PRIVATMEGLEREN
SYD

GRØNNLIEN 17

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Ferdigattest

Tegninger

Informasjon fra forretningsfører

Planinformasjon

Kart

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



HÅKON & HAAKONSEN
SIVILINGENIØRER

28.06.2026

Tilstandsrapport av Grønnlien 17, H0101

Grønnlien 17
5055 BERGEN

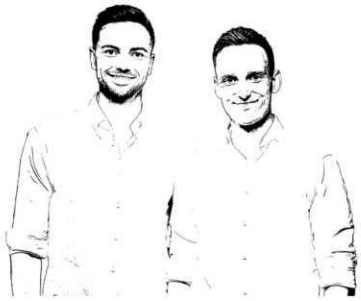
Nyhet! Les rapporten digitalt på mobil eller nettbrett
hakonhaakonsen.no/dashboard/rapport/delt/9ab33b54-b9f2-48a9-9f5e-d994f6dc6cfb

Utarbeidet for:

Benjamin Mekki Widerøe

Vurdert av:

Håkon og Haakonsen Sivilingeniører



Rapportens innhold

Om tilstandsrapporten	Side 3
De ulike tilstandsgradene	Side 4
Om virksomheten	Side 5
Beskrivelse av boligen	Side 6
Arealer	Side 9
Sammendrag av tilstandsgrader	Side 10
Tilstander - Innvendig	Side 12
Tilstander - Utvendig	Side 19
Lovlighet	Side 23
Informasjon om tilstandsrapporten	Side 24

HÅKON & HAAKONSEN
SIVILINGENIØRER

admin@hakonhaakonsen.no www.hakonhaakonsen.no

Om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport er en teknisk tilstandsanalyse av bolig som brukes som grunnlag ved omsetning. Rapporten beskriver synlige skader eller avvik, og eventuelle tegn på skader eller avvik.



Hva vurderes i tilstandsrapporten?

I tilstandsrapporten kartlegges og vurderes boligens tekniske tilstand. Dette gjøres ved å befare innvendige og utvendige forhold ved boligen og tilleggsbygg, inkludert tekniske installasjoner. Rapporten inneholder også en gjennomgang av opplysninger framkommet i egenerklæringsskjema fra eier, og annen framlagt dokumentasjon.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten inneholder en gjennomgang av rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven og tar utgangspunkt i krav til hva en teknisk tilstandsanalyse av bolig skal inneholde som grunnlag ved omsetning iht. utvalgte vurderingspunkter fra NS 3600:2025. Rapporten inneholder kun avvik og vurderinger basert på det en kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Rapporten er ellers basert på en visuelle observasjoner og ikke-destruktive undersøkelser av eiendommen. Med mindre annet fremgår eksplisitt av rapporten er det ved befaring ikke gjort noen form for inngrep i eiendommens konstruksjoner eller installasjoner.

De ulike tilstandsgradene

Tilstandsgraden gir uttrykk for bygningsdelens tilstand, vurdert ut fra alder, funksjon og eventuell dokumentasjon på materialer og utførelse.

TG0

Tilstandsgrad 0

TG0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være mindre enn 5 år gammel, uten tegn på slitasje og det skal være framlagt dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt eller anses som nødvendig.

TG1

Tilstandsgrad 1

TG1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen kan ha normal slitasje uten at tiltak anses som nødvendig. Graden brukes også dersom delen er ny, men med manglende dokumentasjon på utførelse.

TG2

Tilstandsgrad 2

TG2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden brukes også når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. Skjulte bygningsdeler som kan ha feil/skade vil også bli tildelt denne graden.

TG3

Tilstandsgrad 3

TG3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TGIU

Tilstandsgrad Ikke Undersøkt

Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

Om virksomheten

Håkon og Haakonsen ble etablert i 2023 av sivilingeniørene Håkon Farestvedt Nesse og Sverre Magnus Haakonsen. Vi leverer tilstandsrapporter med fokus på kvalitet, trygghet og tydelig kommunikasjon, og arbeider kontinuerlig for å gjøre prosessen enklere og mer oversiktlig for kunder, meglere og samarbeidspartnere.

Vi har utviklet vår egen digitale takstportal med personlig innlogging for meglere og takstmenn, utformet for å effektivisere oppdrag og samle relevant dokumentasjon på ett sted.

I 2026 lanserte vi som første aktør i Norge heldigitale, interaktive tilstandsrapporter. Rapportene er utviklet for mobil, nettbrett og PC, og presenterer informasjon om boligen på en mer oversiktlig og brukervennlig måte enn tradisjonelle PDF-rapporter.

Håkon Farestvedt Nesse er utdannet sivilingeniør i bygg- og miljøteknikk ved NTNU i Trondheim, og har flere års erfaring som byggeleder hos en av landets ledende totalentreprenører. Gjennom oppfølging av byggeprosjekter har han opparbeidet bred erfaring med alle byggets faser, og et solid grunnlag for å vurdere konstruksjoner, tekniske løsninger og utførelse opp mot gjeldende krav og god byggeskikk.
Han har blant annet hatt ansvar for kvalitetssikring og ferdigstilling av leilighetsbygg, kontorbygg, svømmeanlegg og idrettshaller. Håkon er opptatt av å levere grundige faglige vurderinger og formidle tekniske forhold på en tydelig og lett forståelig måte.

Sverre Magnus Haakonsen er utdannet sivilingeniør i bygg- og miljøteknikk og har en PhD fra NTNU i Trondheim. Han har erfaring som rådgivende ingeniør og har opparbeidet bred kompetanse innen bygningers oppbygging, tekniske løsninger og konstruksjoner. Sverre er strukturert, løsningsorientert og opptatt av å levere høy faglig kvalitet.
Han har også utviklet selskapets digitale portal og verktøy for tilstandsrapporter, der han kombinerer byggefaglig kompetanse med produktutvikling for å skape løsninger utviklet av og for takstmenn.



HÅKON & HAAKONSEN
SIVILINGENIØRER

Beskrivelse av boligen

Nøkkelinformasjon om eiendommen

- **Adresse:** Grønnlien 17, 5055 BERGEN
- **Boligtype:** Leilighet - Aksje
- **Gårds- og bruksnummer:** 159/898
- **Leilighetsnummer/seksjonsnummer:** H0101
- **Byggeår:** 1956
- **Bruksareal intern (BRA-i):** 68 m^2
- **Tomteareal:** 7490 m^2

Oppgraderinger

De påfølgende oppgraderinger er basert på informasjon levert av eier.

2025

Yttervegg

Ytterveggene ble malt, og skadet kledning ble skiftet ut.

2012

Baderom

Baderom renovert ifølge tidligere salgsoppgave. Omfang er ukjent.

Generelt

Nye gulv, overflater og isolert tak i 2011/2012. Det elektriske anlegget ble også oppgrader med nye kurser og stikkontakter. Informasjon er hentet fra tidligere salgsoppgave.

2011

Kjøkken

Nytt kjøkken installert ifølge tidligere salgsoppgave

Kort om utvendig

Tomteforhold/terrengforhold

Bolig antatt fundamentert på fjell og faste masser.

Kledning, vinduer, dører og konstruksjon
Grunnmur i betong/sparestein. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger av isolert bindingsverk utvendig kledd med liggende trekledning. Vinduer med tolags glass med innvendig malte trekarmer og ytterdør i tre.

Tak, takrenner, nedløp
Valmet takkonstruksjon med tresperrer, tekket med sutak, lekter og takstein.

Parkering
Boligen disponerer ikke fast parkeringsplass. Det er parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

Innvendige forhold

Baderom
Helfliset baderom fra 2012 med 30x30-fliser på gulv og 30x10-fliser på vegger. Det er malt platekledning i himling med integrerte lys. Rommet inneholder vegghengt servant med skuffer, vegghengt speil med integrerte lys, vegghengt toalett med innebygget sisterne og dusjvegger i glass. Vannrør i rustfritt stål og avløpsrør i plast. Fordelerskap er lokalisert her.

Kjøkken
Kjøkkeninnredning fra HTH fra 2011 med slette hvite fronter, overskap med glass, laminat benkeplate og vaskekum i stål. Det er fliser over benkeplate. Integrerte hvitevarer omfatter oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp med avtrekksvifte og mikrobølgeovn. Hovedinntak for vann av kobber, med plastrør og noe rustfritt stål. Avløpsrør er i plast. Gulv er av 1-stavs laminat og overflater er malte.

Soverom 2
Soverom med 3-stavs parkett, malt panel på vegger og platekledd himling. Rommet inneholder integrert garderobeskap.

Stue
Stue med 1-stavs laminat og malte flater. Himling med integrerte downlights.

Gang
Gang med 1-stavs laminat og malte flater

Soverom 1
Soverom med 3-stavs parkett, malt panel på vegger og platekledd himling. Det er varmekabler i gulvet. Rommet inneholder garderobeskap.

Oppvarming
Varmekabler på soverom 1 og baderom, og varmepumpe i stue.

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luftvarmepumpe)
Varmepumpe fra 2014.

Avløpsledninger (spillvann og overvann)
Soilrør i plast med ukjent alder.

Vannledninger
Rør i rør vannrør med fordelerskap montert på baderom.

Varmtvannsbereder
Varmtvannsbereder plassert i kjeller på 198 L fra 2013.

Ventilasjon generelt
Bolig med en kombinasjon av naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekksventilasjon.

Arealer

Oversikt over arealer i boligen [kvm]

Rom	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
0. etasje				
Ekstern bod 1	-	4	-	-
Ekstern bod 2	-	9	-	-
Ekstern bod 3	-	4	-	-
1. etasje	**68**			
Baderom	3	-	-	-
Kjøkken	7	-	-	-
Gang	7	-	-	-
Soverom 1	13	-	-	-
Soverom 2	13	-	-	-
Stue	22	-	-	-
3. etasje				
Ekstern bod loft	-	4	-	-
SUM	**68**	**21**	**0**	**0**
Sum BRA	89			

Hva betyr de ulike arealene?

Bruksareal er summen av internt bruksareal (BRA-i) og eksternt bruksareal (BRA-e) samt eventuelt areal av innglasset balkong mv. (BRA-b). I tillegg oppgis terasse- og balkongareal (TBA). Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men inkluderes ikke i BRA. Summen av BRA og ALH er GUA.

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

Merk at totalt BRA vil være større enn romvis BRA da totalt BRA inkluderer innervegger. Du kan lese mer om arealer senere i rapporten eller på våre nettsider https://hakonhaakonsen.no/artikler/arealoppmaling.

Sammendrag av tilstandsgrader

Her finner du en fordeling av tilstandsgrader fra rapporten samt eventuelle estimerte kostnader hvor det er gitt tilstandsgrad 3. Samtlige bygningsdeler med tilstandgrad 2, 3 eller IU er listet opp under.

TG2 Tilstandsgrad 2

Baderom → Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Tilstandsgrad 2 gis grunnet tettesjikt har usikker fremtidig funksjon (Les mer på side 12)

Baderom → Ventilasjon

Tilstandsgrad 2 gis grunnet manglende omluftsventilering (Les mer på side 12)

Baderom → Dokumentasjon for våtrom - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Tilstandsgrad 2 gis grunnet dokumentasjon på vanntett sjikt ikke er fremlagt (Les mer på side 13)

Baderom → Overflater – gulv

Tilstandsgrad 2 gis grunnet fallforhold ikke er tilfredsstillende, samt svertesopp (Les mer på side 13)

Baderom → Sanitærutstyr/armaturer og innredning

Tilstandsgrad 2 gis på grunn av manglende dokumentasjon på innebygget sisterne (Les mer på side 13)

Baderom → Overflater - Vegger og himling

Tilstandsgrad 2 gis grunnet svertesopp (Les mer på side 13)

Kjøkken → Vann- og avløpsledninger

Tilstandsgrad 2 gis grunnet vannrør av kobber har usikker fremtidig funksjon, samt at det ikke er montert lekkasjesikring (Les mer på side 14)

Etasjeskiller → Etasjeskiller og gulv på grunn - Skjevhet og høydeforskjeller

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i krav til avvik i NS 3600:2025 (Les mer på side 16)

Skadedyr og insekter → Skadedyr og fuktkrevende innsekter

Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av opplysninger om påvist skjeggkre og borebiller (Les mer på side 18)

Vinduer → **Det er 4 vinduer vurdert til tilstandsgrad 2.**

Ytterligere informasjon og plassering er gitt i hovedrapporten. (Les mer på side 19)

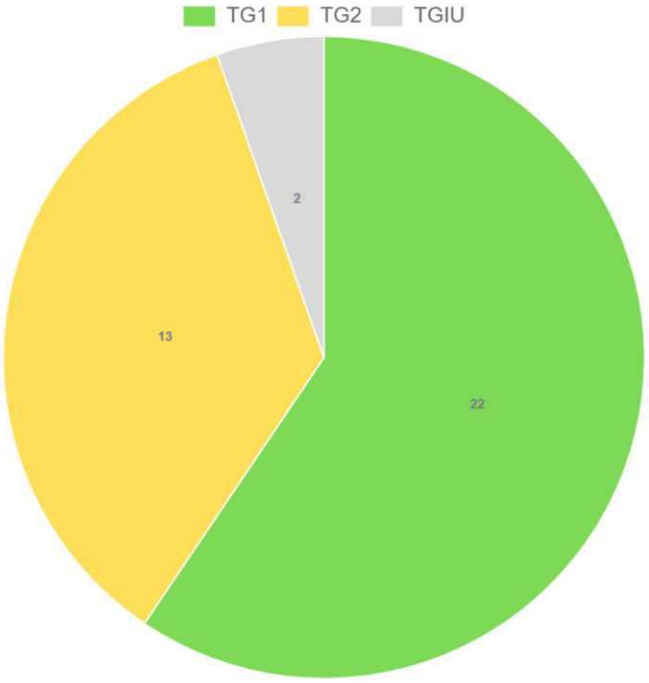
TGIU Tilstandsgrad IU

Følgende bygningsdeler er vurdert til tilstandsgrad IU:

Baderom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Les mer på side 13)

Ventilasjon generelt - Generelt om ventilasjonsforhold (Les mer på side 17)

Fordeling av tilstandsgrader



Viktig informasjon om tilstand generelt

Eldre overflater som er overflatebehandlet kan ikke sammenlignes med overflater i en tilsvarende ny leilighet. Bygningens og boenhetens alder tilsier at det kan fremkomme feil og mangler ved ombygging eller modernisering som ikke er dokumentert i denne rapporten. Bygningen er oppført iht. de forskrifter som var gjeldende i byggeperioden og det må påberegnes avvik sammenlignet med dagens standard.

Tilstander - Innvendig

Baderom 2,9 m^2 | 1. Etasje



Helfliset baderom fra 2012 med 30x30-fliser på gulv og 30x10-fliser på vegger. Det er malt platekledning i himling med integrerte lys. Rommet inneholder vegghengt servant med skuffer, vegghengt speil med integrerte lys, vegghengt toalett med innebygget sisterne og dusjvegger i glass. Vannrør i rustfritt stål og avløpsrør i plast. Fordelerskap er lokalisert her.

Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

TG1

Det er ikke registrert avvik. Vannmengde og avrenning er vurdert som tilstrekkelig.

Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

TG2

Plastsluk med klemring er registrert. Det er mindre enn 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp vanntett sjikt ved døråpning, men terskel sikrer tilstrekkelig høyde. Merk at tetteløsning for terskel ikke er dokumentert. Tetteløsningen er 15 år uten dokumentasjon og har usikker restlevetid, med økende risiko for redusert funksjon eller svikt. Løsningen er ikke utgått, men eldre membraner kan bli sprø og få redusert tetthet, med risiko for fuktskader. Det bør planlegges tiltak som innhenting av opplysninger eller destruktive undersøkelser for å avklare tilstand og sikre videre funksjon. Tilstandsgrad 2 gis grunnet tettesjikt har usikker fremtidig funksjon.



Ventilasjon

TG2

Mekanisk avtrekk koblet til felles kanal for oppdriftsventilasjon. Funksjon kan derfor variere. Manglende spalte i/under dør for å sikre tilstrekkelig overstrømning, men det er mulighet for å åpne spalte for tilluft i vindu. Det bør likevel etableres spalte i/under dør for å sikre omluft. Tilstandsgrad 2 gis grunnet manglende omluftsventilering.



Papirtest

Dokumentasjon for våtrom - Dokumentasjon av vanntett sjikt

TG2

Utførelse er ikke dokumentert. Tilstandsgrad 2 gis grunnet dokumentasjon på vanntett sjikt ikke er fremlagt.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TGIU

Det er ikke foretatt hullboring i tilstøtende konstruksjon grunnet manglende tilkomst. Manglende hullboring gir begrenset innsyn i konstruksjonen og gjør det vanskelig å oppdage skader eller avvik tidlig. Dette kan medføre at feil utvikler seg over tid før de blir avdekket.

Overflater – gulv

TG2

Fliser fra 2012. Det er utført stikkprøvekontroller av samtlige overflater for å avdekke eventuell bomlyd i flis. Det er ikke tilfredsstillende fallforhold. Utbedring krever ombygging av gulvet. Tiltaket vurderes ved rehabilitering. Merk også at flere fliser er lagt med betydelig nivåforskjell som kan medføre mindre vannansamlinger. Det er videre registrert svertesopp. Svertesopp i mykfuger skyldes fuktpåvirkning og begrenset uttørking. Det anbefales rengjøring og utskifting ved behov. Tilstandsgrad 2 gis grunnet fallforhold ikke er tilfredsstillende, samt svertesopp.

Sanitærutstyr/armaturer og innredning

TG2

Normal bruksslitasje for alderen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tettesjikt for innebygget sisterne. Dette bør innhentes og det bør kontrolleres at sisterne ligger på riktig side av tettesjiktet. Drenering ved eventuell lekkasje fra innebygget sisterne kommer ut bak toalettet. Tilstandsgrad 2 gis på grunn av manglende dokumentasjon på innebygget sisterne.



Drenering fra sisterne

Overflater - Vegger og himling

TG2

Malt platekledning i himling og fliser fra 2012. Det er utført stikkprøvekontroller av samtlige overflater for å avdekke eventuell bomlyd i flis. Det er registrert svertesopp. Svertesopp i mykfuger skyldes fuktpåvirkning og begrenset uttørking. Det anbefales rengjøring og utskifting ved behov. Det er overflatematerialer som ikke er fuktbestandige i områder som er utsatt for vannsøl, noe som øker risiko for fuktopptak og skader. Dette gjelder vindu med karmer. Tilstandsgrad 2 gis grunnet svertesopp.

Kjøkken 7,0 m^2 | 1. Etasje

Kjøkkeninnredning fra HTH fra 2011 med slette hvite fronter, overskap med glass, laminat benkeplate og vaskekum i stål. Det er fliser over benkeplate. Integrerte hvitevarer omfatter oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp med avtrekksvifte og mikrobølgeovn. Hovedinntak for vann av kobber, med plastrør og noe rustfritt stål. Avløpsrør er i plast. Gulv er av 1-stavs laminat og overflater er malte.

Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

TG1

Tilfredsstillende avtrekk over komfyr. Enkel funksjonstest med papirark er gjennomført.



Papirtest

Innredning

TG1

Det er ikke montert komfyrvakt. Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – gulv

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. For skjevheter i gulv, se eget punkt.

Overflater – vegger og himling

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Vann- og avløpsledninger

TG2

Vannmengde og avrenning er vurdert som tilstrekkelig. Det er ikke montert lekkasjestopper eller lekkasjevarsler. Rom med vanninstallasjoner skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade ved for eksempel lekkasje. Dette ble ikke et krav før TEK10 (2010). Det mangler muffer i overgang mellom varerør og ventil. Vannrør av kobber er over 33 år gammelt og har derfor usikker fremtidig funksjon med økt risiko for redusert funksjon eller svikt. Det anbefales å vurdere nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak basert på tilgjengelig informasjon.Tilstandsgrad 2 gis grunnet vannrør av kobber har usikker fremtidig funksjon, samt at det ikke er montert lekkasjesikring.



Gang 7,1 m² | 1. Etasje

Gang med 1-stavs laminat og malte flater

Overflater – gulv

TG1 Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Soverom 1 12,6 m² | 1. Etasje

Soverom med 3-stavs parkett, malt panel på vegger og platekledd himling. Det er varmekabler i gulvet. Rommet inneholder garderobeskap.

Overflater – gulv

TG1 Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Ventilasjon (Rom for varig opphold)

TG1 Tilluftsventil i vindu og spalte i vegg tilfører frisk luft. Spalte under dør sikrer sirkulasjon, selv om denne er noe begrenset.

Soverom 2 12,7 m² | 1. Etasje

Soverom med 3-stavs parkett, malt panel på vegger og platekledd himling. Rommet inneholder integrert garderobeskap.

Overflater – gulv

TG1 Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Ventilasjon (Rom for varig opphold)

TG1 Tilluftsventil i vindu og spalte i vegg tilfører frisk luft. Spalte under dør sikrer sirkulasjon, selv om denne er noe begrenset.

Stue 22,3 m^2 | 1. Etasje

Stue med 1-stavs laminat og malte flater. Himling med integrerte downlights.

Overflater – gulv

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. For skjevheter i gulv, se eget punkt.

Overflater – vegger og himling

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Ventilasjon (Rom for varig opphold)

TG1 Tilluftsventil i vinduer tilfører frisk luft.

Etasjeskiller | 1. Etasje

Etasjeskiller i trebjelkelag. Skjevheter måles med laser i utvalgte og relevante rom i boligen. Målingene utføres som stikkprøver i de aktuelle rommene, og tilstandsgrad settes med bakgrunn i krav til avvik i NS 3600:2025. Det gjøres oppmerksom på at målingene utføres uten flytting av tunge møbler som senger, skap og sofaer.

Etasjeskiller og gulv på grunn - Skjevhet og høydeforskjeller

TG2 Skjevheter ble målt i stue og på kjøkken. Det ble målt totale skjevheter på 30 mm på kjøkken og 25 i stue. Det er ikke målt skjevheter i andre rom. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i krav til avvik i NS 3600:2025.

Ventilasjon generelt | 1. Etasje

Bolig med en kombinasjon av naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekksventilasjon. Det er avtrekk på kjøkken og til felles sjakt på baderom, og tilluftsventiler i vegger/vinduer. Ventilasjon er i dette tilfellet vurdert pr. rom. For en grundigere gjennomgang av denne ventilasjonsløsningen og faglig informasjon om boligventilasjon, kan du lese mer på våre hjemmesider: hakonhaakonsen.no/artikler/ventilasjon-i-boliger.

Generelt om ventilasjonsforhold

TGIU

Ventilasjon er i dette tilfellet vurdert pr. rom.

Varme- og sanitærteknisk | 1. Etasje

Relevante tekniske anlegg vurderes her. Bygningsdeler som vannrør og avløpsrør vurderes utover det som er vurdert i andre sjekkpunkter.

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luftvarmepumpe)

TG1

Varmepumpe fra 2014. Det er ikke registrert avvik. Det foreligger dokumentert service på anlegget fra 2026.



Avløpsledninger (spillvann og overvann)

TG1

Soilrør i plast med ukjent alder. Tilstandsgrad er basert på antatt alder, da rørene er innebygget i konstruksjonen uten mulighet for inspeksjon. Merk at kontrollen gjelder innvendige avløpsrør og omfatter ikke stikkledninger. Det er ikke registrert avvik.

Vannledninger

TG1

Rør i rør vannrør med fordelerskap montert på baderom. Merk at kontrollen gjelder innvendige vannrør og omfatter ikke stikkledninger. Lekkasjevann ledes til sluk. Stoppekran er funksjonstestet. Det mangler merking på rør. Samlestokker er løse og bør festes tilstrekkelig for å unngå bevegelse og unødvendig slitasje på koblinger. Ellers ikke registrert avvik.



Fordelerskap

Varmtvannsbereder

TG1

Varmtvannsbereder plassert i kjeller på 198 L fra 2013. Avløp fra sikkerhetsventil føres betonggulv. Det anbefales å montere lekkasjevarsling ved bereder. Bereder er tilkoblet stikkontakt. Krav om fast tilkobling for varmtvannsberedere med en effekt over 1500 watt kom i 2014.



Radon | 1. Etasje

Bolig plassert i 1.etasje over innvendige boder i plan 0. Området er markert med aktsomhetsgrad høy på NGU sine kart. Det vises til HMS-punkt.

Skadedyr og insekter

1. Etasje

Dette sjekkpunktet omhandler forekomst av skadedyr og insekter, samt registrering av indikasjoner på aktivitet i bygningsmassen. Vurderingen baseres også på opplysninger fra eier og eventuell tilgjengelig dokumentasjon.

Skadedyr og fuktkrevende innsekter

TG2

Det er opplyst at det ble påvist borebiller og skjeggkre i 2025. Det er gjennomført bekjempelse med sprøytebehandling mot borebiller og utplassering av åte for skjeggkre. Forholdet bør holdes under oppsyn for å kontrollere effekten av tiltakene og avdekke eventuell videre aktivitet. Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av opplysninger om påvist skjeggkre og borebiller.

Tilstander - Utvendig

Vinduer og ytterdører

For vinduer og ytterdører gis det en tilstandsgrad for alle vinduer vurdert til samme tilstandsgrad. Hvilke rom og eventuelle kommentarer er listet opp nedenfor.

Vinduer vurdert til TG1

TG1

Stue: Vinduer i tolags glass med malte trekarmer fra 2020. Normal bruksslitasje for alderen.

Vinduer vurdert til TG2

TG2

Baderom: Vindu i tolags glass med innvendig malte trekarmer uten aldersmerking. Vindu antas å være eldre enn 35 år gammelt og har derfor usikker fremtidig funksjon. Karmene er oppsprukne i maling, trolig grunnet fukt. Måling i karmer med hammerelektrode ga utslag på rundt 14 vektprosent, mindre enn grenseverdi på 20 vektprosent. Tilstandsgrad 2 gis fordi isolerglassvinduet har usikker fremtidig funksjon.

Kjøkken: Vinduer i tolags glass med malte trekarmer fra 1984. Isolerglass er over 35 år og har usikker fremtidig funksjon, noe som innebærer økt risiko for punktering, kondens mellom glassene og redusert isolasjonsevne. Forholdet bør følges opp med planlegging av utskiftning eller nærmere vurdering ved symptomer. Tilstandsgrad 2 gis fordi isolerglassvinduer har usikker fremtidig funksjon.

Soverom 1: Vinduer i tolags glass med malte trekarmer fra 1984. Isolerglass er over 35 år og har usikker fremtidig funksjon, noe som innebærer økt risiko for punktering, kondens mellom glassene og redusert isolasjonsevne. Forholdet bør følges opp med planlegging av utskiftning eller nærmere vurdering ved symptomer. Tilstandsgrad 2 gis fordi isolerglassvinduer har usikker fremtidig funksjon.

Soverom 2: Vinduer i tolags glass med malte trekarmer fra 1983. Det opplyses fra eier om kondens mellom glassene, noe som tyder på punktering. Dette ble ikke observert på befaring. Isolerglass er over 35 år og har usikker fremtidig funksjon, noe som innebærer økt risiko for punktering, kondens mellom glassene og redusert isolasjonsevne. Forholdet bør følges opp med planlegging av utskiftning eller nærmere vurdering ved symptomer. Tilstandsgrad 2 gis fordi isolerglassvinduer har usikker fremtidig funksjon og grunnet punktert glass.

Ytterdører vurdert til TG1

TG1

Gang: Ytterdør i tre med glassfelt mot felles innvendig gang. Normal bruksslitasje for alderen.

HMS-punkter

HMS-punkter omfatter definerte kontrollpunkter relatert til helse, miljø og sikkerhet, og inkluderer forhold som kan ha betydning for personsikkerhet, brannsikkerhet og inneklima, eksempelvis radonforhold, sikring av rekkverk og installasjon av komfyrvakt. Punktene vurderes som rene registreringer og opplysninger, og tilordnes ikke tilstandsgrad eller teknisk avviksgrad.

Radon

HMS-punkt

Det er ikke etablert radonsperre i boligen, eller det mangler dokumentasjon av fagmessig utførelse av denne. Boligen ligger i et område med aktsomhetsgrad høy på NGUs radonkart. Dette innebærer økt sannsynlighet for forhøyede radonkonsentrasjoner innendørs, men sier ikke noe om radonnivået i den aktuelle boligen. Det anbefales å gjennomføre radonmåling i fyringssesongen. Dersom målingene viser forhøyede verdier, bør nødvendige radonreduserende tiltak gjennomføres.

Kjøkken

HMS-punkt

Det er ikke montert komfyrvakt. Dette medfører økt risiko for brann ved bruk av komfyr. Det anbefales å montere komfyrvakt, da dette er et effektivt brannforebyggende tiltak. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger etter 2010, eller dersom det er montert ny kurs etter 2010 iht. NEK 400.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll av det elektriske anlegget basert på enkle sjekkpunkter og overfladiske observasjoner. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av registrert elektrovirksomhet eller offentlige myndigheter. En bygningssakskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en godkjent kontroll.

Det gjøres oppmerksom på at anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Det understrekes at eier har ansvaret for det elektriske anlegget og at det til enhver tid er i forskriftsmessig stand, og brukes i samsvar med de gjeldende anvisninger og regelverk. Elektriske installasjoner og anlegg er strengt regulert av det norske lovverket og krever spesifikk, dokumentert kompetanse for arbeid på installasjonene eller anlegget.

Sikringsskap plassert i felles gang utenfor hoveddør, samt i innvendig skap på soverom 2. Skapene inneholder automatsikringer, inkludert hovedsikring på 40 A, 20 A til platetopp/komfyr og ellers 16 og 10 A.

Spørsmål til eier:

Foreligger det en rapport eller samsvarsærklering som viser at det er mindre enn fem år siden boligen siste hadde tilsyn av det lokale el-tilsynet eller en registrert elektrovirksomhet.	**Nei**
Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang rehabilitert? Dersom det er montert etter 1999 eller gjort endringer etter 1999, har eier samsvarserklæring for kontroll av arbeidet?	**Ukjent/ikke oppgitt**
Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	**Vet ikke**
Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Undersøkelser:

Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn på skader på kablene, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, eller er kabler utilstrekkelig festet?	**Nei**
Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette (undersøkes så langt det er mulig uten å fjerne kapslinger)?	**Nei**
Mangler det kursfortegnelse, eller er den ikke i samsvar med antall sikringer?	**Nei**

Konklusjon: Det er ikke fremlagt dokumentasjon. Det anbefales å innhente samsvarserklæring eller annen relevant dokumentasjon, eller gjennomføre en el-kontroll på anlegget.

