.6m2 > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 4.Etasje > Bad/Toalettrom - 5.3m2 > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 4.Etasje > Bad/Toalettrom - 5.3m2 > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 4.Etasje > Bad/Toalettrom - 5.3m2 > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1976

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.
Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer vedlikeholdes av borettslaget.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer beslått med aluminium med 3-lags glass.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre beslått med aluminium.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.





TG 1 Altan

Beskrivelse

Altan med tilkomst fra stue, oppmålt til 19m2



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Det er fliser og laminat på alle gulv.
Det er opplyst i tildligere salgsoppgave at overflater er fra 2014/15.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene har malte plater. murstein og fliser. Himlingene har malte, glatte flater.
Det er opplyst i tildligere salgsoppgave at overflater er fra 2014/15.
Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik
utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene.
Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Innvendige trapper

Beskrivelse

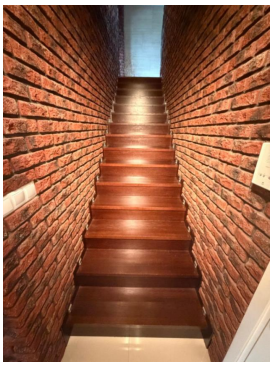
Det er en lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

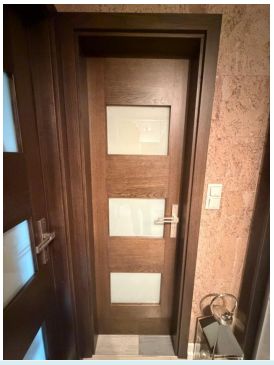
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er av heltre fyllingsdører med glass i.



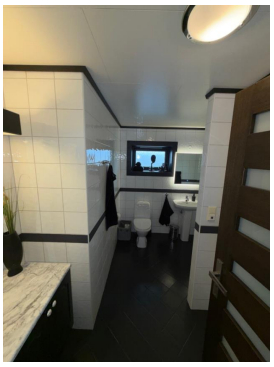
VÅTROM

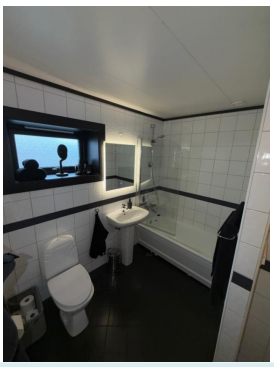
5.ETASJE > BAD - 6.9M2

Generell

Beskrivelse

Bad med ukjent alder





5.ETASJE > BAD - 6.9M2

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater i tak.

Vurdering av avvik:

• Overflatene har passert forventet levetid og tiltak må påregnes.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Flislagte overflater på bad har en forventet levetid på ca. 20 år. Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon. Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.

5.ETASJE > BAD - 6.9M2

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv som er malt i 2026, det er elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser.

Vurdering av avvik:

• Overflatene har passert forventet levetid og tiltak må påregnes.

Konsekvens/tiltak

• Flislagte overflater på bad har en forventet levetid på ca. 20 år. Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon. Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.

5.ETASJE > BAD - 6.9M2

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 3,8 cm.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.



5.ETASJE > BAD - 6.9M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har servant, toalett og badekar.

5.ETASJE > BAD - 6.9M2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

5.ETASJE > BAD - 6.9M2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

5.ETASJE > VASKEROM - 3.6M2

Generell

Beskrivelse

Vaskerom er i tidligere salgsoppgave opplyst å være fra 2014/15.



5.ETASJE > VASKEROM - 3.6M2

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette.

5.ETASJE > VASKEROM - 3.6M2

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt, malt tak.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

5.ETASJE > VASKEROM - 3.6M2

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv. Fall mot sluk er kontrollert med laser.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av vaskerommet ved en eventuell lekkasje.

5.ETASJE > VASKEROM - 3.6M2

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, gulvet er flatt, uten fall til sluk.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist membran i sluk uten klemring.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.



5.ETASJE > VASKEROM - 3.6M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

5.ETASJE > VASKEROM - 3.6M2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

5.ETASJE > VASKEROM - 3.6M2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

4.ETASJE > BAD/TOALETTROM - 5.3M2

Generell

Beskrivelse

Bad/toalettrom er i tidligere salgsoppgave opplyst å være fra 2014/15.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

4.ETASJE > BAD/TOALETTROM - 5.3M2

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette.

