

Leilighet  
Skjenlien 1  
5183 Olsvik



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
6	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

#### Utført av:

Takstmann

**Mats Hansen**

Dato: 28/05/2026

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

**AVGRENSNING:**

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjestående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdiggattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

## Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:123, Bnr: 301
Hjemmelshaver:	Karl Erik Pettersen og Ragnhild Frydenlund Rasmussen
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	244
Byggeår:	1978
Tomt:	54 721,8 m <sup>2</sup>
Kommune:	Bergen

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Karl Erik Pettersen og Ragnhild Frydenlund Rasmussen
Befaringsdato:	22.05.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

**OM TOMTEN:**

Fellestomten er opparbeidet med plen, beplantninger, lekeplasser, adkomstveier og parkeringsplasser.

**OM BYGGEMETODEN:**

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein / grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Etasjeskille i betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmuren er oppført i betong- og trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater og liggende trekledning. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som flat konstruksjonen tekket med folie/ papp eller tilsvarende. Taket er ikke besiktiget på befaringsdagen. Bygningen anses å være oppført etter datidens byggemetode og vil avvike fra dagens standard.

Grunnmur og drenering:

Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.

Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:

Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.

Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.

Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Avvik som er funnet på befaringsdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

**ANNET:**

Informasjon om borettslaget:

Styretsleder: Erik Hatlem Stephansen

Kontaktperson: Erik Hatlem Stephansen

Beliggenhet:

Eiendommen har en sentral og attraktiv beliggenhet i Olsvik i Bergen Vest. Området er barnevennlig og innen gangavstand er det både barnehage og skole. Kort gangavstand til matbutikk med post, apotek, helsesenter, lege, fysioterapeut, tannlege og busstopp. Cirka 3-4 minutters kjøring til Vestkanten kjøpesenter med det man måtte ønske av butikker og servicetilbud, Vannkanten med badeland og Iskanten. Cirka 12 minutters kjøring til Bergen sentrum, samt gode bussforbindelser.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 951 528 145

Navn/foretaksnavn: GRØNTULIEN BORETTSLAG

Organisasjonsform: Borettslag

Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995

Stiftelsesdato: 05.05.1975

Takstobjektet:

Andelsleilighet.

Fra stuen er det utgang til balkong på 17,5m<sup>2</sup>.

Tilhørende leiligheten er det en eksternt bod i 1.etasje på 1,2m<sup>2</sup>.

Tilhørende leiligheten er det en eksternt bod i kjelleren på 5,3m<sup>2</sup>.

Oppvarming: Varmekabler på badet, varmepumpe, ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i fellesgang og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Opplysninger fra hjemmelshaver.

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

Gulv: Entré, badet og vaskerommet har flislagte gulv, resterende rom har laminatgulv.

Vegger: Badet har fliser, vaskerommet har baderomsplater, resterende rom har malte flater og panel.

Tak: Malte flater.

## FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

---

## VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Badet ble pusset opp i 2016.
  - Vaskerommet ble pusset opp i 2016.
  - Kjøkkeninnredning fra 2016.
  - Varmepumpen ble installert i 2024.
- 

## FELLESKOSTNADER:

-

---

**AREALER OG ANVENDELSE:****Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIG AREAL:**

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstillende gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

**Arealer utenfor boenheten (BRA-e):**

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

**Fellesareal – rettslig avgrensning:**

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

**Viktig merknad om måleregler:**

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
4. Etasje	97	0	0	18
1. Etasje	0	1	0	0
Kjeller	0	5	0	0
SUM BYGNING	97	6	0	18
SUM BRA	103			

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

**BRA-i:**

Entré(7,7m<sup>2</sup>), mellomgang(9,6m<sup>2</sup>), bad(4,8m<sup>2</sup>), vaskerom(3,4m<sup>2</sup>), soverom(7,5m<sup>2</sup>), soverom(16,2m<sup>2</sup>), soverom(9,6m<sup>2</sup>), stue(26m<sup>2</sup>), kjøkken(12m<sup>2</sup>).

**BRA-e:**

1. Etasje: Ekstern bod(1,2m<sup>2</sup>).

Kjeller: Ekstern bod(5,3m<sup>2</sup>).

## MERKNADER OM AREAL:

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målreglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer, tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet eksterne boder. Eksterne boder er fremvist av eier og kan avvike.

---

## MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

### FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.

---

## ANDRE MERKNADER:

---

## TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

---

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Mats Hansen**

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

28/05/2026



Mats Hansen

## 1. Våtrom

### 1.1 Bad

#### TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen på badet.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er mindre påvist riss/sprekker i enkelte av veggfugene i våtsone, vedlikehold må utføres. Riss/sprekker utgjør en risiko for at skader kan oppstå og kan indikere bakenforliggende skader.

#### Merknader:

#### TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser på gulvet på badet.

Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25mm (minimumskravet er 25mm).

Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk på badet (ikke tilfredsstillende fall mot sluk iht. dagens krav, fall på 1:100).

#### Merknader:

#### TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

#### Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av inspeksjonsmuligheter fra nettverksboks i stuen. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det ble gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier.

Badet inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass.

#### Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

#### Merknader:

### 1.2 Vaskerom

#### TG 1 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er benyttet baderomsplater på veggene og malte flater i himlingen på vaskerommet.

#### Merknad/vurdering av avvik:

Det er ikke benyttet bunnlist/sokkellist på undersiden av baderomsplatene, manglende bunnlist/sokkellist øker risikoen for at fuktskader kan oppstå på undersiden av baderomsplatene og bakenforliggende konstruksjoner. I dette tilfelle er baderomsplatene montert på vaskerom, rommet benyttes ikke til dusjing eller tilsvarende, likevel kan skader oppstå ved vannsøl fra installasjoner på rommet.

#### Merknader:

#### TG 2 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Det er benyttet fliser på gulvet.

#### Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på vaskerommet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at vaskerommet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vaskerom og utgjør dermed en risiko.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter. Manglende fall mot sluk utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og danne vannansamlinger og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.

#### Merknader:

#### TG 2 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot nabo eller fellesarealer. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Vaskerommet inneholder: Opplegg for vaskemaskin, utslagsvask.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

## Merknader:

### 2. Kjøkken

#### TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet laminat plate, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert mikrobølgeovn
- Integrert kjøleskap
- Integrert oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt søkkel list.

## Merknader:

### 3. Andre Rom

#### TG 1 3.1 Andre rom

Generelt: Normal brukslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblelement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblelement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

## Merknader:

#### 4. Vinduer og ytterdører

##### TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.  
Vinduene er fra 2011.  
Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, fra 2011.  
Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

#### Merknader:

#### 5. Balkonger, verandaer og lignende

##### TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Fra stuen er det utgang til balkong på 17,5m<sup>2</sup>.

#### Merknader:

#### 6. VVS

##### TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.  
Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.  
Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:

Fordelerskapet er i tett på sidene, fordelerskapene skal være tette for å unngå lekkasjer i veggene ved en eventuell lekkasje fra røropplegget. Det bør iverksettes tiltak for å sikre at fordelerskapet, forholdet øker skader for fuktskader i omsluttende konstruksjoner dersom en lekkasje skulle oppstå.

#### Merknader:

##### TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen er felles for borettslaget. Varmtvannsberederen/fellesanlegget er ikke kontrollert.

#### Merknader:

##### TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen tilfredsstillter ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende.