Branntekniske forhold

Røykvarsler montert. Pulverapparat tilgjengelig.

I Forskrift om brannforebygging stilles det krav til minst en detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
Eier skal i tillegg sørge for at boligen er utstyrt med minst ett godkjent slukkeutstyr som kan brukes i alle rom. Eier skal også sørge for at røykvarslere og manuelt slukkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

Undersøkelser:

Mangler det brannslukningsutstyr i boligen iht. til forskriftskrav?	**Nei**
Mangler det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	**Nei**
Er det manglende rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	**Ikke relevant**
Er det synlige mangler i branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei?	**Nei**
Er det avdekket åpenbare ulovligheter i boligen, for eksempel ulovlige bruksendringer?	**Nei**

Rømningsveier:
Fra en branncelle skal det være minst en utgang til sikkert sted, eller utganger til to uavhengige rømningsveier, eller en utgang til rømningsvei som har to alternative rømningsretninger som fører videre til uavhengige rømningsveier eller sikre steder. Merk at det kun er forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet som det vil bli opplyst om.

Konklusjon: Det er ikke observert åpenbare mangelfulle forhold ved rømning eller inndeling av branncceller.

Lovlighet

Byggetegninger

Godkjente og byggemeldte er ikke mottatt eller kontrollert. Det vises til meglers salgsoppgave for informasjon om dette.

Ferdigattest

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er ikke mottatt eller kontrollert. Det vises til meglers salgsoppgave for informasjon om dette.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i brancelleinndeling ut fra dagens forskrift?

Nei

Håndtverkertjenester

Er det utført håndverkertjenester de siste 5 årene? (Kilde: eier)

Nei

Krav til rom for varig opphold

Er det påvist avvik ifm. rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Avvik vurderes mot aktuell forskrift.

Nei

Under befaringen

Til stede:

Håkon Farestvedt Nesse (bygningssakkyndig)

Benjamin Mekki Widerøe (eier)

Befaringsdato: 28.06.2026

Informasjon om tilstandsrapporten

Kort om areal

Arealberegninger er basert på føringene gitt i NS 3940:2023.

Ved taksering og omsetning deles boliger inn i ulike typer bruksareal, før dette summeres til samlet bruksareal (BRA). Bruksarealet er summen av internt (BRA-i) og eksternt bruksareal (BRA-e) samt eventuelt areal av innglasset balkong mv. (BRA-b). I tillegg oppgis TBA, terrasse- og balkongareal. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men inkluderes ikke i BRA. Summen av BRA og ALH er GUA.

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

For at et areal skal være måleverdig, må det være fri høyde på minst 1,90 meter fra overkant ferdig gulv til underkant himling og fri bredde på minst 0,60 meter. Rommet må også ha tilkomst via for eksempel dør eller en luke, og må i tillegg ha permanent gangbart gulv. For rom med skråtak, himlingshøyder under 1,90 meter eller bjelker vil kun deler av arealet være måleverdig

Arealet oppgis alltid i kvadratmeter (m2) uten desimaler.

Eventuellt unøyaktigheter ved oppmåling

Det kan være utfordrende og umulig å fastslå nøyaktig areal grunnet eventuelle skeivheter i overflater, udokumenterte veggtykkelser og konstruksjonsmessige utforminger som buer, vinkler mm. Det kan også være vanskelig å anslå nøyaktig måleverdig område av trappeåpninger og lignende. Arealet måles opp etter beste evne og vil kunne inneholde mindre avvik. Oppmålt areal kan ikke legges til grunn for beregning av markedsverdi alene. Eiendommens verdi kan altså ikke baseres på en matematisk beregning av opplysninger om areal i rapporten.

Brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av et byggverk hvor en brann fritt kan utvikle seg uten å spre seg til andre bygninger eller deler av byggverket i løpet av en fastsatt tid. Branncellen kan strekke seg over en eller flere etasjer, og skal være avgrenset ved hjelp av skillende bygningsdeler, slik at en brann i løpet av den fastsatte tiden er forhindret i å spre seg til andre brannceller i bygningen.

Bruksendringer

Bruksendring er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Ved bruksendring kan søknad om tillatelse være påkrevd. Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du endrer et rom fra tilleggsdel til hoveddel eller dersom den nye bruken utløser nye tekniske krav til for eksempel rømning eller dagslys. Et eksempel er dersom du vil endre en bod til et soverom eller stue. Da endrer du et rom fra å være en tilleggsdel til å bli en hoveddel. En endring fra bod til soverom vil også medføre nye tekniske krav til rommet (Mer informasjon finnes på DiBKs nettsider).

Vær spesielt oppmerksom på

Rapporten er gyldig i 1 år fra befaringsdato. Dersom boligen skal selges etter 1 år, må det utarbeides en ny tilstandsvurdering.

Dersom utvendige forhold er en del av tilstandsrapporten, vil krypekjeller kun vurderes i tilfeller hvor det er tilgang direkte fra boligen, eller dersom det er tilgang fra fellesarealer/utearealer. Hvis krypekjeller ikke er kommentert i rapporten, er den å regne som TGIU (ikke undersøkt).

Hva vurderes normalt ikke?

- Bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- Utvendige trapper
- Skjulte installasjoner
- Innredning og løsøre slik som hvitevarer
- Full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- Planløsning
- Estetikk og arkitektur
- Bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- Fellesarealer som svalgang, inngangsparti og lignende

Avgrensninger

Tilstandsrapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingsloven og følger i hovedsak relevante punkter i NS 3600:2025 og NS3940:2023 (arealoppmåling). Rapporten beskriver avvik ift. et referansenivå med utgangspunkt i nybygg og veiledning fra NS 3600:2025. Dersom det ønskes en rapport som inkluderer sjekker fra NS 3600:2025 utover det som er relevant for forskriftens innholdskrav, må dette avtales særskilt.

Den bygningssakskyndige kartlegger boligens tekniske tilstand etter beste faglige skjønn basert på visuelle observasjoner kombinert med ikke-destruktive konkrete undersøkelser, med unntak av nødvendig hulltaking i våtrom eller rom under terreng der eier har gitt tillatelse. Merk at hulltaking ikke er foretatt med mindre det eksplisitt fremkommer i rapporten. Den bygningssakskyndige kan ikke holdes ansvarlig for eventuelle fuktskader, soppskader mv. som ikke oppdages i skjulte installasjoner og konstruksjoner. Flater som er skjult av snø eller på en annen måte ikke er tilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av isolasjon, piper, el-anlegg osv. Tilbehør som hvite- og brunevarer gis ingen vurdering. Heller ikke integrert tilbehør. Yttertak vurderes basert på det som er synlig, normalt fra innside loft og utvendig fra stige eller bakkenivå uten at det er gjort inngrep i konstruksjonen. Befaring av en bygningsdel utføres ikke dersom det ikke anses som sikkerhetsmessig forsvarlig. Møbler og inventar vil ikke bli flyttet på med mindre de skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger.

Utbedringskostnader er estimater basert på erfaringstall og skjønnsmessig vurdering av den bygningssakskyndige. Utbedringskostnad må på ingen måte forveksles med en konkret og nøyaktig vurdering. Nøyaktig kostnad må baseres på innhenting av tilbud og er bruker sitt ansvar. Kostnader til ikke oppdagede feil og avvik kan forekomme og er bruker sitt ansvar. Bruker må selv avgjøre om foreslåtte tiltak ved TG2 og TG3 er nødvendige og økonomisk lønnsomme.

Rapporten er kun ment til bruk for den som bestiller den og kan ikke videreselges eller brukes av andre uten at dette er skriftlig avtalt med den ansvarlige bygningssakskyndige.

Tilbakeholdt eller uriktig informasjon er ikke den bygningssakskyndige sitt ansvar. Rapporten baserer seg på informasjon som eier plikter å oppgi, herunder detaljert identifikasjon av tomt og bygning, alle kjente feil og mangler ved boligen, opplysninger om alle arbeider utført på boligen de siste 10 år, problemer ved bruk av boligen, skadedyr på eiendommen, kontroller utført av offentlige myndigheter, heftelser og krav fra kommunen eller andre, eventuelle tvister eller avtaler som gjelder boligen og tidligere tekniske rapporter.

Det presiseres at avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet, med unntak av undernevnte bygningsdeler som baseres på gjeldende forskrift på befaringstidspunktet:

- Bad, vaskerom (våtrom)
- Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet
    - Overnevnte punkt gjelder for eks. rekkverkshøyder, ulovlige bruksendringer, branncelle mv.

Det presiseres videre at skjulte konstruksjoner uten dokumentasjon, slik som vann og avløp, vurderes ut fra kvalitet og alder. Bygningsdeler vurderes primært etter alder som indikator for usikker fremtidig funksjon (UFF), der overskredet erfaringsbasert levetid kan gi grunnlag for tilstandsgrad etter veiledende levetidsbetraktninger i NS 3600:2025, og etter Sintef Byggforsk sine anbefalinger i seriene 700.320 og 700.330. Det understrekes at forslagene til levetid ikke må forveksles med faktisk levetid og er kun å anse som et generelt forslag til intervaller for vedlikehold og utskiftning. Levetiden til en teknisk komponent er avhengig av en rekke forhold slik som belastninger, materialegenskaper og lignende, som den bygningssakskyndige ikke har kjennskap til. Fastmonterte installasjoner demonteres ikke av hensyn til mulig skade og begrenset kompetanse. Branntekniske forhold og elektriske installasjoner gis kun en forenklet vurdering basert på NS 3600:2025. Elektriske installasjoner kontrolleres kun hvis det er mer enn 5 år siden forrige dokumenterte el-tilsyn.

Ønsker du et uforpliktende tilbud på en av våre tjenester?

Ta kontakt eller besøk vår hjemmeside



admin@hakonhaakonsen.no

www.hakonhaakonsen.no

HÅKON & HAAKONSEN

SIVILINGENIØRER

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 14.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Syd	Oppdragsnr.	166260157
Addresse	Grønnlien 17		
Postnr.	5055	Sted	BERGEN
Selgers navn	Benjamin Mekki Widerøe		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

April 2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Aksjelag har husforsikring, Tryg forsikring

Polise/avtalenr.:

6604363

Våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Da sluket var tett oppstod det lekkasje fra bad og ned i leilighetens bod . Lekkasjen ble raskt oppdaget og stoppet da sluk ble renset. Rørlegger var på befaring, men ingen utbedring har kunnet bli gjennomført grunnet betongstruktur rundt sluk.

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

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

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

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

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Som nevnt tidligere, en lekkasje fra rør fra sluk i dusjen. Lekkasjen kom av trykket når sluket var tett. Ingen lekkasje lenger, men fullstendig utredning er ikke mulig uten å fjerne en betongstruktur rundt sluk.

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tett sluk i dusj en gang på to år, løst med staking og Mudin.

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

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

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

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

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ulik alder på forskjellige vinduer. Vinduene på et soverom er punktert og ett er vanskelig å lukke. Aksjelag har planer om å bytte alle eldre vinduer i leilighetene.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

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

Initialer selger:
B W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

faglært
og
ufaglært

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noe oppussing i leiligheten er nok gjort selv av en tidligere eier, men kun overfladisk arbeid.

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Delt ansvar for rengjøring av fellesarealer i bygger, som gang, kjeller, vaskerom.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det ble oppdaget borebiller i kjeller og skjeggkre i bygget i 2025, og det har ble gjennomført behandling for dette.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige kommentarer:

Bindingstid Norgespris til 31.12.26

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

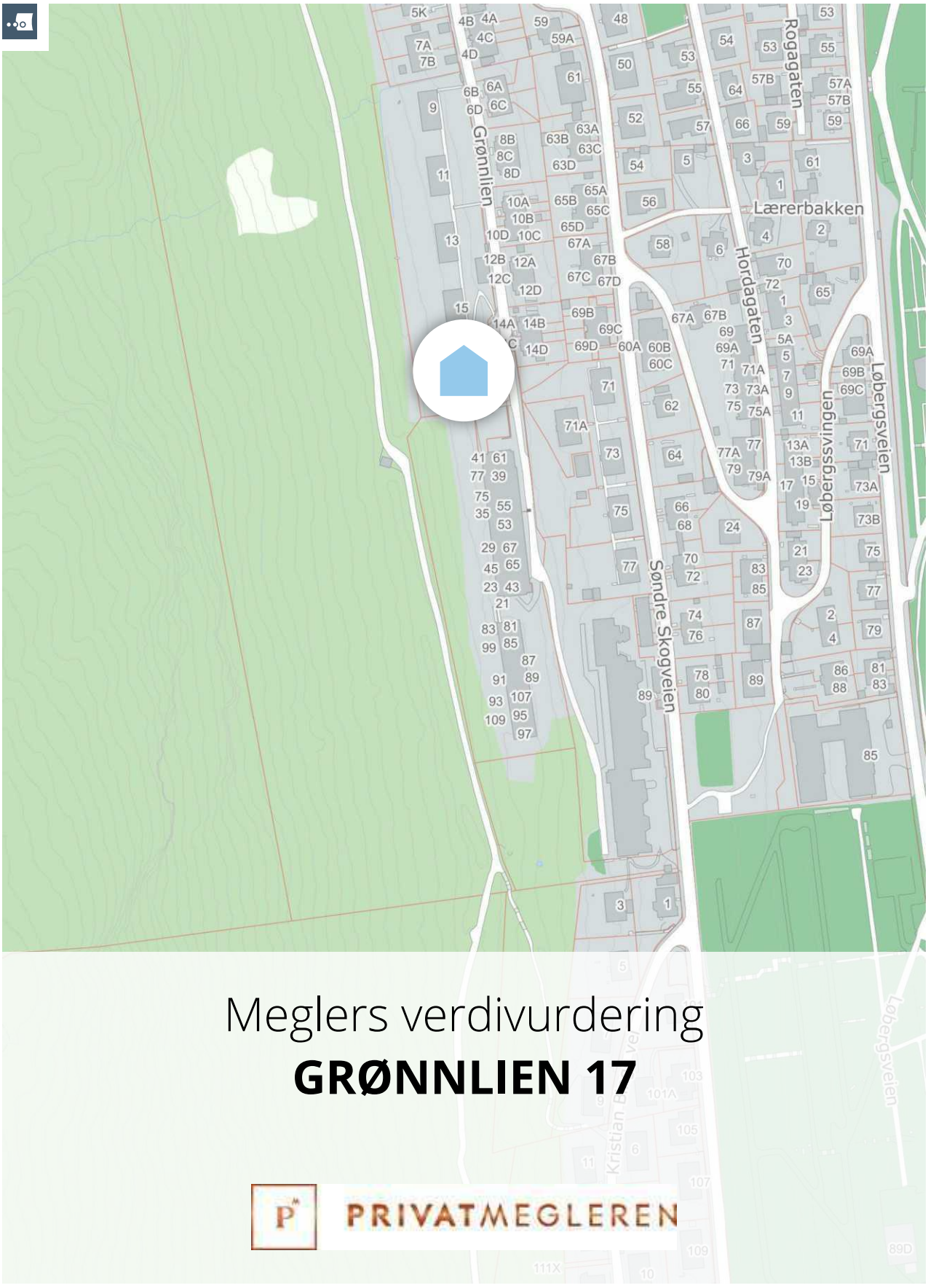
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 14.07.2026

Signert av *Benjamin Mekki Widerøe*

Initialer selger:
B W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

GRØNNLIEN 17

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bergen Syd den 06.06.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Kamilla Sørensen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Grønnlien 17, 5055 BERGEN

Annet på selveiertomt, bygget i 1956

GNR 159 BNR 898 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4601 BERGEN GRUNNKRETS GRØNNLIEN

Verdivurdert til

3 340 000

360 000	3 700 000	54 412
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	68 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					7 940 m²	
Byggeår					1956	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	-
Etasjer	-

Leilighet med ok standard og gode store rom. 2 soverom, adskilt kjøkken og stue med nydelig utsikt. Det er rikelig med lysinnslipp i hele leiligheten.