4.ETASJE > BAD/TOALETTROM - 5.3M2

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, malt tak.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

4.ETASJE > BAD/TOALETTROM - 5.3M2

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser i dusjsone.

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

4.ETASJE > BAD/TOALETTROM - 5.3M2

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast.
Dusjsone er bygget opp. Det er lekkasje varsling i dusjrom, denne må kontrolleres jevnlig.



4.ETASJE > BAD/TOALETTROM - 5.3M2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Våtrommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasje på den innebygde sisterne pågå over lang tid uten å bli oppdaget.

4.ETASJE > BAD/TOALETTROM - 5.3M2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

4.ETASJE > BAD/TOALETTROM - 5.3M2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

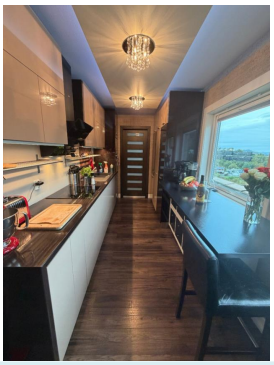
KJØKKEN

5.ETASJE > KJØKKEN - 11.3M2

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt og microbølgeovn.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



5.ETASJE > KJØKKEN - 11.3M2

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak
TG2 i henhold til NS3600. For å oppnå TG1 må det etableres utblåsning fra kjøkkenventilator til frisk luft



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
• Forventet levetid mellom 25 og 100 år, og en anbefalt brukstid på 50år.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Det er sentral varmtvannsberedning.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.

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
Elektrisk oppvarming:
Varmekabler på bad i 5.etasje og gang, entré og wc i 4.etasje.

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.
Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.



Branntekniske forhold

Beskrivelse
Ingen branntekniske avvik.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

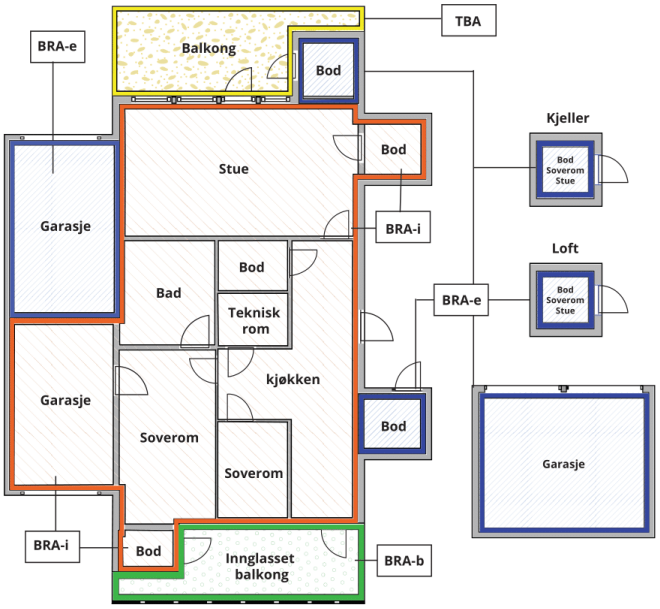
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5.Etasje	66			66	19
4.Etasje	36			36	
1.Etasje		5		5	
SUM	**102**	**5**			**19**
SUM BRA	**107**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5.Etasje	Stue m/trapp 29.7m2, kjøkken - 11.3m2, kontor - 9m2, bad - 6.9m2, vaskerom - 3.6m2		
4.Etasje	Gang - 8.5m2, bad/toalettrom - 5.3m2, soverom - 7.2m2, soverom - 12.5m2		
1.Etasje		Bod - 4.9m2	

Kommentar

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.Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hvordan det skal kategoriseres. Bruk i strid med byggteknisk forskrift og/eller manglende godkjenning for den aktuelle bruken vil ikke ha betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Kommunal informasjon som tegninger og andre dokumenter fra byggesak er ikke oversendt for kontroll / gjennomgang.

Nyere håndverkstjenester

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

TBDU AS
Hellandsgården 3
5004 BERGEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.9.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Adresse
Skjenlien 48

Hjemmelshaver
Grøntulien Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0402/GRØNTULIEN BORETTSLAG	951528145	H0402	Obos Eiendomsforvaltning AS	Strand Regine

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
198

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Skjenlien i Olsvik, i Laksevåg bydel vest i Bergen. Området er et etablert boligområde med variert bebyggelse, hovedsakelig eneboliger, rekkehus og lavblokk fra nyere byggeperioder. Nærområdet har grøntområder og gode turmuligheter, med tilgang til turterrenget ved Olsvikfjellet og Lyderhorn, og kort vei til sjøen.