For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

---

**Merknader:****7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i fellesgang og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

**Branntekniske forhold:**

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

**Merknad/vurdering av avvik:**

Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

---

**Merknader:**

**Vær oppmerksom på:**

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Innvendige rekkverk og håndrekk er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

**Tilleggsopplysninger:**

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellessområdet.

**Takstmannens vurdering ved TG2:****1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er mindre påvist riss/sprekker i enkelte av veggfugene i våtsone, vedlikehold må utføres. Riss/sprekker utgjør en risiko for at skader kan oppstå og kan indikere bakenforliggende skader.

**1.1.2 Bad Overflate gulv**

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25mm (minimumskravet er 25mm).

Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk på badet (ikke tilfredsstillende fall mot sluk iht. dagens krav, fall på 1:100).

**1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk**

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

**1.2.2 Vaskerom Overflate gulv**

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på vaskerommet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at vaskerommet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vaskerom og utgjør dermed en risiko.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter. Manglende fall mot sluk utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og danne vannansamlinger og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.

### 1.2.3 Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

### 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Fordelerskapet er i tett på sidene, fordelerskapene skal være tette for å unngå lekkasjer i veggen ved en eventuell lekkasje fra røropplegget. Det bør iverksettes tiltak for å sikre at fordelerskapet, forholdet øker skader for fuktskader i omsluttende konstruksjoner dersom en lekkasje skulle oppstå.

## Takstmannens vurdering ved TG3:



Adresse

**Skjenlien 1, 5183 OLSVIK**

Dato for energimerking

**22.05.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-301150**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**139727134**

Gårdsnummer

**123**

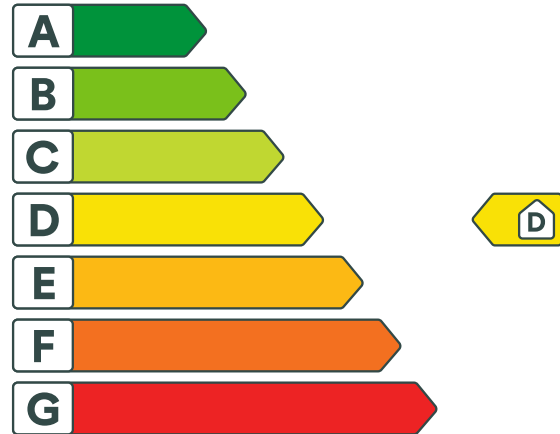
Bruksnummer

**301**

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

**H0401**


## Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår

**1978**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

**97,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**97,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**4**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Varmepumpe**

Ventilasjon

**Mekanisk avtrekk**


## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**168,04 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**163,44 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**15 854 kWh**



## Skjenlien 1, 5183 OLSVIK



### Detaljerings

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



# Skjenlien 1, 5183 OLSVIK



## Tiltak

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

#### Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

#### Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 5: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

#### Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

#### Tiltak 7: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskifning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

## Tiltak 8: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

## Tiltak 9: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

## Brukertiltak

### Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 13: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 16: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 17: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 18: Redusér innnetemperaturen

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

## Tiltak 19: Spar strøm på kjøkkenet

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 20: Montering tetningslister

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

### Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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



### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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>



### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

# Egenerklæring

Skjenlien 1, 5183 OLSVIK

23 May 2026

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Skjenlien 1	Skjenlien 1	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Vi overtok leiligheten i august 2022 og flyttet inn i desember 2022 -og har så bodd her til dags dato.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Protector Forsikring ASA-24, 2996192-2.2.

## Informasjon om selger

---

Selger

Pettersen, Karl Erik

## Forbehold

---

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

---

### 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Beskriv feilen og omfanget

Enkelte fliser på badet har fått hakk.

Fugene i dusjen viser tegn til sopp/mugg.

Hånddusj montert på servantskap drypper ved bruk. Er vannskade på utvendig hjørne av servantskapet.

### 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 2.1.1 Navn på arbeid

Oppussing av bad og vaskerom

#### 2.1.2 Årstall

2016

#### 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Forrige eier opplyste at bad og vaskerom ble pusset opp av tidligere eiere i 2016.

#### 2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Vet ikke.

#### 2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Tak, yttervegg og fasade

---

### 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### 4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 4.1.1 Navn på arbeid

Utbedring av skade

#### 4.1.2 Årstall

2026

#### 4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skade på rekkverk/glassrute på terrassen, som ble utbedret av borettslagets vaktmester.



4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Grøntulien borettslag

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Kjeller

---

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja  Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

---

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



**15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget**

Varmepumpen som medfulgte leiligheten sluttet å fungere i 2023. I undersøkelse fra Bergen varmepumpeservice AS. Ble det besluttet at den burde erstattes.

**16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**16.1.1 Navn på arbeid**

Installasjon av ny varmepumpe

**16.1.2 Årstall**

2024

**16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny varmepumpe (både inne og utedel) ble installert.

**16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Bergen varmepumpeservice AS.

**16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Skjevheter og sprekker

---

**17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort**

Har blitt oppmerksom på skjevheter og ujevnheter på gulv og lister enkelte steder i leiligheten, men har ikke vært nødvendig med tiltak.

**18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

**19 Har det vært skadedyr i leiligheten?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

Det har blitt observert sølvkre på bad og vaskerom.

**20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**



Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

Har blitt opplyst av borettslaget at det har vært observert rotter rundt avfallspunktene ved overfylling. Borettslaget har iverksatt flere tiltak.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

Fuger i dusj området viser tegn til sopp/mugg.

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

Ja     Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

Ja     Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**



Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skriv opplysningene her:**

Kan oppstå flimring i taklampen utenfor badet ved full styrke på dimmebryteren.

Kan oppstå lettere flimring i spotlysene i entré.

Platetopp har fått en skade langs hjørnet, men har normal funksjon.

Lyspæren i ovnen er gått.

Avtrekksvifte mangler filter og fungerende lys.

## **Boligselgerforsikring**

---

### **Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 87113056**

# Egenerklærings skjema

Name

**Karl Erik Pettersen**

Date

**2026-05-23**

Identification



**Karl Erik Pettersen**



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Karl Erik Pettersen

23/05-2026  
13:17:30

BankID OIDC  
High

# Skjenlien 1

Nabolaget Olsvikåsen/Skjenlien/Grøntulien - vurdert av 105 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

🚏 Fredheim Olsvik Linje 24, 40, 40E, 49	3 min 🚶 0.2 km
🚆 Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	13 min 🚶 10.6 km
✈️ Bergen Flesland	17 min 🚶

## Skoler

Olsvik skole (1-10 kl.) 599 elever, 43 klasser	8 min 🚶 0.7 km
Kjøkkelvik skole (1-10 kl.) 486 elever, 30 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	5 min 🚶 0.4 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Olsvikåsen VGS - Vestland Fylk...	5 min 🚶
-------------------------------------	---------

«Butikken er nærme og bussene går ofte»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 85/100

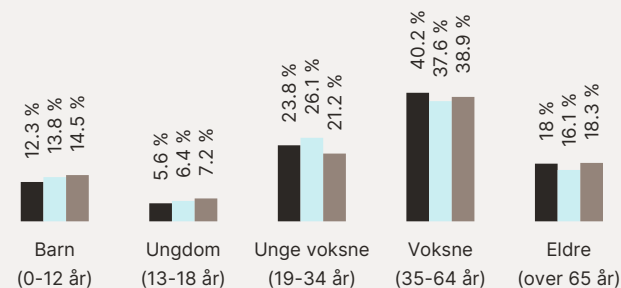


Kvalitet på skolene  
Bra 69/100



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	3 min 🚶 0.3 km
Olsvikåsen Kanvas-barnehage (0-6 ... 60 barn	5 min 🚶 0.4 km
Olsvikparken barnehage (0-5 år) 50 barn	8 min 🚶 0.7 km