Lokal beliggenhet er bra. Her er det ingen sjenerende innsyn og man nyter nydelig utsikt mot Ulriken.

Megler mener at leilighetens totale verdi (inkl. fellesgjeld) ligger mellom kr. 3.500.000,- og kr. 3.900.000,-. Verdien settes dermed til kr. 3.700.000,- inkl. fellesgjeld og kr. 3.340.000,- eks. fellesgjeld.

Megler har ikke kontrollert byggesak for eiendommen og kan ikke garantere at alle rom, hybler, leiligheter o.l. er godkjent for dagens bruk.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger

Ingen historiske omsetninger registrert

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

A/S Grønnlien II
Grønnlien 13

5000 BERGEN

Bergen, den 27.02.1980

ARKIV nr. 503.1
RH/ih

FERDIGATTEST

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

Byggeplass	Grønnlien 11,13,15 og 17	G.nr.	B.nr.
Arbeidets art	Vindusendring		
Bygningens art	Bolig		
Byggherre	A/S Grønnlien II		
Anmelder	ds.		
Ansvarshavende			

Søknad om byggetillatelse datert 17.04.1980

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

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

Kopi:

- ☐ byggherre
- ☐ anmelder
- ☐ ansvarshavende
- ☐
- ☐
- ☐

.....
overingeniør

.....
Ragnar Hansen
bygningskontrollør

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

BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr. .....

Ferdigattest

for eiendommen nr. 17, Grönnlien

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 14.6.- 1954 fra ~~hr~~ A/s Grönnlien II v/arkt.H.Tönjum approberte byggeforetagende:

2- etasjes trehus

er lovlig.

Der er besiktiget 2- røkpiper og følgende ildsteder:

Kjeller		komf.	ovner	4de etg.		komf.	ovner
1ste etg.	2 kaminer + 2 ovner	–		5te „		–	–
2den „		–	–	6te „		–	–
3dje „		–	–	Dessuten	elektrisk koking, elektrisk vaskemaskine i kjeller, elektrisk bad.		

Den bebyggede flate er i h.t. bglv.s § 57 inntegnet på målebrevet og samtykke til innflytning foreligger fra helserådets ordfører i h. t. bglv.s § 142, 4.

Jfr. tinglest deklarasjon.

Bergen den 11.april 1957 19~~54~~

Bygningsinspektøren Vestre distrikt

bygningsinspektør.

Der er avholdt synsforretning i h. t. bglv.s § 142. Bygningen er lovlig og kan taes i bruk.

Bergen den 15/4- 1957

F. Chr. Mohn (sign.)

bygningssjef.

Sendes arbt. H. Tönjum best.

26/4 -57.

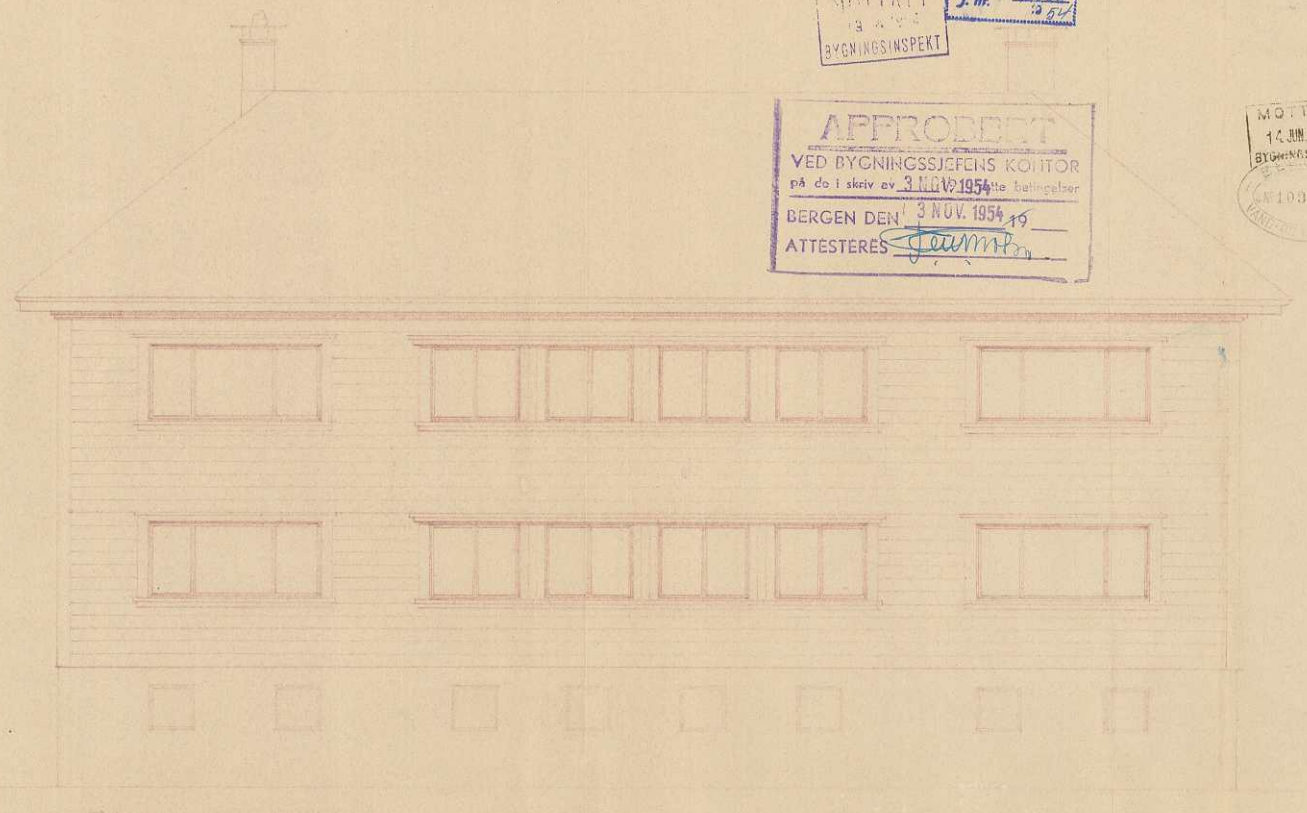
1000 + 1000. 9-47. J.D.B.A.s

Bergens Kommunale
J. nr. 1681
'54

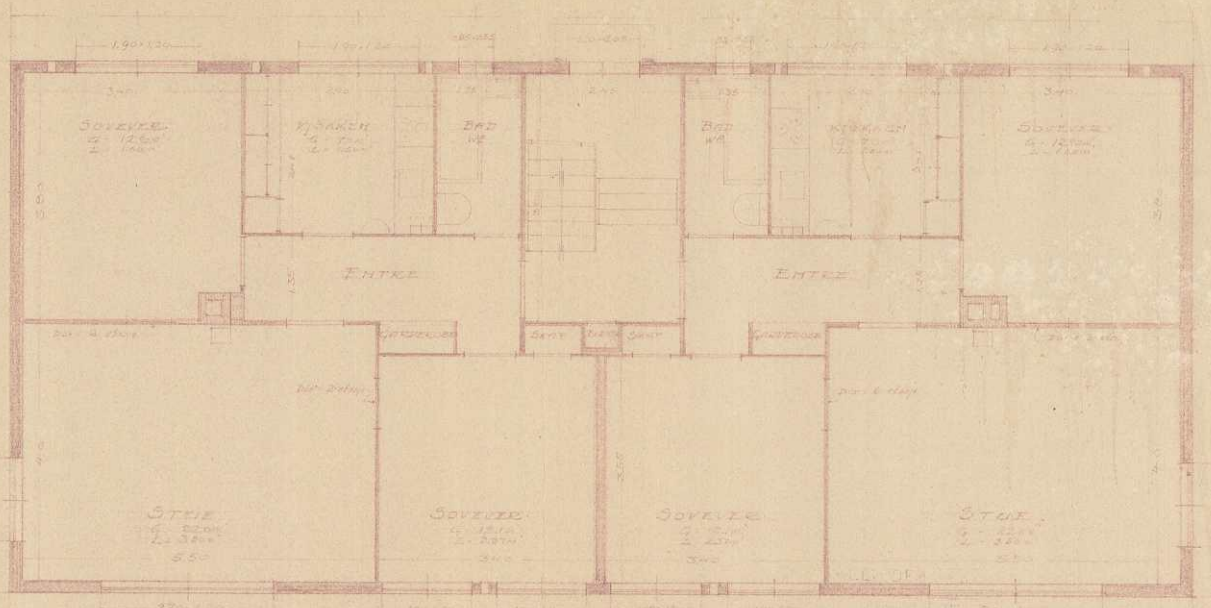
BYGNINGSINSPEKT

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på do i skriv av 3 NOV. 1954 nevnte betingelser
BERGEN DEN 3 NOV. 1954
ATTESTERES

MOTTATT
14 JUN 1954
BYGNINGSSJEFEN



FASADE MOT GRØNLIEN



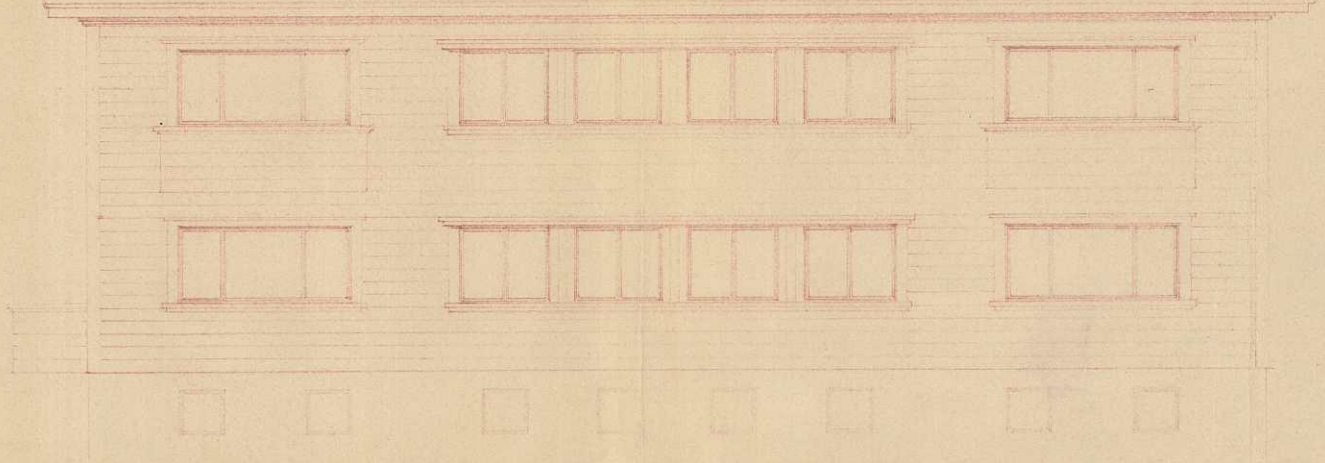
ETASJEPLAN

MOTTATT
23 OKT. 1955
BYGNINGSINSPEKT

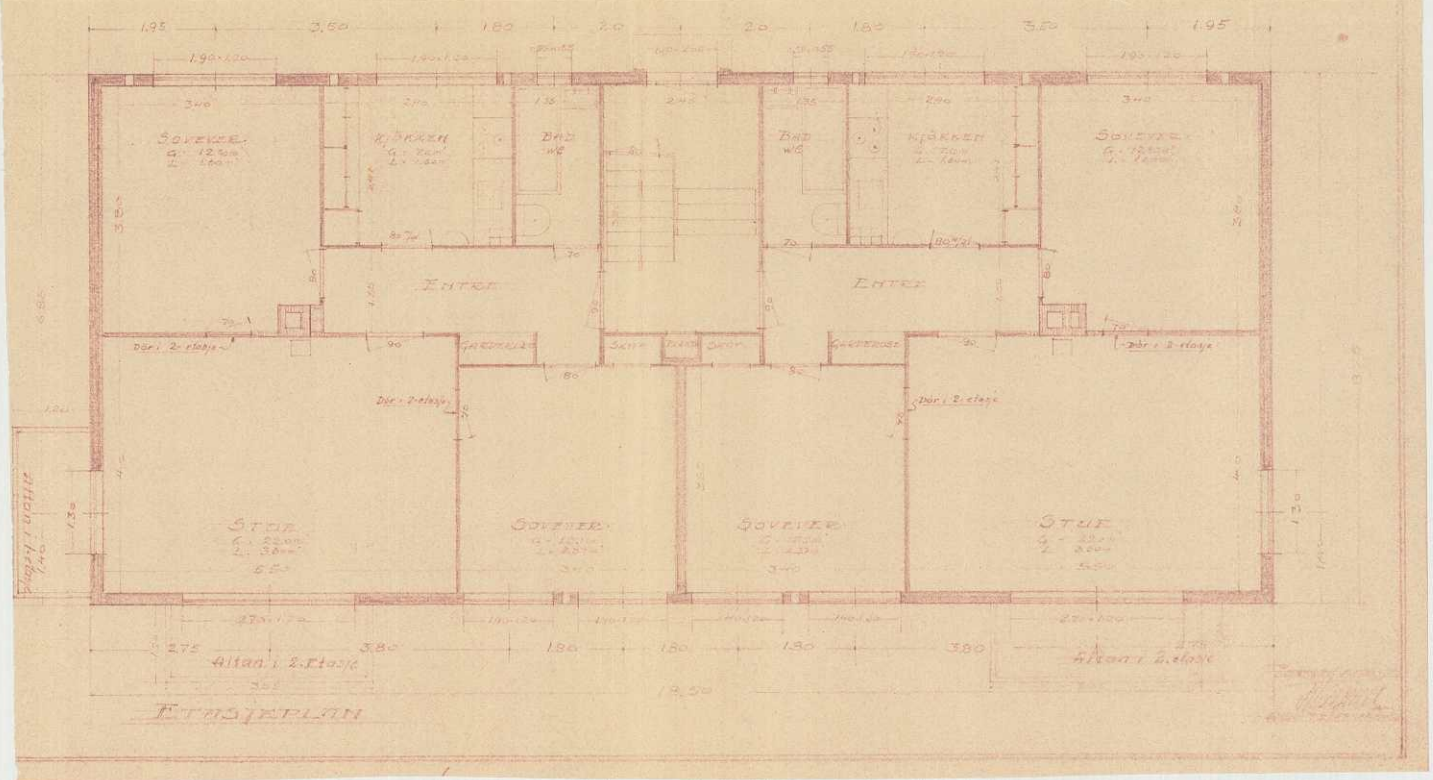
MOTTATT
17 OCT 1955
BYGNINGSSJEFEN

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 11 NOV. 1955 satte betingelser
BERGEN DEN 11 NOV. 1955
ATTESTERES