Fra eiendommen er det gangavstand til dagligvarebutikker, barneskole og flere barnehager, og videregående skole finnes i nærområdet. Vestkanten Storsenter i Loddefjord med et bredt utvalg av handel, servering og tjenester ligger innen kort kjøreavstand sørøst.

Kollektivdekningen er god, med bussforbindelse mot Bergen sentrum og vestover mot Sotra, og Loddefjord bussterminal innen kort avstand. Adkomst skjer via lokalveinettet med tilknytning til riksvei 555, som gir forbindelse til Bergen sentrum gjennom Lyderhornstunnelen og videre til E39.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.09.2026	
2	17.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 03.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Sør AS	Oppdragsnr.	3260358
Addresse	Skjenlien 48		
Postnr.	5183	Sted	OLSVIK
Selgers navn	Regine Strand		

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?

2016

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2016

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

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 03.09.2026

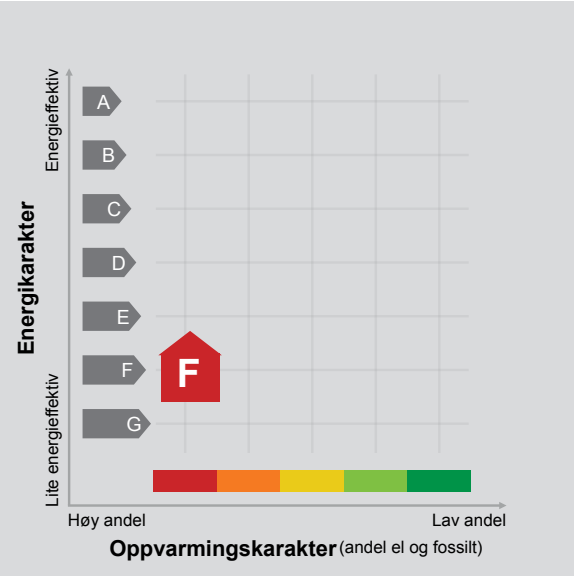
Signert av *Regine Strand*

Initialer selger:
R S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester GRØNTULIEN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	5
Postnummer	5183
Sted	OLSVIK
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	123
Bruksnummer	301
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139727231
Merkenummer	Energiattest-2025-221939
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

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

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova.pdf).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (5)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Skjenlien 48	139727231	H0402	0	0	198
Skjenlien 45	139727223	H0402	0	0	234
Skjenlien 46	139727223	H0402	0	0	222
Skjenlien 47	139727231	H0402	0	0	210
Skjenlien 49	139727258	H0402	0	0	186

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	96 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	96 m²
Totalt BRA	96 m²
Oppvarmet luftvolum	230 m³
U-verdi for yttervegger	0,28 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,20 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	9,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	189,7 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	0,85
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
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	100,9 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	171,5 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	18 701 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	194,80 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	14 787 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	176,63 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	16 957 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	18 701 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	18 701 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.

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.

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

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

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.