## Dagligvare


Kiwi Olsvik	6 min 🚶
Coop Extra Olsvik Post i butikk, PostNord	10 min 🚶 0.8 km


## 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

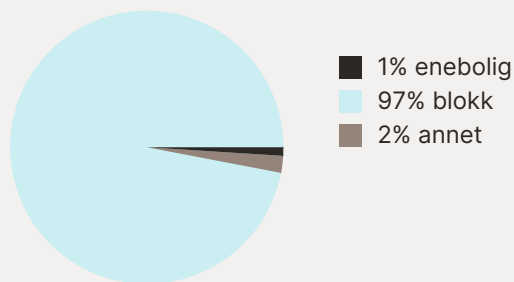
 Olsvikåsen videregående 6 min   
Aktivitetshall, basket, volleyball 0.4 km

 Olsvik skole 7 min   
Ballspill, fotball, friidrett 0.5 km



 In Shape 5 min 



 SATS Vestkanten 5 min 

## Boligmasse

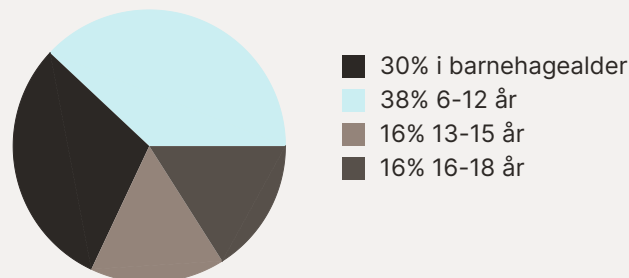


## Varer/Tjenester

 Vestkanten Storsenter 5 min 

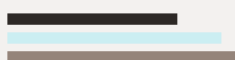
 Apotek 1 Olsvik 6 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

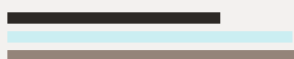


## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

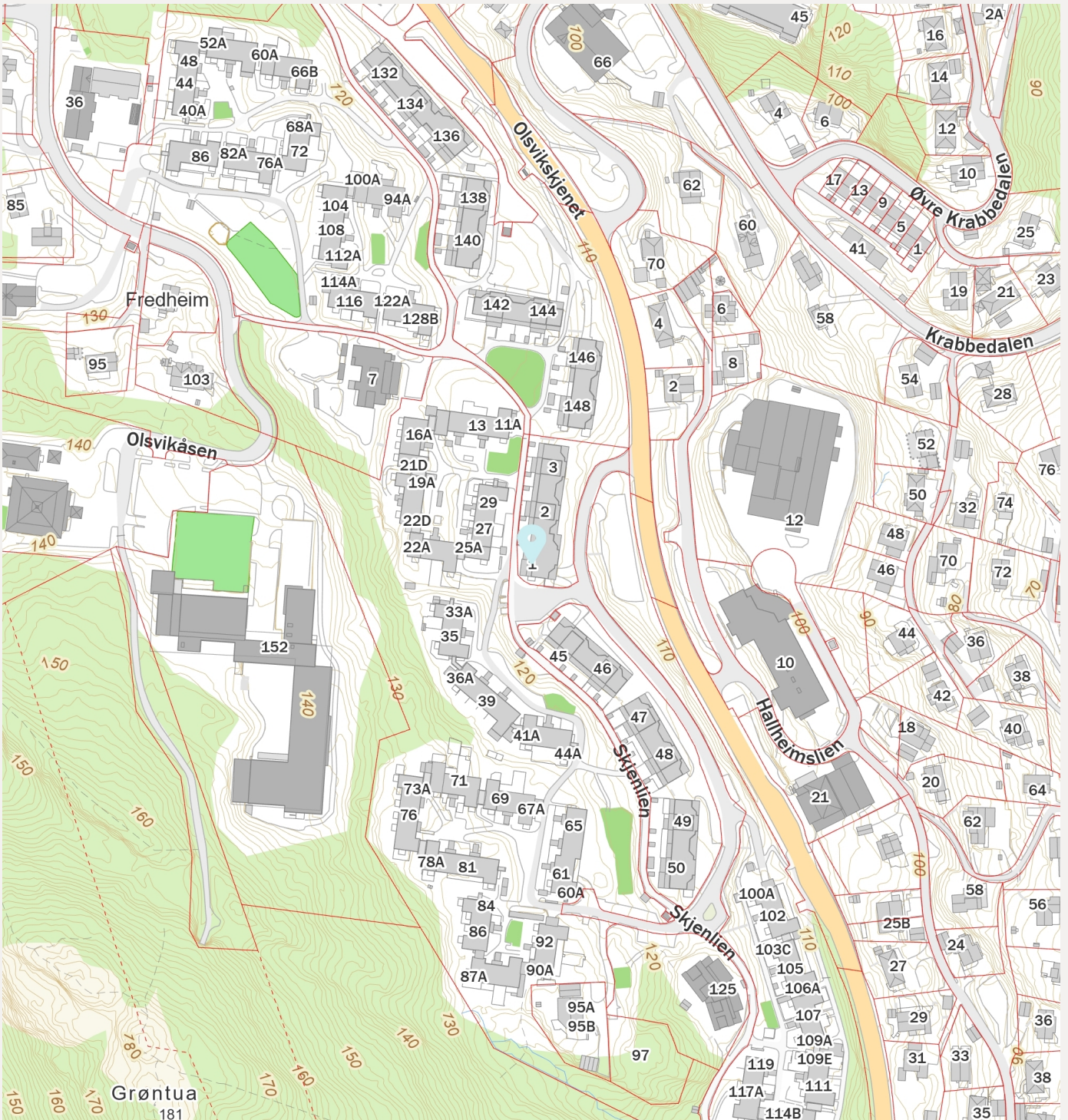
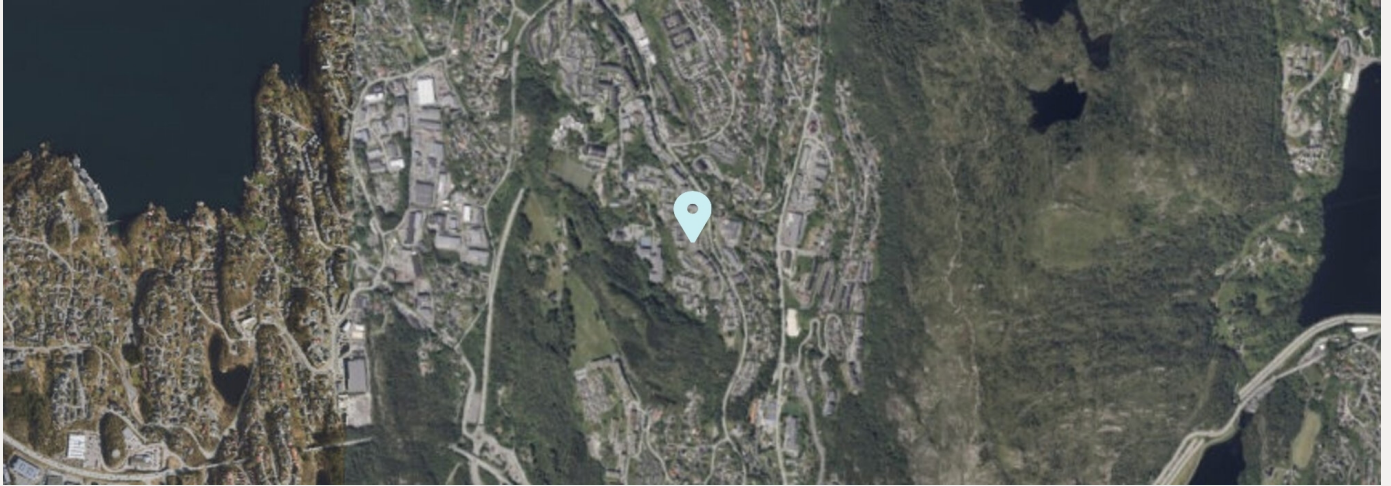