I



FASADE MOT GEITEMYRA

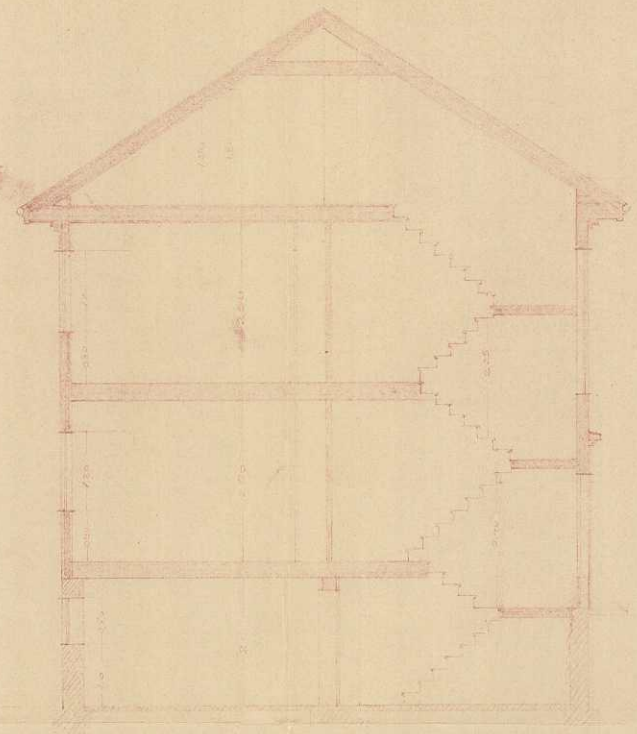


ETASJEPLAN

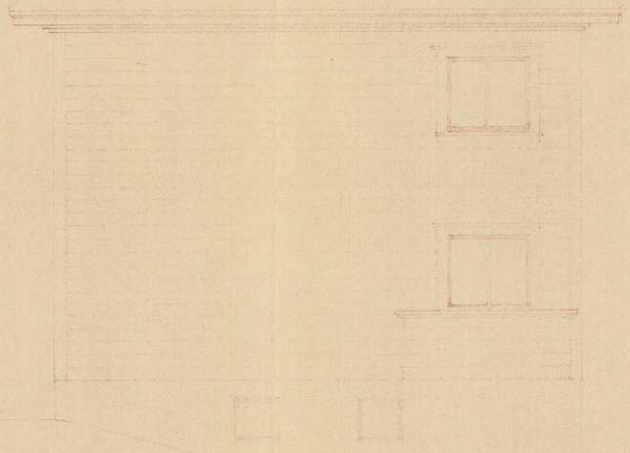
GRØNLIEN TOMT NR. 8-17 - SKALA 1:50

I

MOTTATT
17 OCT 1955
BYGNINGSSJEFEN



APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 11 NOV 1955 satte betingelser
BERGEN DEN 14 NOV 1955 19
ATTESTERES



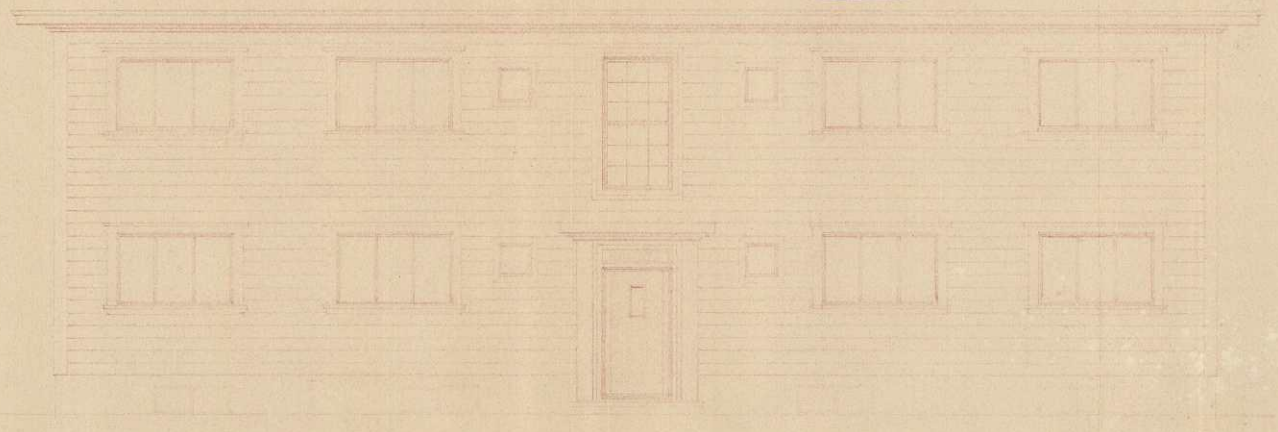
GRØNLIEN TOMT NR. 11 M. 1:50

MOTTATT
19 JUN 1954
BYGNINGSINSPEKT.

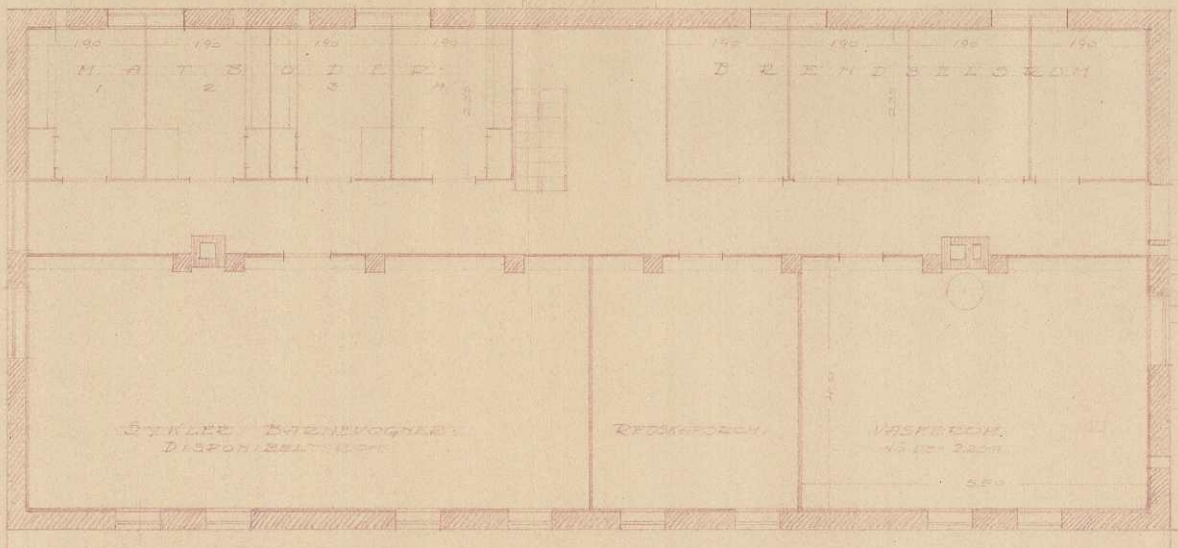
Bergens Octroierad
J. nr. 1954

MOTTATT
14. JUN 1954
BYGNINGSSJEFEN

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 3 NOV. 1954 nevnte betingelser
BERGEN DEN 3 NOV. 1954 19
ATTESTERES



FASADE MOT VEST



PLAN AV KJELLER

GRØNLIEN TOMT NR. 17 BRL

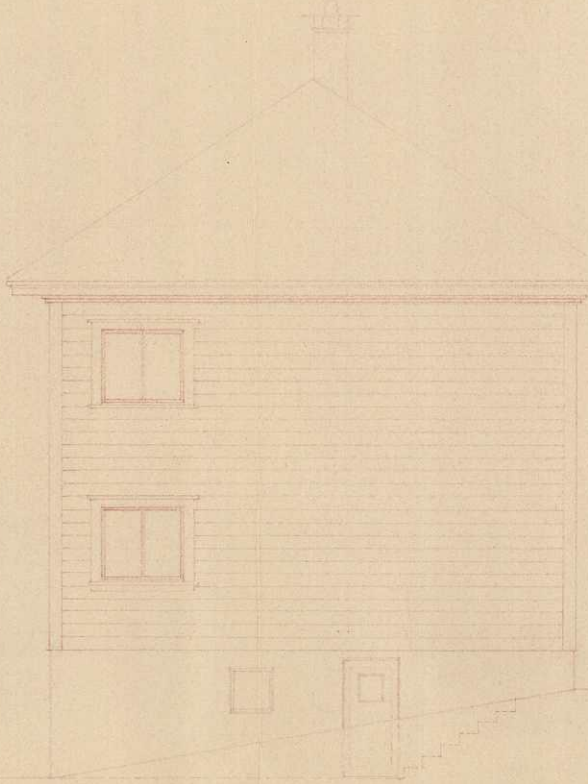
Bergens Kommune
J. nr. 1684/1954

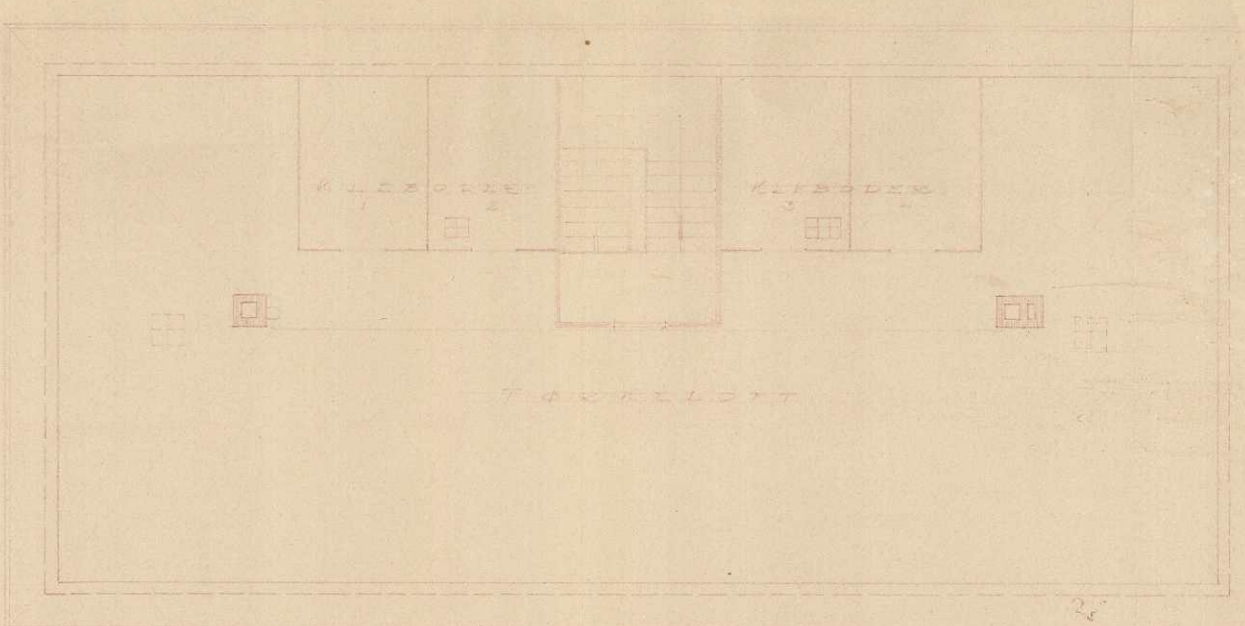
MOTTATT
14. JUN 1954
BYGNINGSSJEFEN

MOTTATT
19. MAI 1954
BYGNINGSINSPEKT

BERGENS
JUN 1939 54
VANTÅ

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 3 NOV. 1954 satte betingelser
BERGEN DEN 3 NOV. 1954
ATTESTERES





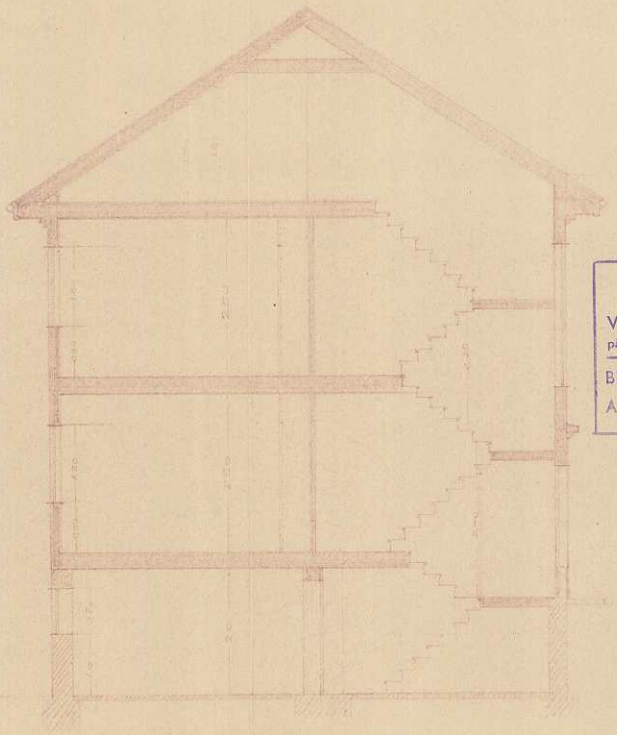
TAKETAGET

25

PLAN AV LOFT

Bergen kommune

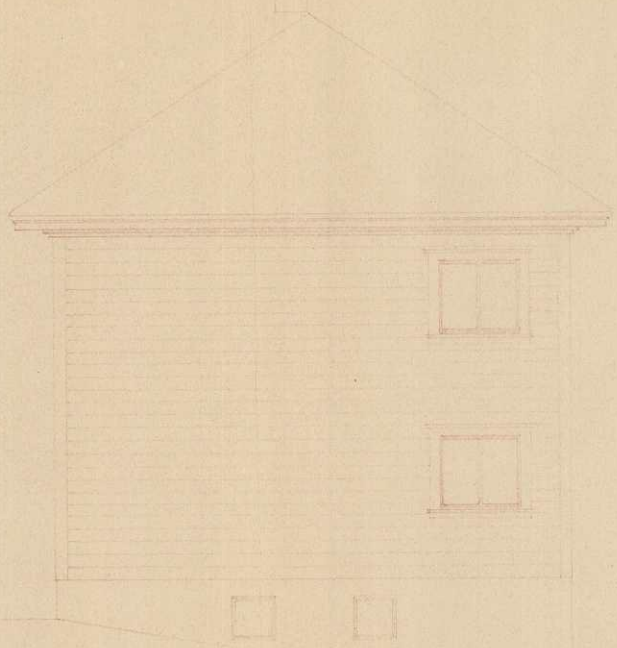
GRUNNLEN TOMT NR.: 17 M. 1:50



Bergens Brannvesen
J. nr. 1681
19 54
14. JUN. 1954
BYGNINGSSJEFEN

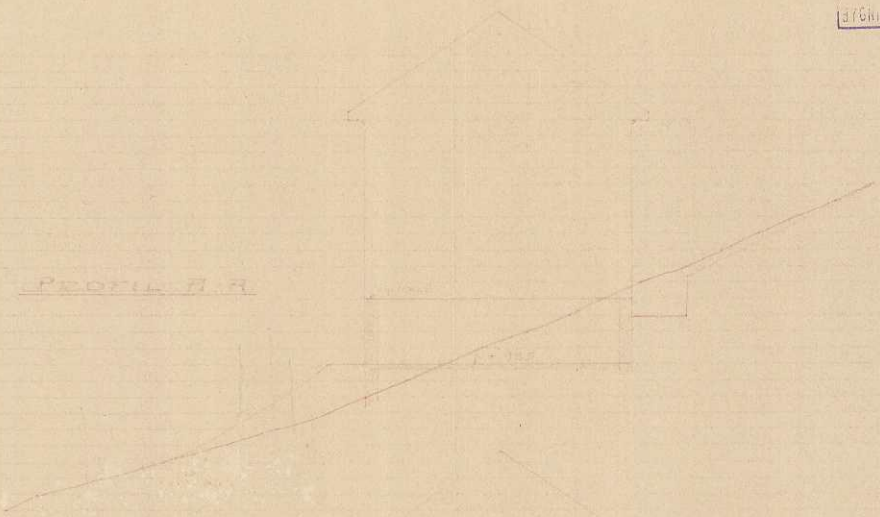
MOTTATT
19 JUN 1954
BYGNINGSINSPEKT

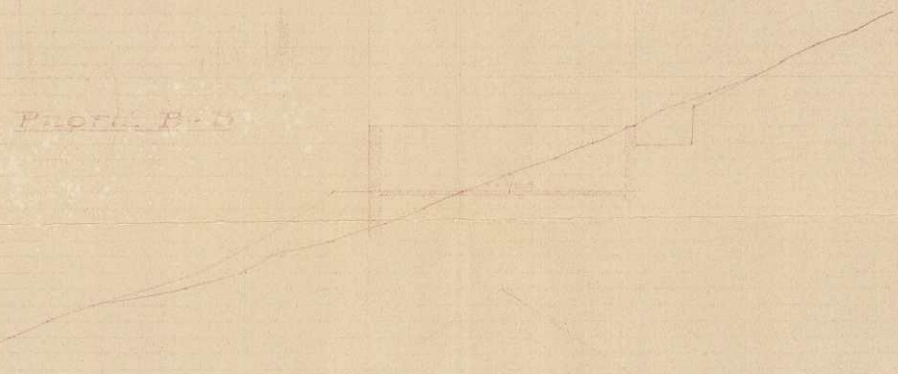
APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 3 NOV. 54 satte betingelser
BERGEN DEN 3 NOV. 1954
ATTESTERES