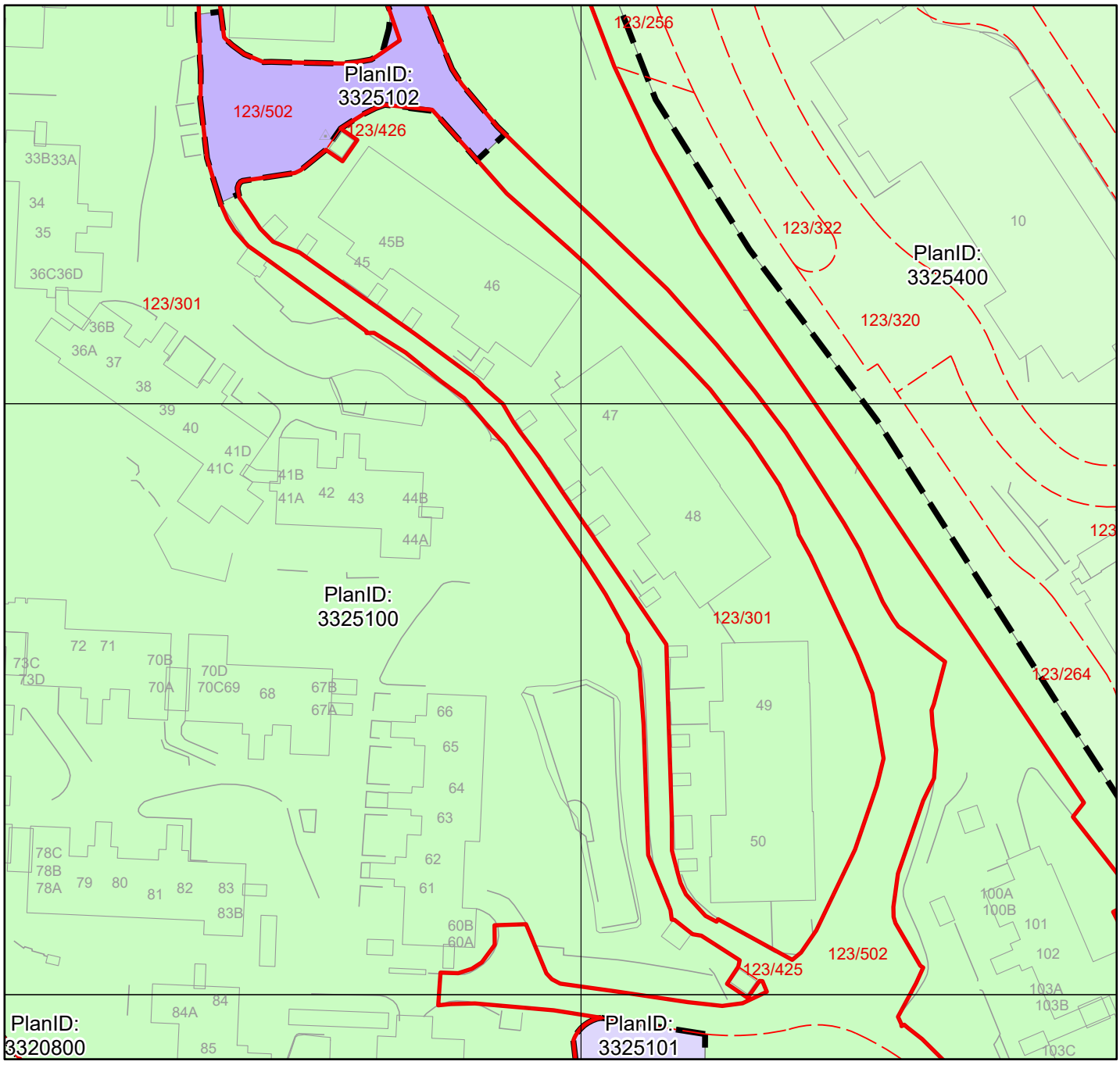
N

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

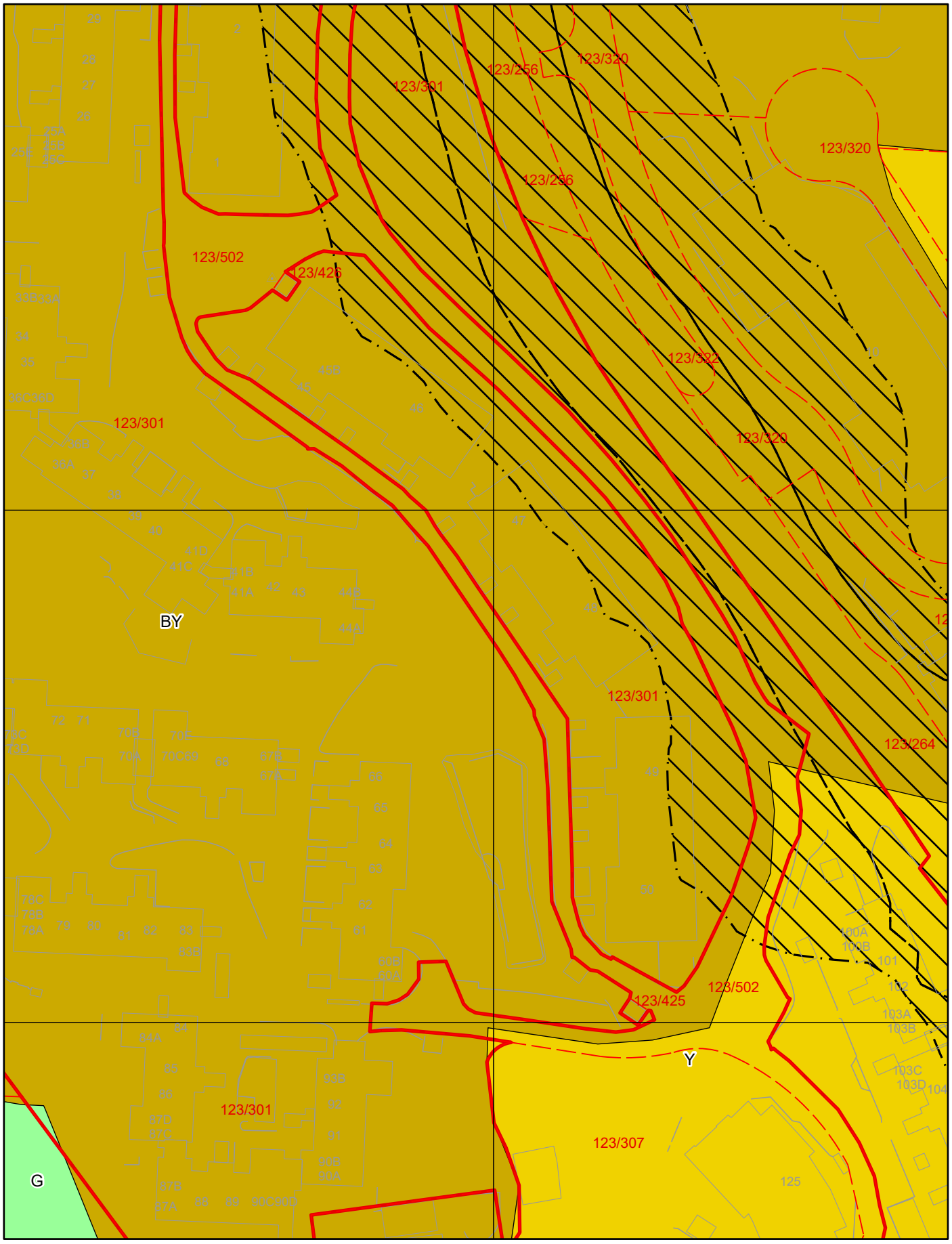
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 10.08.2026

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

Nabolagsprofil

Skjenlien 48 - Nabolaget Olsvikåsen/Skjenlien/Grønntulien - vurdert av 105 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Skjenlien Linje 24, 40, 40E, 49	3 min 0.2 km
Storavatnet terminal Totalt 25 ulike linjer	21 min 1.9 km
Kleppestø båtkai Linje 2070	10 min 7.2 km
Bergen Nøstet kystrutekai Linje HAV, HUR	12 min 9.5 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	14 min 10.7 km

Skoler

Olsvik skole (1-10 kl.) 599 elever, 43 klasser	10 min 0.8 km
Kjøkkelvik skole (1-10 kl.) 486 elever, 30 klasser	11 min 1 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	7 min 0.5 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	10 min 6.5 km

Ladepunkt for el-bil

Olsvikåsen VGS - Vestland Fylkesko...	7 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

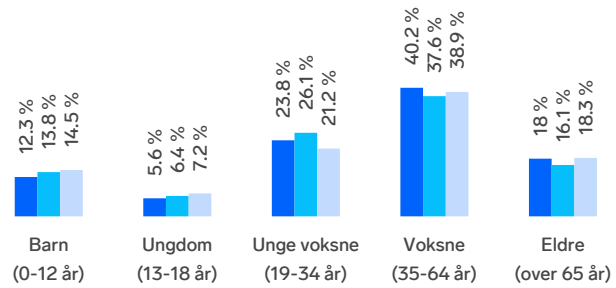
Kvalitet på skolene

Bra 69/100

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) 39 barn	2 min 0.1 km
Olsvikåsen Kanvas-barnehage (0-6 år) 60 barn	7 min 0.5 km
Olsvikparken barnehage (0-5 år) 50 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Kiwi Olsvik	8 min
Coop Extra Olsvik Post i butikk, PostNord	12 min 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