0% 54%

 Olsvikåsen/Skjenlien/Grøntulien  
 Bergen  
 Norge

## Sivilstand

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



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 (boret) 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 én 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, stiftelser 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) Nekte 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. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon 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. Borettslag og bruksoverlating**

#### 4-1 Borettslaget

- (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 gjennomføre 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 andelseiers 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 husstanfelleskapslovens § 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 fellestrør 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 unødige ulemper 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 andelseiere. 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 følger 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 én 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**

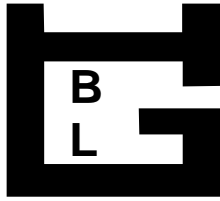
#### 11-1 Vedtektsendringer

- (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.





# 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.

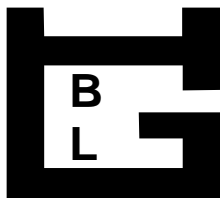
Andelseierne er ansvarlige for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

### 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.
- Sigarettneiper og snus skal ikke kastes i fellesområdet.



# GRØNTULIEN BORETTSLAG

Skjenlien 1  
5883 Olsvik

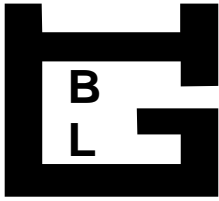
Tlf/fax 55930717

## 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 luften 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 forvise seg om at ordensreglene for dyrehold overholdes.
- I borettslaget er det kun tillatt med inne katt.
- 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 Hallheimslie. 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.
- Gjeste plasser 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 Hallheimslie. 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.
- Ventilert 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 tillatt 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.





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 6132

GRØNTULIEN BORETTSLAG

## Velkommen til årsmøte i GRØNTULIEN BORETTSLAG

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

### Dato for årsmøtet:

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

**Styret i GRØNTULIEN BORETTSLAG**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Kjetil Engnestangen er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 3

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

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

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

Sak 6

## Fastsettelse av styrehonorar

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 450 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 450 000

---

Sak 7

## Fastsettelse av andre honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for medlemmer av valgkomite foreslås satt til kr 2000

Godtgjørelse for tillitsvalgte foreslås satt til kr 2000

### Forslag til vedtak

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

---

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

#### Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Erik Stephansen

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

#### Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Dag-Heine Bjørndal
- Heine Hanevik

Jeg er en mann på 41 år.

Har kone og to barn, begge snart på ungdomsskolen.

Har jobbet i nærmere 25 år innen IT.

Har vært vara tillitsvalgt i tun 4

Vara styremedlem

Styremedlem over to perioder. En med forrige styreleder og en med sittende styreleder, men er nå på gjenvalg.

Jeg brenner for nærmiljøet og nabolaget vårt. Sammen med flere gode naboer har vi også stått ansvarlig for julegaten.

Min kone og jeg har arrangert flere aktiviteter i borettslaget over noen år, alt fra kino til juleverksted.

Liker å skape litt liv i borettslaget vårt, og det å finne flere møtepunkter i laget.

- Svein Ove Rudshaug

## **Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Merete Hellesland

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

- Therese Casetto
- Wenke Wallem

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

## **Vedlegg**

1. Valgkomitee Grøntulien 2025.pdf

---

Sak 9

## **Valgkomité**

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

### **Hovedoppgaver:**

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

### **Innstilling**

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

### **Roller og kandidater**

## **Valg av 2 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Johanne Foldenes
- Kristine Hatland

---

Sak 10

## **Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

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

#### Hovedoppgaver:

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

#### Valg og funksjonstid:

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

#### Hvem kan velges?

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

#### Innstilling

Styret foreslår følgende representanter til OBOS' generalforsamling:

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

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Jan-Cato Hagebø

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Anders Nordanger
-

# Styrets årsrapport

## Styrets arbeid

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

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

## Vedlikehold og tekniske tiltak

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

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

## Ansettelse av vaktmester

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

## Områdesatsing og nytt lekeområde

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

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

## FDV-dokumentasjon og intern oppfølging:

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

## Vedlikehold av grøntanlegg

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

## Kollektiv TV avtale

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

## Forsikringssaker

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

## Ny logo

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

## Elbillading

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

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

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

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

Ladegruppen ser per nå tre mulige veier videre:

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

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

## Til generalforsamlingen i Grøntulien Borettslag

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

#### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

##### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Grøntulien Borettslag** som viser et overskudd på kr 4.580.764. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

##### Etter vår mening

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

##### Grunnlag for konklusjonen

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

##### Øvrig informasjon

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

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



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

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

E-post:  
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret  
NO 987 547 502 MVA  
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

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

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

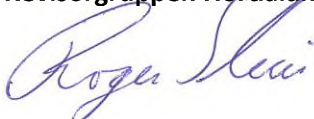
### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Bergen, den 16.04.2025

**Revisorgruppen Hordaland AS**



Roger Sleire

Statsautorisert revisor

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

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

<b>DISPONIBLE MIDLER</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 144 753</b>	<b>5 538 788</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 580 764	-174 352
Tilbakeføring av avskrivning	14	131 550	127 648
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-36 871	-20 276
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-4 312 650	-4 281 007
Innsk. øremerk. bankkto		-66 315	-46 047
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>296 478</b>	<b>-4 394 034</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 441 231</b>	<b>1 144 753</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		2 965 868	2 807 408
Kortsiktig gjeld		-1 524 637	-1 662 655
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 441 231</b>	<b>1 144 753</b>

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

**RESULTATREGNSKAP**

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

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

**BALANSE**

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

## GJELD

### LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	17	104 445 844	108 758 494
Borettsinnskudd	18	18 769 900	18 769 900
Annen langsiktig gjeld	19	1 260 000	1 260 000
Avsetning bomiljøtiltak		361 827	406 753
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>124 837 571</b>	<b>129 195 147</b>

### KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		310 829	387 745
Betalbar skatt		0	-84
Skyldige offentlige avgifter	20	90 768	81 340
Påløpte renter		366 705	383 648
Påløpte avdrag		654 246	637 795
Annen kortsiktig gjeld	21	102 089	172 210
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 524 637</b>	<b>1 662 655</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>70 334 724</b>	<b>70 249 554</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	22	168 394 100	168 394 100
Garantiansvar		0	0

Bergen, 15.04.2025  
Styret i Grøntulien Borettslag

Svein Ove Rudshaug /s/

Siw Irene Bakka /s/

Kent-andre Foldenes /s/

Heine Hanevik /s/

Erik Stephansen /s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

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

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Forretningslokale	-61 680
Parkering	-23 220
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>19 887 036</b>

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

Leie felleslokale	17 200
Elbil lading	46 060
Miljøfond	102 675
Nettinnbetalinger	5 000
Nøkler	800
Portåpner	4 000
Vinduer	8 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>183 735</b>

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

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

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 344 765.