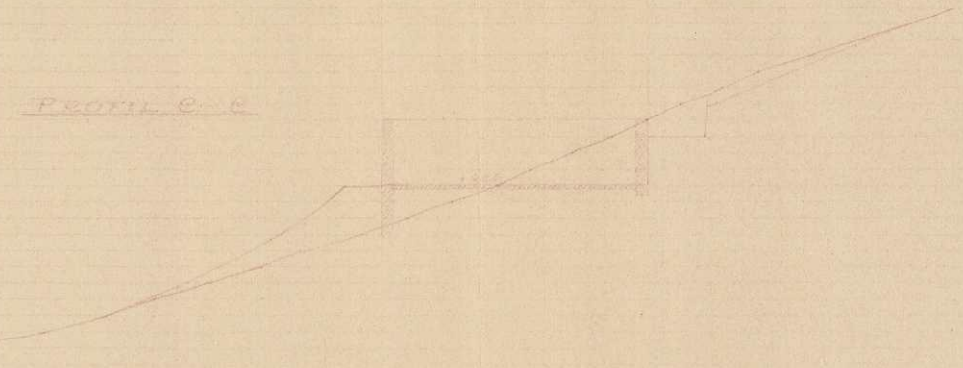


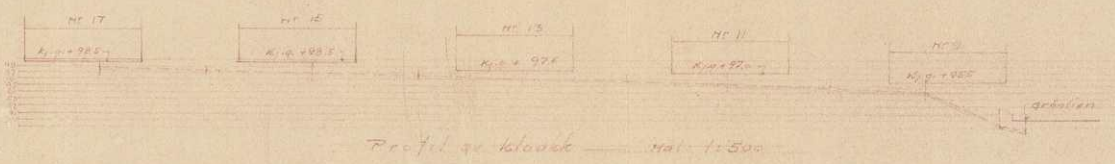
GRØNLIEN TOMT NR. 17 MÅL 1:100

Bergens Kretsråd
J. nr. 1651 1954
14. JUN. 1954
BYGNINGSSJEFEN









Profil av klaverk — Mål 1:500

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6226

AS GRØNNLIEN II

Velkommen til årsmøte i AS GRØNNLIEN II

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

Dato for årsmøtet:

11. mai 2026 kl. 18:00, Inger Bang Lunds vei 4 i Kronstadparken. Møterom Spolen i 1 etasje..

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 møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Det vil bli avholdt et beboer møte like etter årsmøtet, hvor beboere har muligheten for å kunne ta opp og diskutere saker som ikke har med selve årsmøtet å gjøre.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorar til styret
7. Valg av tillitsvalgte
8. Kostnader for felles strøm og bruk av vaskekjeller
9. Avtale om tv og internett tjenester levert av Bergen Fiber / Altibox

Med vennlig hilsen,
Styret i AS GRØNNLIEN II

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 styreleder som møteleder.

Forslag til vedtak

Gro Velure er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Protokollvitner velges på årsmøtet

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

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 på kr - 502 408,- til udekket tap.

Styrets innstilling

Styret foreslår overføring av årets resultat på kr - 502 408,- til udekket tap.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat på kr - 502 408,- overføres til udekket tap

Vedlegg

1. 6226 Revisjonsberetning 2025.pdf
2. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorar til styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Honorar til styret foreslås satt til kr 30 000,-

Forslag til vedtak

Styrets forslag til honorar godkjennes.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Gro Velure

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

- Arild Berthelsen Indrebø
- Sigmund Nysæther

Sak 8

Kostnader for felles strøm og bruk av vaskekjeller

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Saken er fremmet av styret

Styrets innstilling

Det har vært en del diskusjoner angående denne saken, så nå ønsker vi at beboere skal få en mulighet til å stemme over saken.

Ønsker beboere å fortsette med dagens ordning, der strømforbruk i vaskekjeller betales over felleskostnadene?

Årlig strøm kostnad for fellesarealer og vaskekjeller er budsjettert til kr 40 500,-

Kostnad for den enkelte eier blir da ca 169 kr per måned, som i dag dekkes gjennom felleskostnadene.

Dersom vi ikke ønsker å beholde dagens ordning, må det planlegges for endring av strømforbruk til privat, slik at hver enkelt beboer betaler for eget forbruk. Dette forutsetter en el installasjonskostnad på mellom ca 10 000 og 15 000,- per boenhet for opplegg av strømkabel og utstyr fra vaskekjeller til hvert enkelt sikringsskap.

Ett annet alternativ er at man kan flytte vaskemaskin og tørketrommel opp i leiligheten, for dem som har plass til det, slik at de da er koblet til strømforbruk i den enkelte leilighet. Da slipper man kostnadene med ny el installasjon.

Fordelen med å fortsatt ha vaskemaskiner i felles vaskerom i kjeller, er at da er det plassert i det som er et brannsikkert rom. Det er også mindre støy knyttet til å ha maskinene i vaskekjelleren, siden det der er støpt gulv, mens etasje skiller mellom leilighetene er i tre.

Forslag til vedtak

Fortsette med dagens ordning der strømforbruk i vaskekjeller betales over felleskostnadene.

Sak 9

Avtale om tv og internett tjenester levert av Bergen Fiber / Altibox

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Boliglaget sin avtaletid på 3 år, med Bergen Fiber / Altibox går ut 2.7.2026.

Ønsker vi å fornye avtalen?

Styrets innstilling

Fordelen med å fornye avtalen er at beboere får gunstigere pris på tv og internett tjenester, ved å ha en felles avtale for boliglaget. Bergen fiber står også da ansvarlig for vedlikehold av fiberen, så lenge vi har en avtale med dem.

Kostnad per år kr 26 000,-

Forslag til vedtak

Avtalen fornyes for 1 år.

Styrets årsrapport

Årsrapport for AS Grønnlien II 2025

Oversikt over utførte aktiviteter og saker styret har arbeidet med i 2025

Styremøter i 2025. Det ble gjennomført 8 styremøter.

Kontroll av bygninger og eiendom.

Styret har foretatt jevnlig kontroll av bygningene og fellesareal i alle hus i boliglaget, samt uteområdet. Registrert aktuelle avvik og laget plan for utbedring av disse.

Maling av hus. Ferdigstilling av husmalingsprosjekt, husene er malt og gamle og ødelagte kledningsbord er byttet ut. Andy Byggservice AS har hatt arbeidet med å male alle hus. Kostnad totalt kr 977 100,-

Merking av fellesarealer og boder. Alle boder som tilhører leilighetene er merket med aksjeboenhetsnummer og leilighetsnummer, slik at alle nå har oversikt over hvilke boder de disponerer.

Merking av boder som viser hvor det er montert stoppekran og stakeluke for avløpsrør, her er det montert fluoriserende skilt på bod døren.

Merking av nødutgang i kjeller og plassering av brannslukkere i kjeller og på loft med fluoriserende skilt. Kostnad 7684,-

Behandling av skadedyr. Behandling av stripete borre biller og skjeggkre i nr 17 og stripete borre biller i nr 11. Rentox har foretatt skadedyrbehandling av loft og kjeller for å stoppe eksisterende angrep fra stripete borre biller og skjeggkre. Kostnad totalt 47 100,-

Branntilsyn. Styret har i samarbeid med Bergen Brannvesen fått gjennomført branntilsyn i boliglaget.

Bergen Brannvesen har foreta branntilsyn og kontroll i hus nr 13-15 og 17. Vi fikk generelt gode tilbakemeldinger for kontroll av fellesarealene og i de enkelte leiligheter.

Beboere som ikke hadde installert egne røkvarsler i rom med ildsted, har fått installert dette.

Avvik på grunn av alder og slitasje.

Det ble registret 3 avvik etter branntilsyn, det dreide seg om 3 pipeløp, som på grunn av alder og slitasje, trenger fornying / rehabilitering.

Det ble også registrert avvik på grunn av alder og slitasje på feieluker i kjeller i nr 17.

Rehabilitering av pipeløp. Innhenting av pris på rehabilitering av skorstein/ montering av nytt pipeløp / stålrør. Gjelder hus nr 13 og 15. Vi har fått tilbud fra Smart varme AS venter på tilbud fra flere aktører for å kunne sammenligne pris.

Vi har startet sparing, for å finansiere dette prosjektet

Foreløpig beregnet kostnad for totalt 3 pipeløp er kr 177 000,-

Feieluker. For å lukke avvik etter branntilsyn, fikk vi pris på utskifting / reparasjon av feieluker i nr 17. AS varme har stått for utskifting av feielukene, som var anmerket fra branntilsynet av Bergen Brannvesen. Kostnad kr 7000,-

Brannforebygging og kontroll

Firmaet NOHA Norway AS har gjennomført den pålagte årlige kontroll for brannslukkerapparat i fellesarealene på loft og i kjeller. Kostnad for årlig kontroll kr 3785,-

De har også skiftet ut brannslukkere i fellesarealer i kjellere, som var utgått på dato. Det er også montert nye brannslukkere på loft.

Leiligheter. Utskifting av brannslukkere som er utgått på dato i de enkelte leiligheter. Antall 17.

Kostnad 27 297,-

Utstegstrinn. Det er kjøpt inn og montert utstegstrinn til brannstiger. Modum AS som tidligere har montert brannstigene, har montert utstegstrinn, for å lette adkomst til brannstige. De har også sjekket og godkjent nåværende brannstiger. Kostnad 52 362,-

Kjellervinduer. Styret har jobbet med Innhenting av tilbud på utskifting av resterende kjellervinduer, som må byttes.

Andy Byggservice AS, har gitt tilbud på utskifting av kjellervinduer. Vi venter fortsatt på flere tilbud fra andre aktører, for å kunne sammenligne pris. Her har vi mulighet for å påvirke kostnadene, ved å legge ned en dugnadsinnsats når det gjelder å bli kvitt avfall/ gamle vinduer.

Bruksoverlating. Det er behandlet 2 søknader om bruksoverlating i 2025. Hus nr 9 og nr 17.

Vedlikeholdsarbeid:

Følgende større vedlikeholdsarbeid er utført i 2025.

Maling av hus. Kostnad kr 977 100,-

Beboeraktivitet

Dugnad. Planlegging og gjennomføring av dugnader. Antall 2 vår og høst. Det ble gjennomført to dugnader i 2025, oppmøtet var veldig bra og likeså arbeidsinnsatsen.

Kommunikasjon:

Kommunikasjon fra styret ut til andelseiere/ beboere har vært formidlet digitalt via vibbo.

Leverandører og tjenestetilbud:

Det er ikke inngått eller endret noen avtaler i 2025.

Til generalforsamlingen i AS Grønnlien II

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2025

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **AS Grønnlien II** som viser et underskudd på kr 502 408. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av boligaksjeselskapets 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 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene)), og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

HORDALAND REVISJON AS

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

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

E-post: hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 935 874 130 MVA
Bank 8580.14.20880

www.hordrev.no

Statsautoriserte revisorer

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til boligaksjeselskapets 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 26. mars 2026
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

AS GRØNNLIEN II
ORG.NR. 930124931, KLIENTNR. 6226

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 643 280	1 523 280	1 643 000	1 873 000
Andre inntekter	3	1 740	46 279	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 645 020**	**1 569 559**	**1 643 000**	**1 873 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 384	-3 384	-5 076	-3 384
Styrehonorar	5	-24 000	-24 000	-24 000	-30 000
Avskrivninger	14	-10 425	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 624	-6 315	-7 000	-7 210
Forretningsførerhonorar		-59 095	-56 820	-61 000	-63 745
Konsulenthonorar		-3 825	-2 183	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-1 105 076	-117 614	-1 210 000	-493 300
Forsikringer		-102 815	-88 971	-103 000	-115 360
Kommunale avgifter	8	-325 544	-295 902	-336 000	-347 865
Energi/fyring	9	-39 641	-38 926	-40 500	-40 500
TV-anlegg/bredbånd		-24 420	-23 760	-25 660	-26 620
Andre driftskostnader	10	-64 748	-8 214	-13 500	-13 530
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 769 597**	**-666 089**	**-1 830 736**	**-1 146 514**
DRIFTSRESULTAT		**-124 577**	**903 470**	**-187 736**	**726 486**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	21 594	41 395	0	0
Finanskostnader	12	-399 424	-414 045	-396 000	-377 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-377 831**	**-372 650**	**-396 000**	**-377 000**
ÅRSRESULTAT		**-502 408**	**530 820**	**-583 736**	**349 486**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		0	530 820		
Udekket tap:		-502 408	0		

AS GRØNNLIEN II
ORG.NR. 930124931, KLIENTNR. 6226

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 032 075	1 042 500
Tomt		526 316	526 316
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 558 391**	**1 568 816**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		128	0
Andre kortsiktige fordringer		0	630
Driftskonto OBOS-banken		417 321	337 837
Sparekonto OBOS-banken		219 768	1 130 755
SUM OMLØPSMIDLER		**637 217**	**1 469 222**
SUM EIENDELER		**2 195 608**	**3 038 038**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	100 000	100 000
Udekket tap	16	-5 284 572	-4 782 165
SUM EGENKAPITAL		**-5 184 572**	**-4 682 165**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	7 246 277	7 603 185
Borettsinnskudd	18	110 000	110 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**7 356 277**	**7 713 185**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 608	0
Leverandørgjeld		6 052	4 815
Påløpte renter		2 243	2 202
SUM KORTSIKTIG GJELD		**23 903**	**7 017**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 195 608**	**3 038 038**
Pantstillelse	19	11 200 000	11 200 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 26.03.2026
Styret i As Grønnlien Ii

Gro Velure /S/ Oddvar Nipen /S/ Sigmund Nysæter /S/

Gunnar Innvær /S/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 643 280
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 643 280**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	1 740
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 740**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-3 384
SUM PERSONALKOSTNADER	**-3 384**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-24 000
SUM STYREHONORAR	**-24 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-6 624
SUM REVISJONSHONORAR	**-6 624**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 060 553
Drift/vedlikehold VVS	-12 500
Drift/vedlikehold elektro	1 269
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 801
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-10 492
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 105 076**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-81 983
Vann- og avløpsgebyr	-152 873
Feie- og tilsynsgebyr	-28 913
Renovasjonsgebyr	-61 775
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-325 544**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-39 641
SUM ENERGI / FYRING	**-39 641**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-47 100
Diverse utstyr	-5 283
Lyspærer og sikringer	-5 486
Andre driftskostnader	-940
Andre kontorkostnader	-3 646
Bank- og kortgebyr	-2 292
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-64 748**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 698
Renter av sparekonto i OBOS-banken	19 768
Andre renteinntekter	128
SUM FINANSINNTEKTER	**21 594**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-167 165
Pantegjeldsrenter	-232 259
SUM FINANSKOSTNADER	**-399 424**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	1 042 500	
Avskrevet 1% bygningsverdi i år	-10 425	
Kostpris/bokført verdi		1 032 075
SUM BYGNINGER		**1 032 075**

Tomten ble kjøpt i 1956..
Gnr.159/bnr.898

NOTE 14
AKSJEKAPITAL

Aksjekapital	100 000
SUM AKSJEKAPITAL	**100 000**

Fordelt på 20 aksjer x 5000.
Styremedlemmer som også er aksjonærer, eier aksjer på lik linje med øvrige aksjonærer.