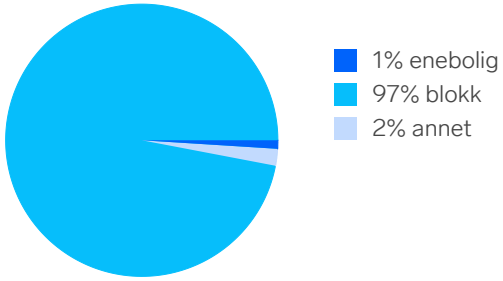
Støynivået
Lite støynivå 85/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

Sport

Olsvikåsen videregående Aktivitetshall, basket, volleyball	7 min 0.5 km
Brønndalen/Olsvikskjenet balløkke Ballspill	7 min 0.6 km
In Shape	6 min
SATS Vestkanten	5 min

Boligmasse



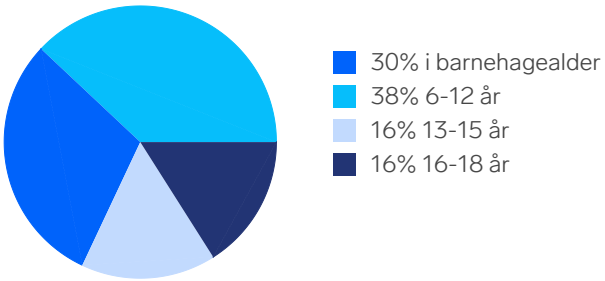
«Butikken er nærme og bussene går ofte»

Sitat fra en lokalkjent

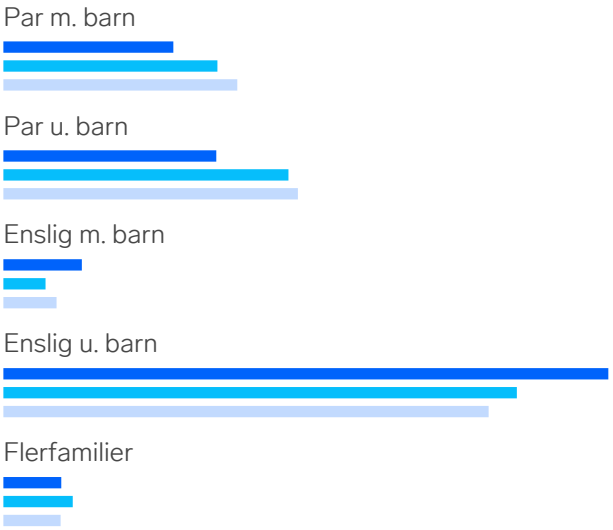
Varer/Tjenester

Vestkanten Storsenter	5 min
Apotek 1 Olsvik	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