I tillegg har styret fått dekket beverning for kr 19 815, jf. noten om andre driftskostnader.

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

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

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 511
Andre konsulenthonorarer	-2 023
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-13 534</b>

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

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

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

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

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

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

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

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 596
Renter av sparekonto i OBOS-banken	69 612
Renter bank	110
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>79 318</b>

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

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

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

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

Tomten ble kjøpt for 5 427 400 i 1978.

Gnr.123/bnr.301 M. flere

Tomt med Gnr. 123/bnr.322 ble kjøpt for 150 000 i 2013

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

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

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

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

**NOTE: 15**

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

**NOTE: 16**

**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,74 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2022	-19 122 808	
Nedbetalt tidligere	1 093 118	
Nedbetalt i år	418 031	-17 611 659

**HUSBANKEN**

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.08.2032.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 2,48 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2012	-129 000 000	
Nedbetalt tidligere	38 271 196	
Nedbetalt i år	3 894 619	-86 834 185

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-104 445 844</b>
------------------------------------	--	---------------------

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Tilført i 2017		-123 800
Opprinnelig		-18 646 100

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>		<b>-18 769 900</b>
----------------------------	--	--------------------

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

Garasjeinnskudd		-1 260 000
-----------------	--	------------

<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>-1 260 000</b>
-----------------------------------	--	-------------------

**NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk		-50 707
Skyldig arbeidsgiveravgift		-40 061

<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>		<b>-90 768</b>
---	--	----------------

**NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger		-102 089
-------------	--	----------

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-102 089</b>
-----------------------------------	--	-----------------

**NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd		18 769 900
Pantelån		104 445 844
Påløpte avdrag		654 246
<b>TOTALT</b>		<b>123 869 990</b>

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

Bygninger		59 764 751
Tomt		5 572 202
<b>TOTALT</b>		<b>65 336 953</b>

## Til generalforsamlingen i Grøntulien borettslag

Fra valgkomiteen 2025.

Styret i Grøntulien borettslag består i dag av følgende personer:

Svein Ove Rudshaug – er på valg

Erik Stephansen- er på valg

Heine Hanevik – er på valg

Siw Irene Bakka – ikke på valg

Kenth-Andre Foldenes – ikke på valg

Vara:

Merethe Hellesland – valgt for 1 år i 2024

Therese Casetto – valgt for 1 år i 2024

### VALGKOMITEENS INNSTILLING:

Erik Stephansen – Stiller til valg som styreleder

Svein Ove Rudshaug – Stiller til valg som styremedlem

Dag-Heine Bjørndal – Stiller til valg som styremedlem

Merete Hellesland - tar gjenvalg som varamedlem

Therese Casetto – Tar gjenvalg som varamedlem

Valgkomiteen har bestått av:

Johanne Foldenes – Tar gjenvalg

Kristine Hatland – Tar gjenvalg

---

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

Heine Hanevik – Ønsker gjenvalg

Valgkomiteen tar gjenvalg.

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

Valgkomitêen har bestått av:

Kristine Hatland

Johanne Foldenes

Tar gjenvalg

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 21.05.25

Selskapsnummer: 6132 Selskapsnavn: GRØNTULIEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

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



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

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

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

# 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. Delegationene 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



# 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 foreslår 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 ledelse 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 trafiksikkerhet 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. Delegationene 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 reserverasjoner 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 rettviseende 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.



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](mailto:hordaland@rg.no)

Foretaksregisteret  
NO 935 874 130 MVA  
Bank 8580.14.20880

[www.hordrev.no](http://www.hordrev.no)

### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

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

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

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

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

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

Bergen, 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**

	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 441 231</b>	<b>1 144 753</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>			
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>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>438 710</b>	<b>296 478</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 879 941</b>	<b>1 441 231</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		2 985 437	2 965 868
Kortsiktig gjeld		-1 105 495	-1 524 637
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 879 941</b>	<b>1 441 231</b>

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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
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
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>20 662 001</b>	<b>20 070 771</b>	<b>20 970 000</b>	<b>20 608 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
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
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-13 486 891</b>	<b>-12 335 663</b>	<b>-13 047 000</b>	<b>-12 671 790</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>7 175 111</b>	<b>7 735 108</b>	<b>7 923 000</b>	<b>7 936 210</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	64 572	79 318	0	0
Finanskostnader	12	-3 088 044	-3 233 662	-3 129 000	-3 016 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-3 023 472</b>	<b>-3 154 344</b>	<b>-3 129 000</b>	<b>-3 016 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>4 151 638</b>	<b>4 580 764</b>	<b>4 794 000</b>	<b>4 920 210</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		4 151 638	4 580 764		

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

**BALANSE**

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
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
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>67 014 670</b>	<b>67 368 856</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
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
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 985 437</b>	<b>2 965 868</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>70 000 107</b>	<b>70 334 724</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 271 * 100		27 100	27 100
Udekket tap	16	-51 902 945	-56 054 584
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-51 875 845</b>	<b>-56 027 484</b>

## 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
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>120 770 457</b>	<b>124 837 571</b>

### 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
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 105 495</b>	<b>1 524 637</b>

### 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 regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto 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
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>20 253 459</b>

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

Tilskudd Miljøtiltak fra OBOS	386 342
Nøkler	800
Utleie	21 400
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>408 542</b>

**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 tjenstepensjon (OTP)	-58 839
O/U premie	-3 389
Yrkesskadeforsikring	-4 790
Andre personalkostnader	-5 095
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 132 163</b>

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

**NOTE 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-450 000
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-450 000</b>
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-19 337

**NOTE 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-18 003
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-18 003</b>

**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
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 078 923</b>

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
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-4 335 657</b>

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

Elektrisk energi	-718 898
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-718 898</b>

**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
Velferds kostnader	-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
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>64 572</b>

**NOTE 12****FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-2 113 846
Pantegjeldsrenter	-974 198
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-3 088 044</b>

**NOTE 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	57 214 188
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	2 550 564
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>59 764 751</b>

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
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>106 182</b>	
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-109 253</b>	

#### NOTE 15

##### ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	10 408
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>10 408</b>

#### 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
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-100 679 709</b>	

**NOTE 18****BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd	-18 769 900
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-18 769 900</b>

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

Garasjeinnskudd	-1 260 000
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-1 260 000</b>

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

Avsetning bomiljøtiltak	-60 848
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-60 848</b>

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

Forskuddstrekk	-42 276
Skyldig arbeidsgiveravgift	-37 224
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-79 500</b>

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

Skyldig feriepenger	-86 587
Annen kortsiktig gjeld	-246 000
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-332 587</b>

**NOTE 23**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	18 769 900
Pantelån	100 679 709
<b>TOTALT</b>	<b>119 449 609</b>

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

Bygninger	59 764 751
Tomt	5 572 202
<b>TOTALT</b>	<b>65 336 953</b>



# 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, fellesfunksjoner, 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](https://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 bolig-selskapet 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 (strømbrydd, 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](http://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](mailto:postmottak@dsb.no) merket «Egenberedskap i boligselskaper».