NOTE 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.
Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Fast rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,65 %. Løpetiden er 18 år.		
Opprinnelig 2016	-5 700 430	
Nedbetalt tidligere	2 455 791	
Nedbetalt i år	288 502	
		-2 956 137
OBOS-banken AS		
Fast rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,65 %. Løpetiden er 32 år.		
Opprinnelig 2022	-4 500 000	
Nedbetalt tidligere	141 454	
Nedbetalt i år	68 406	
		-4 290 140
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-7 246 277**

NOTE 17
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-110 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-110 000**

NOTE 18
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	7 246 277
TOTALT	**7 356 277**

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

Bygninger	1 032 075
Tomt	526 316
TOTALT	**1 558 391**

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 11.05.26
Selskapsnummer: 6226 **Selskapsnavn:** AS GRØNNLIEN II

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for AS GRØNNLIEN II

Organisasjonsnummer: 930124931
Møtet ble avholdt 11. mai kl. 18:00, Inger Bang Lunds vei 4 i Kronstadparken. Møterom Spolen i 1 etasje..

Antall stemmeberettigede som deltok: 11
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

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 foreslår styreleder som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Gro Velure er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Protokollvitner velges på årsmøtet

> **Forslag til vedtak:**
> Filip Mekki og Brage Løvfall Aasen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes

Vedtatt. Enstemmig

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat på kr - 502 408,- til udekket tap.

Styrets innstilling
Styret foreslår overføring av årets resultat på kr - 502 408,- til udekket tap.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat på kr - 502 408,- overføres til udekket tap

Vedtatt. Enstemmig

6. Fastsettelse av honorar til styret

Honorar til styret foreslås satt til kr 30 000,-

Forslag til vedtak:
Styrets forslag til honorar godkjennes.

Vedtatt. Enstemmig

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Gro Velure

Enstemmig

Følgende stilte til valg:
Gro Velure

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Arild Berthelsen Indrebø
Sigmund Nysæter

Enstemmig

Følgende stilte til valg:
Arild Berthelsen Indrebø
Sigmund Nysæter

8. Kostnader for felles strøm og bruk av vaskekjeller

Saken er fremmet av styret

Styrets innstilling
Det har vært en del diskusjoner angående denne saken, så nå ønsker vi at beboere skal få en mulighet til å stemme over saken.

Ønsker beboere å fortsette med dagens ordning, der strømforbruk i vaskekjeller betales over felleskostnadene?

Årlig strøm kostnad for fellesarealer og vaskekjeller er budsjettert til kr 40 500,-

Kostnad for den enkelte eier blir da ca 169 kr per måned, som i dag dekkes gjennom felleskostnadene.

Dersom vi ikke ønsker å beholde dagens ordning, må det planlegges for endring av strømforbruk til privat, slik at hver enkelt beboer betaler for eget forbruk. Dette forutsetter en el installasjonskostnad på mellom ca 10 000 og 15 000,- per boenhet for opplegg av strømkabel og utstyr fra vaskekjeller til hvert enkelt sikringsskap.

Ett annet alternativ er at man kan flytte vaskemaskin og tørketrommel opp i leiligheten, for dem som har plass til det, slik at de da er koblet til strømforbruk i den enkelte leilighet. Da slipper man kostnadene med ny el installasjon.

Fordelen med å fortsatt ha vaskemaskiner i felles vaskerom i kjeller, er at da er det plassert i det som er et brannsikkert rom. Det er også mindre støy knyttet til å ha maskinene i vaskekjelleren, siden det der er støpt gulv, mens etasje skiller mellom leilighetene er i tre.

> **Forslag til vedtak:**
> Fortsette med dagens ordning der strømforbruk i vaskekjeller betales over felleskostnadene.
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig**

9. Avtale om tv og internett tjenester levert av Bergen Fiber / Altibox

Boliglaget sin avtaletid på 3 år, med Bergen Fiber / Altibox går ut 2.7.2026.

Ønsker vi å fornye avtalen?

Styrets innstilling
Fordelen med å fornye avtalen er at beboere får gunstigere pris på tv og internett tjenester, ved å ha en felles avtale for boliglaget. Bergen fiber står også da ansvarlig for vedlikehold av fiberen, så lenge vi har en avtale med dem.

Kostnad per år kr 26 000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Avtalen fornyes for 1 år.

Vedtatt. Enstemmig

Vedtekter

For AS GRØNNLIEN II boligaksjeselskap, org. Nr. 930 124 931

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 10.06.1954, endret den 3. juni 2020, sist endret den 20. mai 2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
AS Grønnlien II er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
Selskapet ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

2. Aksjekapital og aksjeeiere

2-1 Aksjer og aksjeeiere
(1) Selskapets aksjekapital er på 100.000 fordelt på 20 aksjer à kr 5.000.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet 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, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksjer
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

(2) Dersom flere eier aksje(r) 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 aksjer og godkjenning av ny aksjeeier.
(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin aksje, men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte

når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

(3) Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. 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 aksjen(e).

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesareal er juridisk aksjeselskapets eiendom.

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

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

(4) En aksjeeier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt dersom det godkjennes av styret og ikke er til ulempe for andre brukere av eiendommen. Det finnes eget søknadskjema for dette.

(6) Inngripen i eller endring av fellesareal inne eller ute skal ikke skje uten at dette er søkt om og er gitt godkjenning til dette av styret i andelslaget. Dette gjelder også ved installasjon av varmtannstank i kjeller eller loft, parabolantenne, varmepumpe eller annet. Vedlegg til vedtektene: søknadsskjema.
Styret vil kunne godkjenne installering av varmepumpe dersom dette ikke er til sjenanse for naboene. Styret godkjenner også hvor varmepumpen skal plasseres. Selv om installering er godkjent, så kan vedtaket oppheves dersom naboer i ettertid sjeneres av lyd fra varmepumpen.

3-2 Bruksoverlating

(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- aksjeeieren er en juridisk person

- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfelleskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.
Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

(7) Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. Borettlagslovens §§ 5-13 og 5-15.

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksejeier.

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

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruer av boligen.

(5) Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5.18.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

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

5-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjene(e), jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt.

5-3 Fravikelse

Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke bli betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

6-2 Selskapets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 andre medlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styremedlemmer og styreleder kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Ved valg bør aksjeselskapet bestrebe seg på å unngå utskifting av flere enn maksimum 3 styremedlemmer samtidig slik at styret kan opprettholde god kontinuitet i styrearbeidet.

7-2 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) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. 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.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

8-3 Innkalling til generalforsamling

(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) En aksjeeiere har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 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 aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

9-2 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer
Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen.

10.2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

10-3 Oppløsning
Ved eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.

AS GRØNNLIEN II

Ordensregler for boligselskapet AS Grønnlien II

Grønnlien mai 2023

I. Ansvarshavende

1. I hvert hus vil styrerepresentanten som er valgt for huset være ansvarshavende. Ansvarshavende skal påse at ordensreglementet blir overholdt. Mulige mangler eller klager rapporteres til denne, som eventuelt kan konferere med resten av styret.

2. Ansvarshavende skal i samarbeid med de andre medlemmene i huset sette opp liste som viser hvem som i tur og orden skal bruke og rengjøre fellesrommene. Likeledes skal medlemmene i hvert hus etter tur, og for en uke av gangen, være ukeansvarlig. Plikter for ukeansvarlig fremgår av det som er nevnt nedenfor

II. Alminnelige ordensregler

3. Alle som bor i leiligheten skal bidra til ro og orden og plikter å følge de ordensregler som er gitt.

4. Det påhviler beboerne i de enkelte hus å påse at gatedør og kjellerdører til enhver tid er stengt og låst. Lys i kjeller- og loftsboder, samt i fellesarealer/fellesrom på loft og i kjeller skal være slukket når disse ikke er i bruk.

5. I tiden mellom 23.00 og 7.00 skal støy unngås. Bruk av vaskemaskiner og tørketromler skal ikke forekomme, heller ikke saging og hugging av ved. Musikk, sang, høyttalere, TV og radio må i dette tidsrommet heller ikke høres utenfor egen leilighet

6. Husdyr må ikke holdes uten skriftlig samtykke fra styret. Samtykke kan tilbakekalles dersom det viser seg at dyreholdet medfører ulemper. Husdyr som det er gitt tillatelse til å ha skal holdes inne i leilighetene, de skal ikke gå fritt rundt i husets fellesarealer som loft, trappeganger og kjeller. Hunder skal holdes i bånd når de ferdes ute på eiendommens felles areal.

III. Bruken av fellesrom og leilighet

7. Fellesrommene må ikke av noen medlemmer nyttes til andre formål enn de er tiltenkt.

8. Hageganger, ganger og trapper samt fellesrom som vaskekjeller, redskapsrom og tørkeloft skal til enhver tid holdes ryddige. Etter hver gangs bruk skal fellesrommene ryddes og rengjøres av den som har brukt rommene. Det skal i fellesområdet som kjellergang og trappegang ikke oppbevares private eiendeler som sko stativ, ytterklær, møbler o.l. Private eiendeler skal oppbevares i leilighet eller i private boder som tilhører leilighet. Uteområdet mellom husene skal ryddes etter bruk, private eiendeler skal tas inn og plasseres i den enkelte andelseiers boder etter bruk.

9. I redskapsrom skal settes sykler, barnevogner, ski og kjelker samt redskaper som spade etc.

10. På loft må ikke henges opp klær som er så våte at det drypper av dem. Snorer til klestørk må ikke settes opp andre steder enn anvist. Det er ikke tillatt å henge tøy på hagegjerder o.I. Synlig tørking på altan må ikke forekomme.

11. All banking av matter, løpere o.I. skal foregå ute på dertil anvist sted. Det er ikke tillatt å foreta slik banking på altaner eller i vinduer.

12. Det overlates til hvert hus å avgjøre når hovedrengjøring skal finne sted.

13. Ukeansvarlig skal foreta kosting og snømåking av trapper og hagegang fra gatedør til Grønnlien, samt tilhørende fortausareal. Under store snøfall bør de øvrige medlemmer tilby ansvarshavende hjelp. Når det gjelder snømåking, bortfaller dette hvis boligselskapet engasjerer andre eller at arbeidet tase på dugnad. Ukeansvarlig skal likevel påse at området er fri for snø eller eventuelt is og å strø med sand om nødvendig.

14. Lufting av leiligheten skal skje gjennom vinduene, ikke gjennom dør til felles gang, hoved trapp e.l.

15. Hvert hus skal ha avfallsbeholdere etter gjeldende kommunale forskrifter. Beholderne må ikke fylles slik at avfall faller utover og fremkaller lukt og trekker utøy til huset. Avfall skal heller ikke henstilles utenfor beholderne. Beboerne i hvert hus skal påse at beholderne til enhver tid er i forskriftmessig stand samt utføre nødvendig rengjøring av disse. Beholdere skal låses opp og igjen med nøkkel, lokkene må ikke brekkes opp, da går låsen i stykker. Dersom noen mangler nøkkel, må de kontakte styret. Restavfall skal anbringes i lukkede poser slik at avfallet ikke faller ut og griser til restavfallsbeholderen.

16. Ved feiing skal bosspann settes frem foran luker i kjeller. På loftet skal legges fram papir foran feieluker. Rengjøring etter feier deles etasje vis slik at to i samme etasje vasker hver sin halvdel av lofts golv og kjellergang.

17. Plikt til å utføre dugnadsarbeid påhviler ethvert medlem i boliglaget. Med dugnadsarbeid menes i denne forbindelse større eller ekstraordinært arbeid

18. Dugnadsarbeidet fastsettes på ordinær eller ekstraordinær generalforsamling, dog kan styret bestemme at arbeid som er særlig presserende kan utlegges som dugnad.

19. Dugnadsarbeidet organiseres av styret som kan utpeke en arbeidsleder til å lede arbeidet.

20. Styret har fullmakt til å bestemme om arbeidet andelseierne utfører i forbindelse med dugnader skal godtgjøres i henhold til de til enhver tid gjeldende regler.

21. Hver leilighet disponerer og har ansvar for vedlikehold av hver sin del av grøntarealet i andelslagets fellesareal. Som standard har leilighetene i 2. etasje på hver sin side ansvar for grøntarealet som går fra midt mellom husene og til hushjørnet der egen leilighet grenser til. Leilighetene i 1. etasje har på hver side ansvar for grøntområdet som går fra hushjørnet på egen leilighet og til midt foran huset/inngangspartiet. Dette gjelder både foran og bak huset. Dersom noen av andelseierne velger å bytte hageparsell seg imellom å ha en annen inndeling en standard nevnt ovenfor, skal de gis melding til styret om dette slik at det kan skrives ned. Dette med hensyn til eventuelt fremtidig salg av leilighet, og medfølgende hageparsell.

Andelshaverne har plikt til å holde grøntarealet i ordentlig og pen stand. Dette gjelder særlig grøntarealene fram til Grønnlien. Finner styret at et grøntareal ikke holdes i den stand ordensreglene krever, skal det meldes fra til den som har ansvar for dette. Blir grøntarealet fremdeles ikke brakt i orden, kan styret få arbeidet utført for andelshavers regning.

Andelshaverne kan ikke uten styrets godkjenning, sette opp faste installasjoner eller foreta større inngrep i felles uteareal. Dersom det settes opp trampoliner eller andre installasjoner skal disse sikres på en slik måte når de settes opp, at det ikke er fare for at de blir tatt av storm og uvær.

22. Før Installasjon og montering av varmepumpe, må det sendes inn søknad til styret. Det er regler for hvor og hvordan denne skal monteres. Det er den enkelte andelseiers ansvar å vedlikeholde og sørge for jevnlig service av varmepumpe. Dersom ikke det blir overholdt og støy blir til sjenanse for de andre beboerne, kan styret forlange den fjernet.