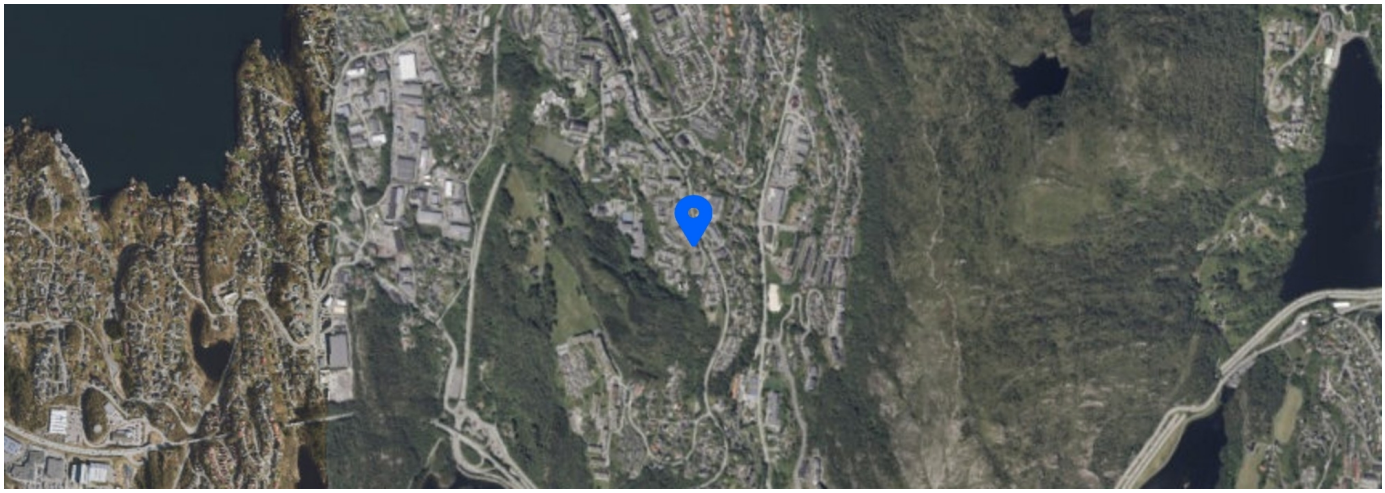
Familiesammensetning

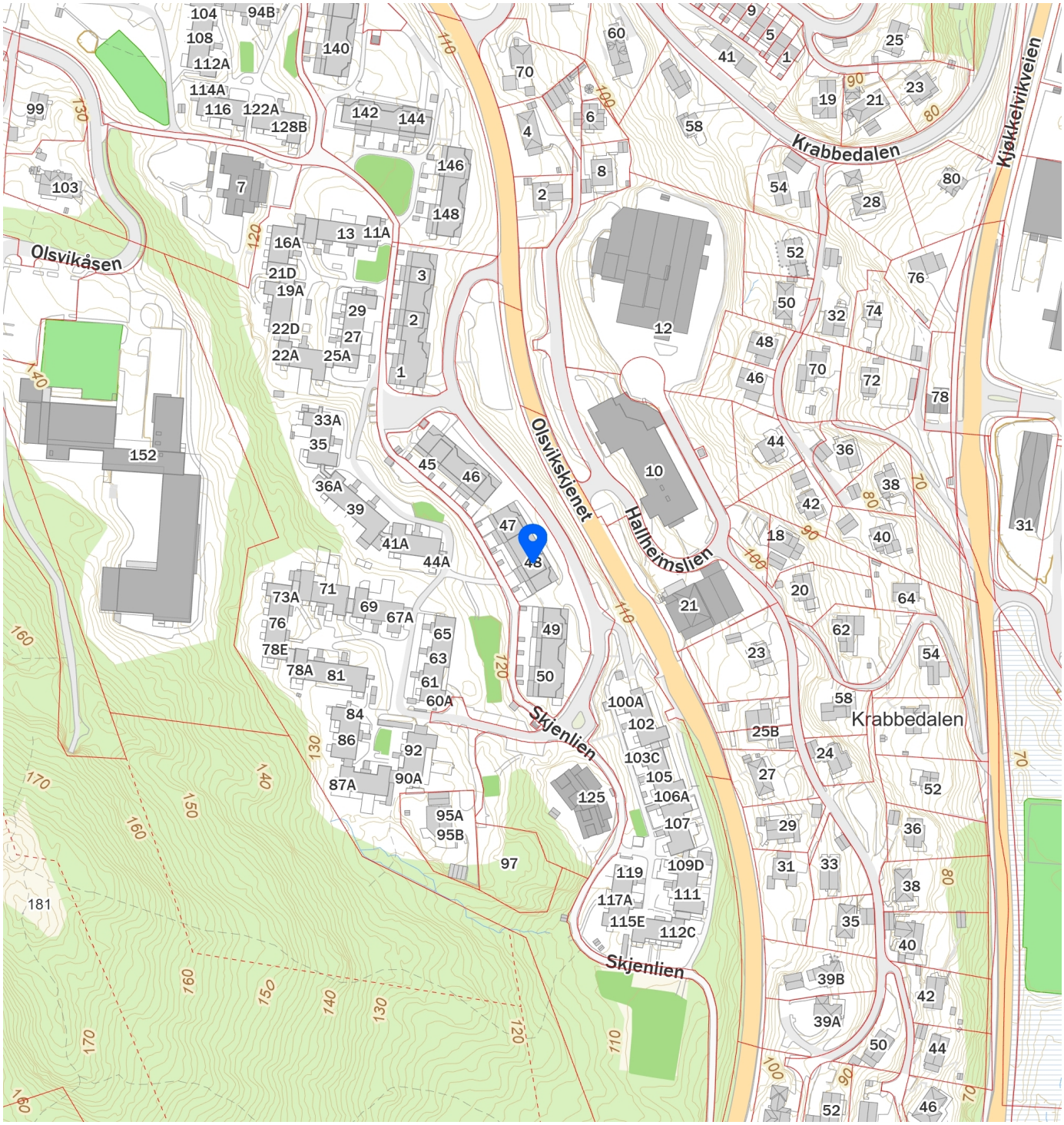


Sivilstand

		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

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.