Flere tips og råd om egenberedskap: [sikkerhverdag.no](https://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



Standardveien 1  
Postboks 393 Alnabru  
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)  
[www.obos.no](http://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



BERGEN  
KOMMUNE

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 123/301/0/0

Utlistet 25. mars 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, båndlegginger og 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	Arealmerkнад	Inngår i rapporten
260290705	Grunneiendom	0	Ja	35 847,0 m <sup>2</sup>	Sikker	-	Ja
260289918	Grunneiendom	0	Nei	11 738,6 m <sup>2</sup>	Sikker	-	Ja
260290316	Grunneiendom	0	Nei	4 896,2 m <sup>2</sup>	Sikker	-	Ja
260290110	Grunneiendom	0	Nei	2 225,5 m <sup>2</sup>	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
<a href="#">3325100</a>	32	LAKSEVÅG. GRØNTULIEN FELT A	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.09.1976		65,1 %
<a href="#">3325100</a>	32	LAKSEVÅG. GRØNTULIEN FELT A	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.09.1976		21,4 %
<a href="#">3325100</a>	32	LAKSEVÅG. GRØNTULIEN FELT A	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.09.1976		8,9 %
<a href="#">3325100</a>	32	LAKSEVÅG. GRØNTULIEN FELT A	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.09.1976		4,1 %
<a href="#">3360000</a>	30	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, BRØNNDALEN, REGULERINGSPÅN FOR OMRÅDE 3	3 - Endelig vedtatt arealplan	13.06.1973		0,4 %
<a href="#">3320800</a>	30	LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 14 MFL., LODDEFJORD NORD, OLSVIKSKJENET	3 - Endelig vedtatt arealplan	30.03.1987	<a href="#">190001123</a>	< 0,1 % (4895,6 m <sup>2</sup> )
<a href="#">3360000</a>	30	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, BRØNNDALEN, REGULERINGSPÅN FOR OMRÅDE 3	3 - Endelig vedtatt arealplan	13.06.1973		< 0,1 % (4895,6 m <sup>2</sup> )
<a href="#">3325102</a>	31	LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 502, SKJENLIEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	31.03.2015	<a href="#">201413266</a>	< 0,1 % (4895,6 m <sup>2</sup> )
<a href="#">3325102</a>	31	LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 502, SKJENLIEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	31.03.2015	<a href="#">201413266</a>	< 0,1 % (4895,6 m <sup>2</sup> )
<a href="#">3325102</a>	31	LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 502, SKJENLIEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	31.03.2015	<a href="#">201413266</a>	< 0,1 % (4895,6 m <sup>2</sup> )
<a href="#">3325102</a>	31	LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 502, SKJENLIEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	31.03.2015	<a href="#">201413266</a>	< 0,1 % (4895,6 m <sup>2</sup> )

## Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
<a href="#">3320800</a>	160 - Offentlig bebyggelse	0,1 %
<a href="#">3325102</a>	2011 - Kjøreveg	< 0,1 % (0,0 m <sup>2</sup> )
<a href="#">3325102</a>	2016 - Gangveg - gangareal - gågt.	< 0,1 % (0,7 m <sup>2</sup> )
<a href="#">3325102</a>	2012 - Gate med fortau	< 0,1 % (0,6 m <sup>2</sup> )

## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
<a href="#">3325402</a>	31	LAKSEVÅG. GNR 23, LODDEFJORD NORD/OLSVIK, OMRÅDE 4 - S1	190510791	24.06.1985

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

## Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

## Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	71,0 %
<a href="#">65270000</a>	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	28,6 %
<a href="#">65270000</a>	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	0,4 %

## Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	13,1 %

## Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	9,3 %

## Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

## Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
<a href="#">71740000</a>	20	Kommuneplanens areal del KPA 2027	1	<a href="#">202417461</a>
<a href="#">3365400</a>	30	LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 46, KJØKKELVIK, SOS BARNEBY	3	<a href="#">200416706</a>

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
<a href="#">3320300</a>	30	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, OMRÅDE 4, OLSVIKSKJENET FELT S2	3	-
<a href="#">3325400</a>	32	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, FELTENE S1, S2, I1, I2	3	-
<a href="#">3320100</a>	30	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD/OLSVIK, OMRÅDE 4, OLSVIKTJERNET	3	-
<a href="#">3320801</a>	31	LAKSEVÅG. GNR 143 BNR 519, LODDEFJORD NORD/OLSVIK, OMRÅDE 4, FELT I1	3	<a href="#">190710450</a>
<a href="#">3325101</a>	31	LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 301, LODDEFJORD	3	<a href="#">200407107</a>

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
<b>123/34</b>	20773308-2	Tilbygg	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Igangsettingstillatelse	05.01.2022	<a href="#">202133880</a>
<b>123/34</b>	20773308-2	Tilbygg	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Igangsettingstillatelse	05.01.2022	<a href="#">202133880</a>

## 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 25. mars 2026



## 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 begrensingslinje 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: 1:3 000  
Dato: 25.03.2026

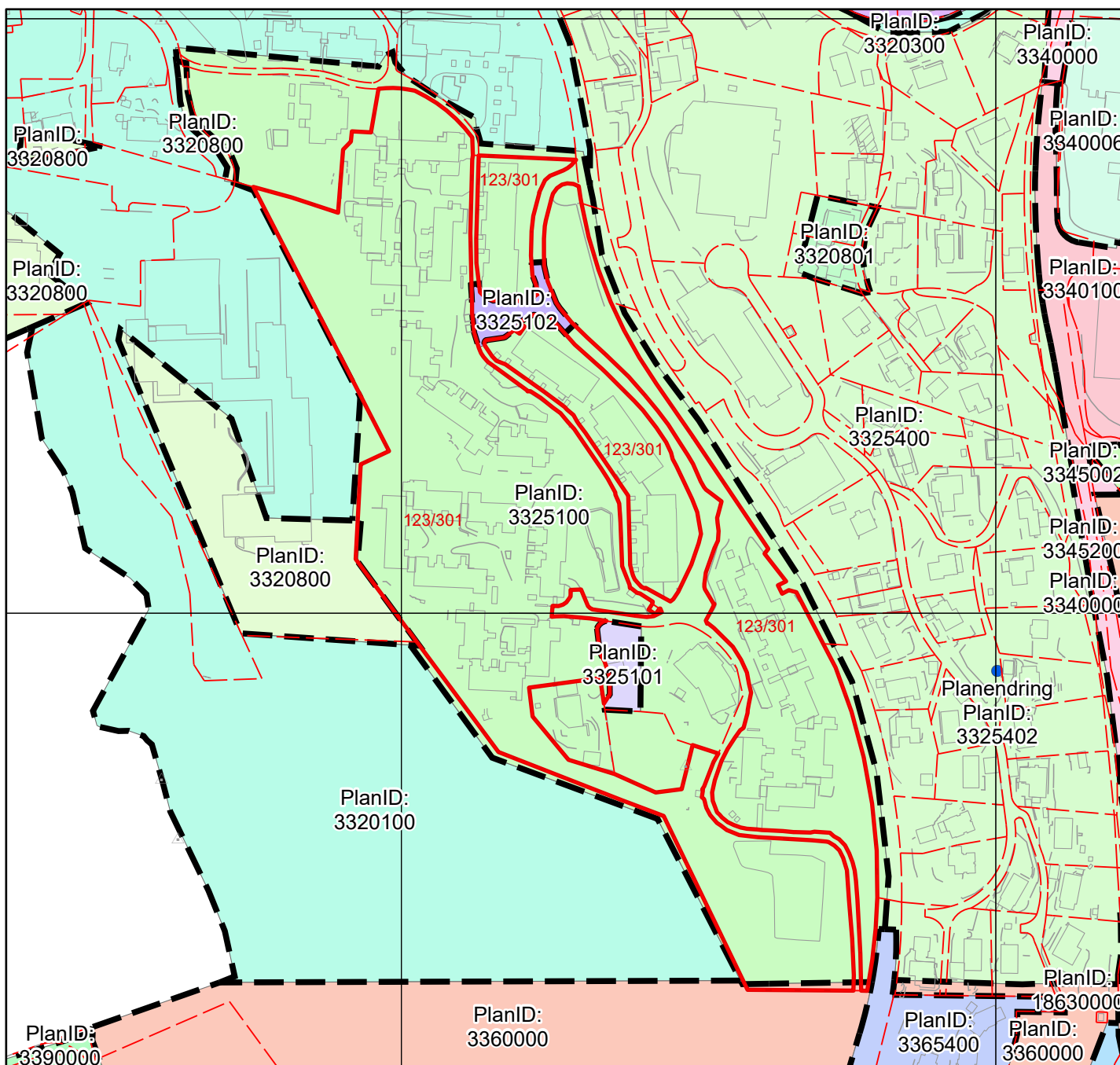
Gnr/Bnr/Fnr: 123/301  
Adresse: Skjenlien 60A m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