Vedtatt 10.06.1954 og sist endret i mai 2023

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 159/898/0/0
Utlistet 10. juni 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260778906	Grunneiendom	0	Ja	7 939,0 m²	Sikker	-	Ja

Dekningsgrad refereres her til prosentvis geometrisk dekning av eiendommen. I enkelte tilfeller vil også arealplaner som kun tangerer eiendommen vises i utlistingen.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
10510000	30	ÅRSTAD. SØNDRE SKOGVEIEN OG BLEKENBERG	3 - Endelig vedtatt arealplan	05.06.1950		100,0 %
17120000	30	ÅRSTAD/FYLLINGSDALEN/LAKSEVÅG. GNR 16 MFL., TURVEI RIPLEGÅRDEN - LANGEGÅRDEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.11.2007	200212517	< 0,1 % (0,4 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y1	99,7 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	0,3 %

Hensynssoner Angitt hensyn - friluftsliv i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H530_3	Byfjellsgrense - vest	0,2 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_3	Solheim	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	100,0 %
65270000	KpFareSone	H310_2	Faresone ras	41,5 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
20000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS MIDTRE DEL	4	-
120000	30	ÅRSTAD. VESTRE ÅRSTAD OG UREN - KRONVIKEN - SOLHEIMSVIKEN (tidligere B12)	4	-
7070000	30	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 824, SØNDRE SKOGVEIEN 89 X	4	-
10960000	30	ÅRSTAD. SØNDRE SKOGVEIEN 48 A, TOMT FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE	4	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
159/813	139228383-1	Ombygging	Andre småhus m/3 boliger el fl	Rammetillatelse	26.09.2024	202415800
159/786	139228057-1	Ombygging	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	14.01.2026	202516613
159/739	300680782	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	24.08.2018	201804355
159/781	139227980-1	Ombygging	Tomannsbolig, horisontaldelt	Igangsettingstillatelse	02.07.2025	202514140

Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

Skrevet ut 10. juni 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 159/898
Dato: 10.06.2026 Adresse: Grønnlien 17 m.fl.

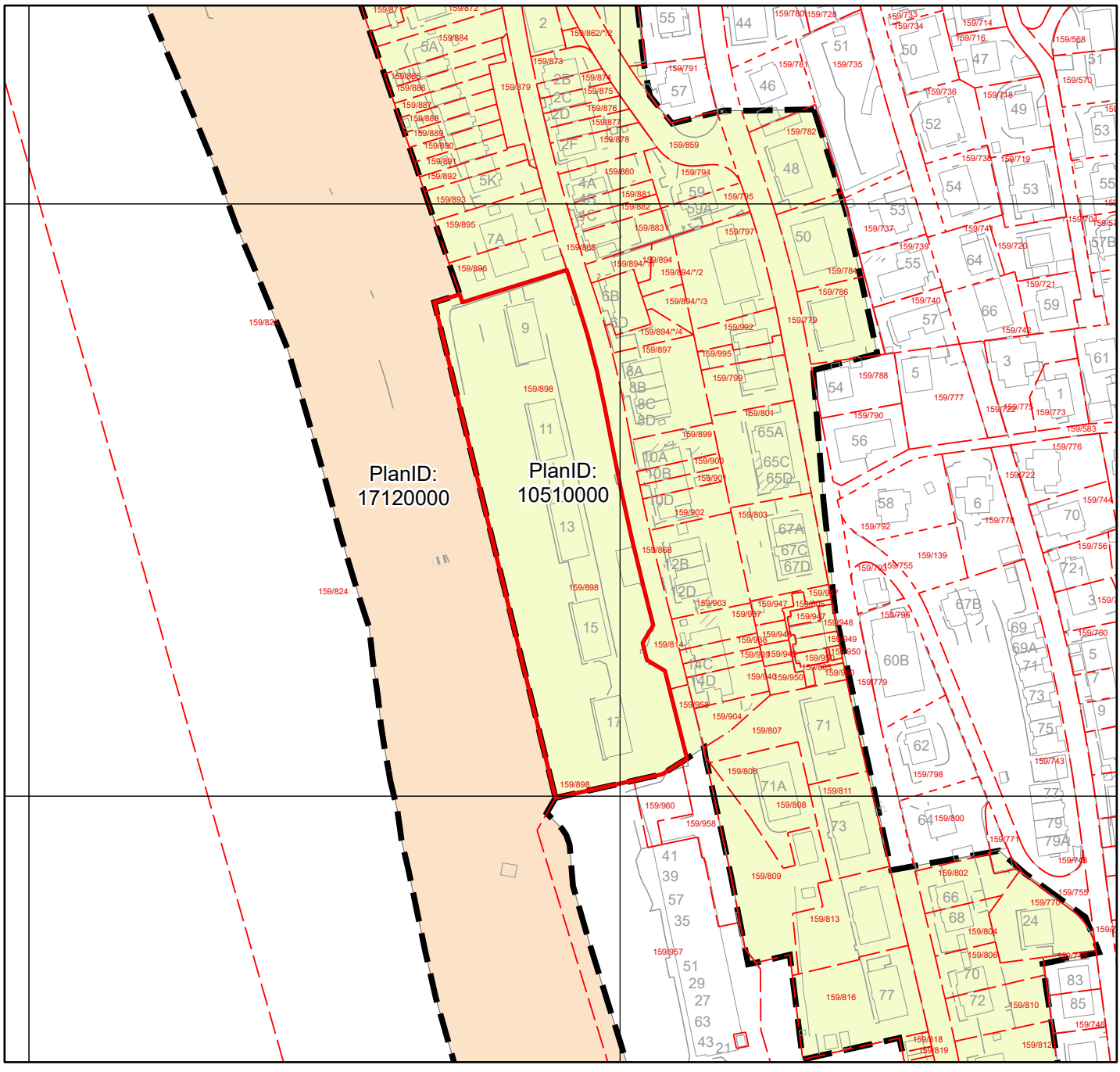
N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 10510000, 17120000

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

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 159/898
Dato: 10.06.2026 Adresse: Grønnlien 17 m.fl.

PlanID(er): 10510000, 17120000

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

Stadfestet plan.

ARKIVET

Sr 186

FORSLAG TIL UTPARSELLERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR STRØKET OMKRING SØRE SKOGVEI - BLEKENBERG.

MÅL 1:1000.

Gr. nr. 4

Firdagaten Nr. 17

Lövstakkveien

Søndre Skogvei

Granbakken

Reguleringssjefen i Bergen den 3 mai 1949.

Rettet den 1-10-1949.

Rettet den 28-11-1949.

Rettet den 22-2-1950.

Fremlagt i reguleringsrådets møte den 24/10.49.

Fremlagt i reguleringsrådets møte den 4/12.49.

---- Opphevede reguleringslinjer.

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000
Dato: 10.06.2026

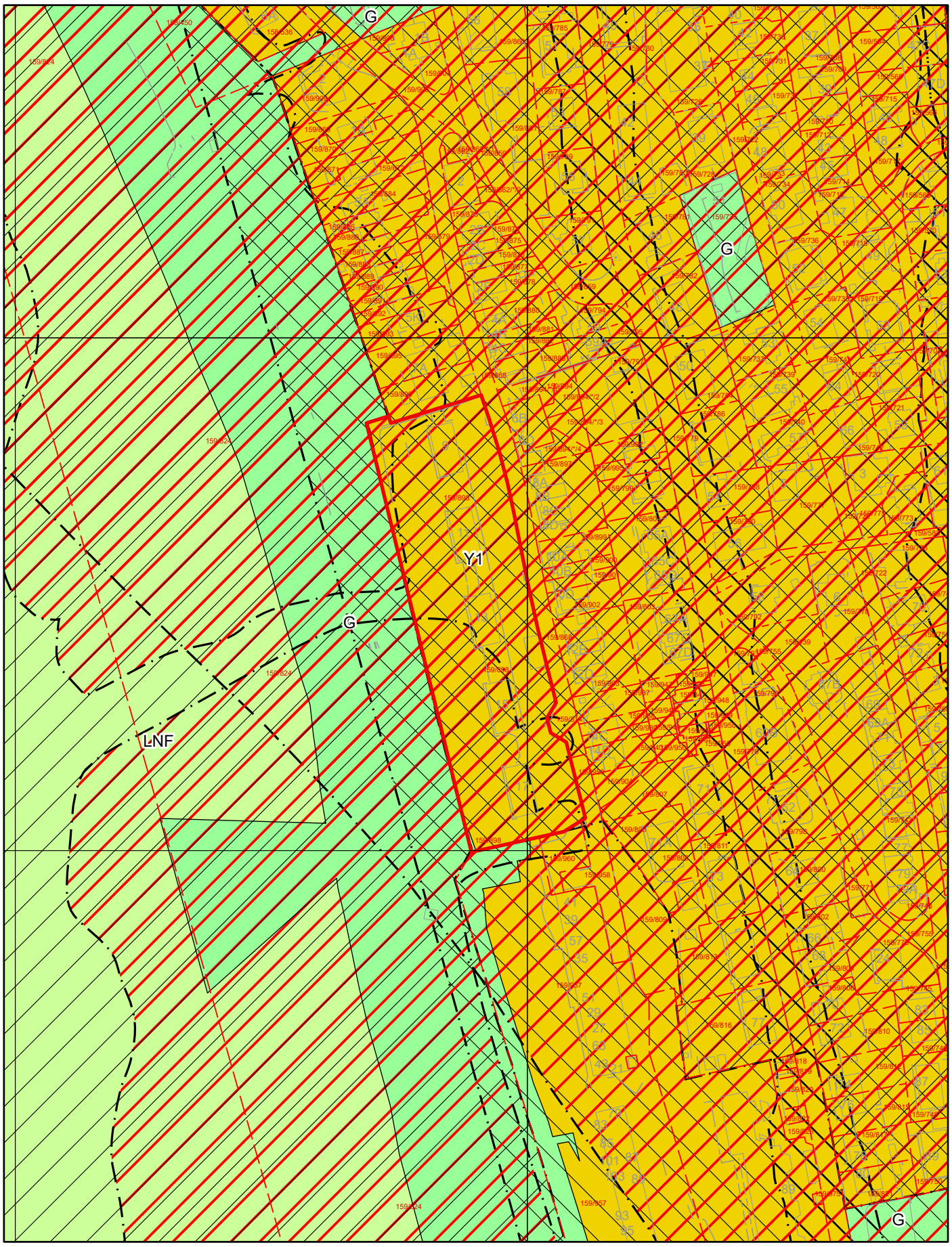
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 159/898
Adresse: Grønnlien 17 m.fl.

BERGEN KOMMUNE

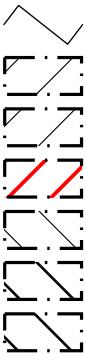
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn friluftsliv

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Infrastruktursone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

LNF

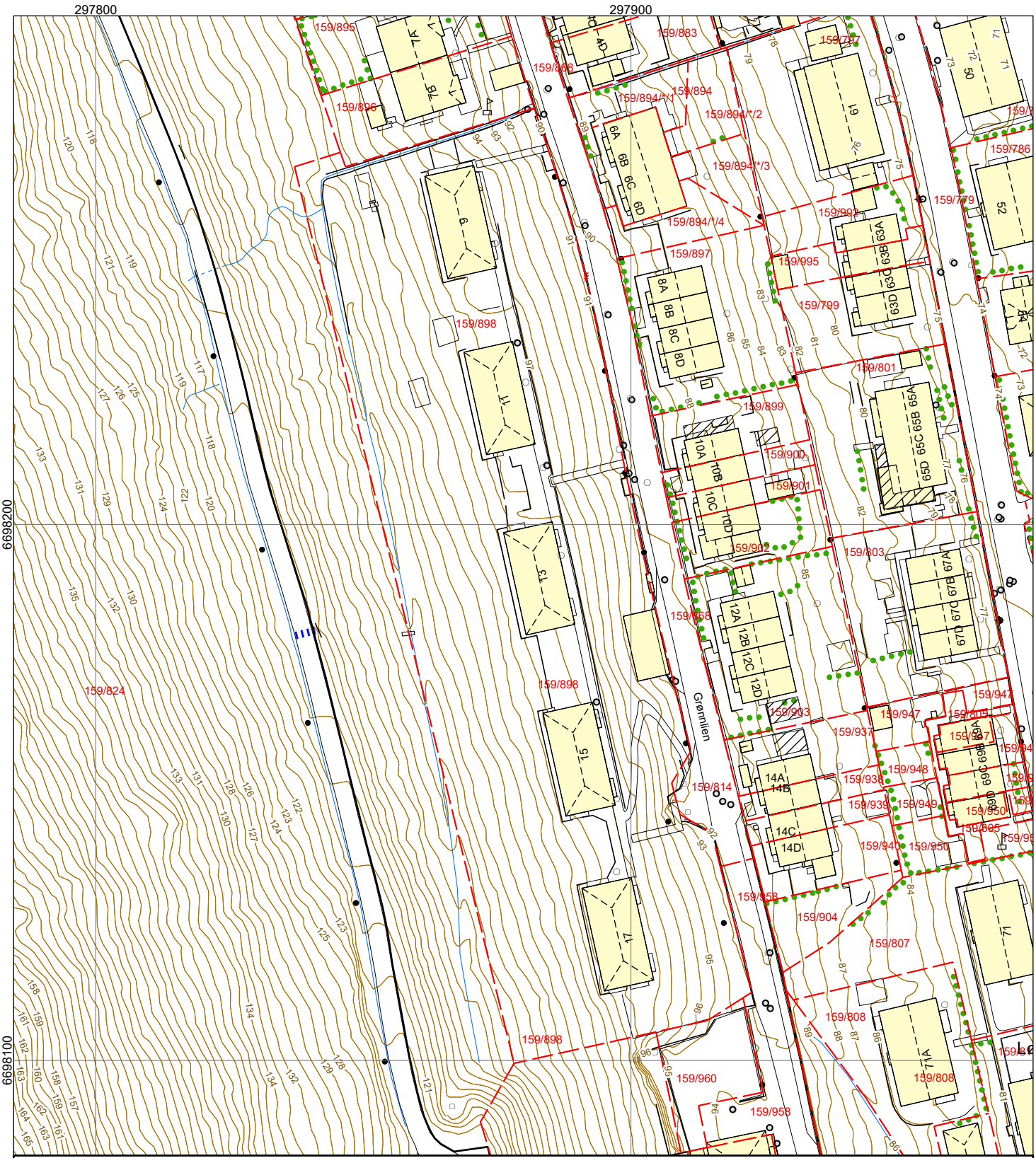
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 10.06.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 159/898/0/0
Adresse: Grønnlien 17 m.fl.

N



Bygning	Mur, frittstående	Stitrapp	Hydrant	Arkeologisk minne
Byggemeldt tiltak	Kraftledning	Høydekurve	Kum	Kulturminne
Kulturminne	Hekk	Innmålt tre	Sluk	
Eiendomsgrense	Sti	Flaggstang	Gatesluk	
Eiendomsgrense - usikker	Traktorveg	Mast	Fastmerker	

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Grønnlien 17, 5055 Bergen
Gnr. 159, Bnr. 898, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
166260157

Meglerforetak: PrivatMegleren Syd

Saksbehandler: Lotte Eklund

Telefon / Mobil: 55 00 30 00 / 970 00 082

E-post: lotte.eklund@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