PlanID(er): 3325102, 3325100, 3360000

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





# Reguleringsplan på grunnen



Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:3 000

Gnr/Bnr/Fnr: 123/301

Dato: 25.03.2026

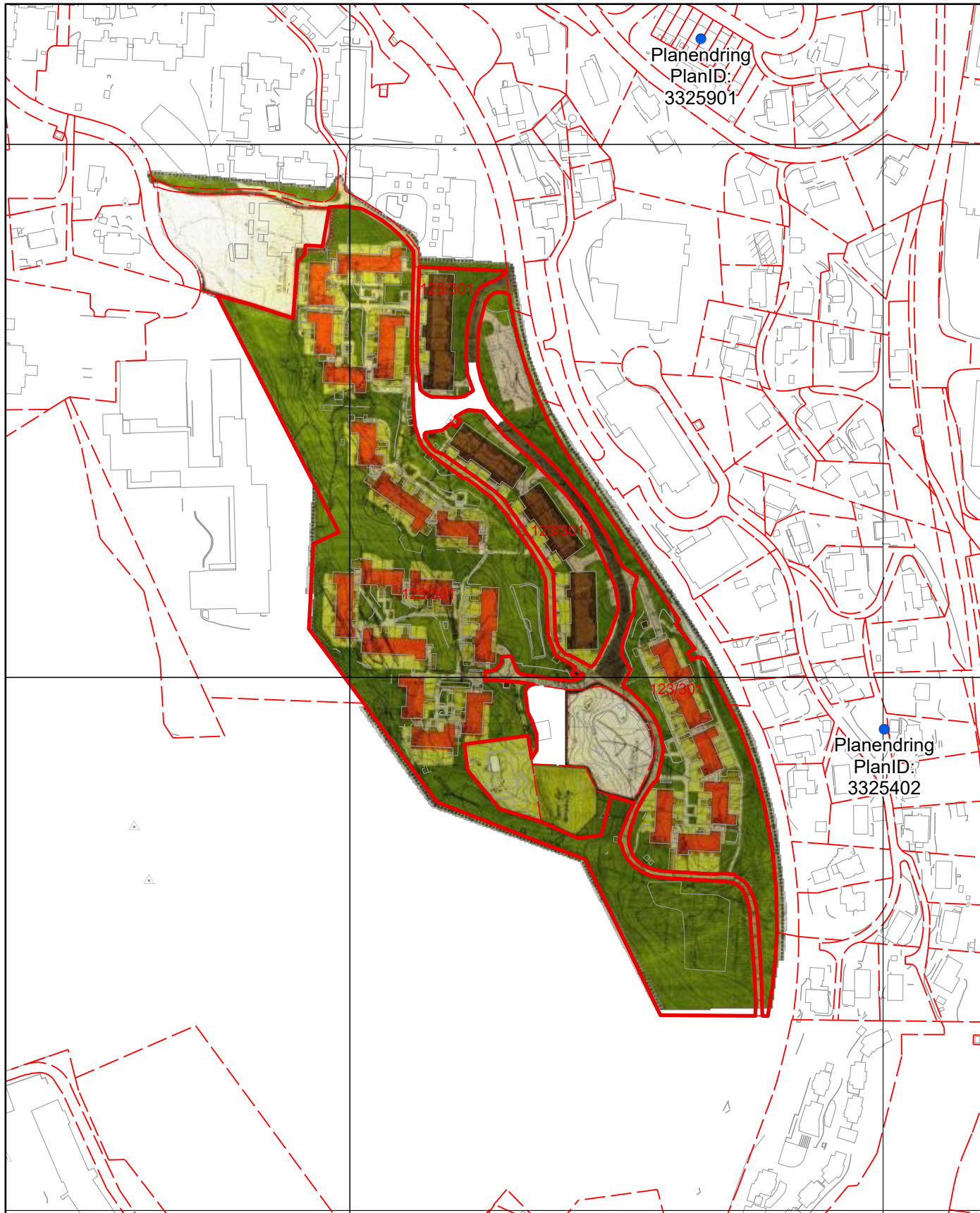
Adresse: Skjenlien 60A m.fl.

BERGEN  
KOMMUNE

PlanID(er): 3325102, 3325100, 3360000

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



# Reguleringsplan på grunnen



Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:3 000

Gnr/Bnr/Fnr: 123/301

Dato: 25.03.2026

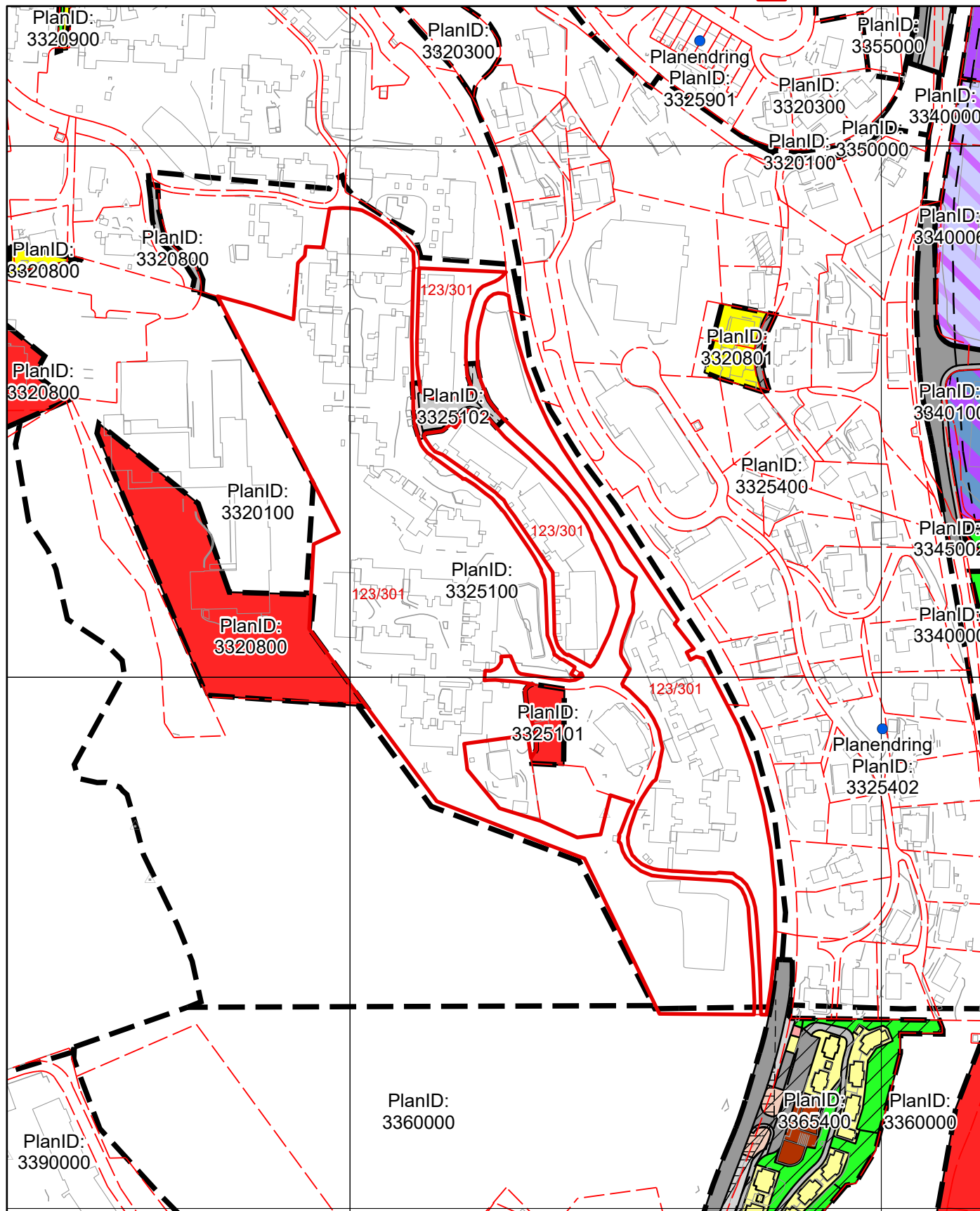
Adresse: Skjenlien 60A m.fl.

BERGEN  
KOMMUNE

PlanID(er): 3325102, 3325100, 3360000

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

# Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

- Planendring

## Juridisklinje

- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1222 - Frisiktlinje

## Begrensningsgrense gammel lov

- Reguleringsplan restriksjonsgrense

## Hensynssonegrense

- Reguleringsplan hensynssonegrense

## Begrensningsområde gammel lov

- 640 - Frisiktsone

## Hensynssoner PBL §12-6

- Sikringsone

## Plangrense

- Reguleringsplanomriss

## Formålsgrense

- Reguleringsplan formålsgrense

## Reguleringsformål §25 eldre PBL

- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Områder for industri / lager
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
- Offentlig kirke
- Allmennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Gangveg
- FRIOMRÅDER
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Kontor / Industri

## Arealformål PBL §12-5

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

- 1811 - Forretning, kontor, industri

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

- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2016 - Gangveg, -areal, gågate
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.



# Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000

Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 123/301


Dato: 25.03.2026

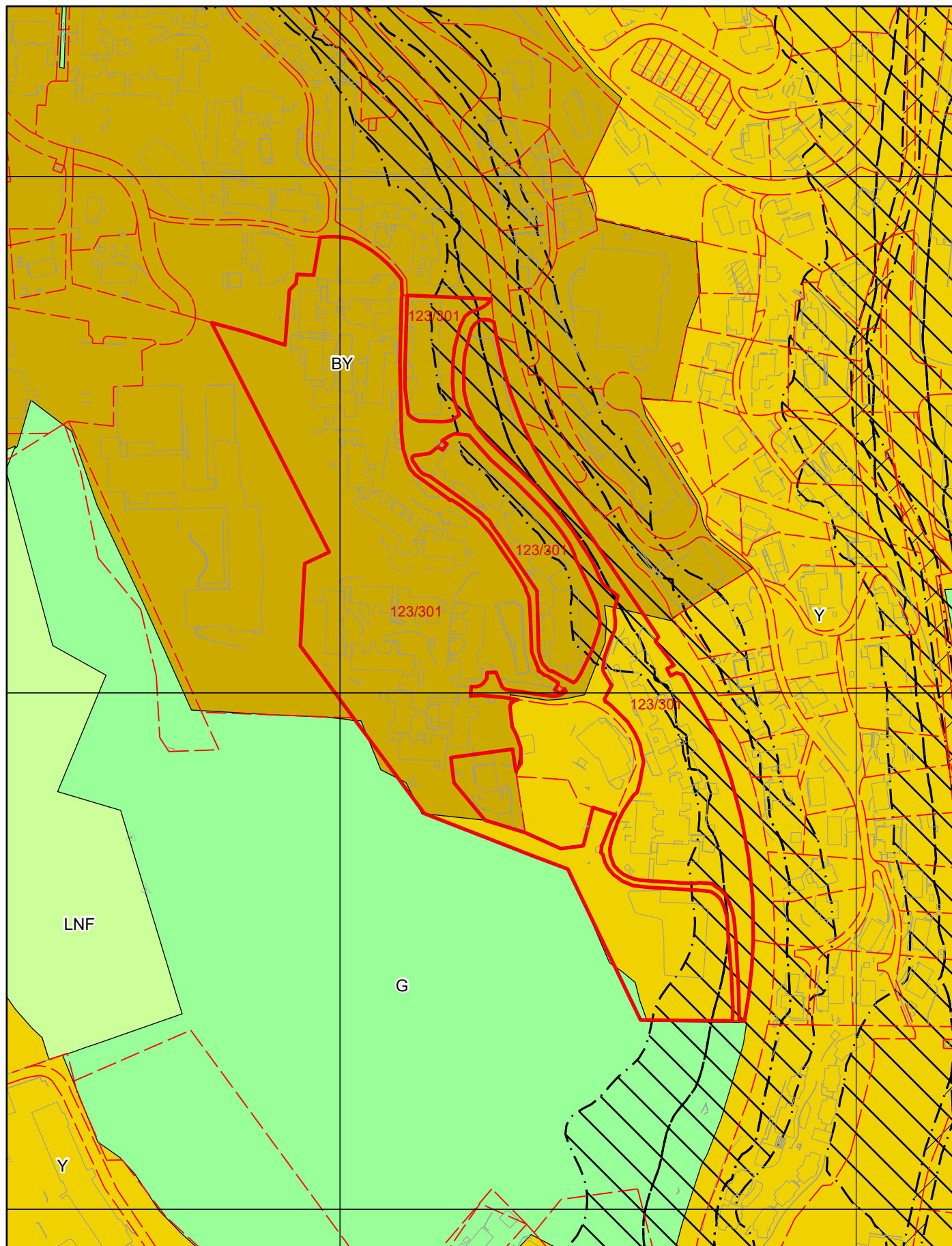
Adresse: Skjenlien 60A m.fl.

BERGEN  
KOMMUNE




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

 Eiendomsflate



## Tegnforklaring for kommuneplan

 Arealformålgrense


 Angittensyn kulturmiljø

 Støysone gul

 Støysone rød

### KPA2018 Arealformål

 Byfortettingssone

 Ytre fortettingssone

 Grønnstruktur

 LNF