Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Klasatjønnveien 19, 5172 LODDEFJORD
BERGEN kommune
gnr. 124, bnr. 181
Andelsnummer 160

Sum areal alle bygg: BRA: 115 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 17.04.2026 **Rapportdato:** 22.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20334-2452 **PropCloud ref nr:** WH1877

Autorisert foretak: Bjerk Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ben-Terje Myhre **Vår ref:** Kristoffer Bjerk Hansen

Medlem av NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Bjerk Takst AS

Bjerk Takst AS så dagens lys den 3. januar 2013, grunnlagt av Kristoffer Bjerk Hansen. Kristoffer har bakgrunn som tømrer og byggmester, og hans dedikasjon til faget førte ham til takstbransjen. Bjerk Takst AS utfører omtrent 400 rapporter årlig, primært innen områder som tilstandsrapporter, verditakster, og forenklede verdivurderinger.

I 2022 ble Silje en verdifull tilvekst til teamet som saksbehandler. Hennes tilstedeværelse har styrket Bjerk Takst sin evne til å håndtere ulike oppgaver og sørge for effektiv saksbehandling.

I 2025 ble Ben-Terje Myhre ansatt. Han er utdannet byggmester og takstmann, med 15 års erfaring som leder og eier av et tømrerfirma. Med sin brede kompetanse og solide bygningstekniske kunnskap tilfører han verdifull ekspertise til virksomheten.



Rapportansvarlig

Ben-Terje Myhre

Uavhengig Takstingeniør

btm@bjerk-takst.no

995 35 544

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet:
Treroms andelsleilighet i 3.etg.
Østvendt innglasset balkong på 6,7 m² med utgang fra soverom.
Vestvendt innglasset balkong på 13,9 m² med utgang fra stue.
Vestvendt balkong på 4,4 m² med utgang fra innglasset balkong.
Tilhørende bod i u.etg. på 4,0 m².

mrk:
Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1974 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Referansenivå fukt:
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100 % anses å være vått.

Trefukt/vektprosent under 11,9 % anses å være tørt.
Trefukt/vektprosent mellom 12-15,9 % er akseptabelt.
Trefukt/vektprosent mellom 16-19,5 % anses å være fuktig.
Trefukt/vektprosent mellom 19,6- 27% anses å være meget fuktig.
Trefukt/vektprosent på over 27 % anses å være vått.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1974

UTVENDIG

Gå til side

Grunnmur:
Grunnmur/fundamenter av betong.

Drenering:
Grunnmuren ligger mot tilfyllte masser.

Fasader:
Teglstein, fasadeplater og trekledning.

Tak:
Flat takkonstruksjon, tekket med takbelegg.

Vinduer:
Isolerglass i trekarmer.

Dører:
Entrédør: Finert dørblad.
Balkongdører: Malte dørblad med felt av isolerglass.

Balkonger:
Østvendt innglasset balkong på 6,7 m² med utgang fra soverom.
Vestvendt innglasset balkong på 13,9 m² med utgang fra stue.
Vestvendt balkong på 4,4 m² med utgang fra innglasset balkong.

INNVENDIG

Gå til side

Rom 1.etg:
- Entré/gang: Keramiske fliser/laminat på gulv, malt platekledning på vegger og i himling. Innfelte spotlights i himling.
- Sov 1: Laminat på gulv, malt platekledning/betong på vegger og malt platekledning i himling. Innfelte spotlights i himling.
- Sov 2: Laminat på gulv, malt platekledning/betong på vegger og malt platekledning i himling. Innfelte spotlights i himling.
- Stue: Laminat på gulv, malt platekledning/betong på vegger og malt platekledning i himling. Innfelte spotlights i himling.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i betong.

Innvendige dører:
Hvite profilerte dørblad.

VÅTROM

Gå til side

Bad:
Areal: 6,3 m².
Keramiske fliser på gulv (lagt på eksisterende vinylbelegg), malt platekledning på vegger og takplater i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, dusjkabinett, benkeplate med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekksventil i vegg.

KJØKKEN

Gå til side

Åpen stue/kjøkkenløsning.
Laminat på gulv, malt platekledning/betong på vegger og malt platekledning i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
To overskap med glassfronter.
Inneholder: Laminert benkeplate, stål vaskekum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn
- Platetopp
- Oppvaskmaskin
- Kjøleskap/frys

Avtrekk:
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Gå til side

Toalettrom:
Areal: 1,1 m².
Laminat på gulv, malt platekleding på vegger og malt betong i himling.
Inneholder: Servant og toalett.
Avtrekksventil i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Vannledninger:
Vannforsyningsrør av kobber.
- Stoppekran bak luke i vegg på toalettrom.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har mekanisk avtrekk på bad og toalettrom.
Friskluftsventiler i øvrige oppholdsrom.

Varmtvann:
Felles varmtvann.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap i felles trappegang.
Inneholder: Automatsikringer(jordfeilautomater) og strømmåler.
Hovedsikring på 35 ampere (skrusikringer).

Kurser:
25 ampere: 1 stk.
16 ampere: 2 stk.
10 ampere: 4 stk.

El. oppvarming:
- Opplyst gulvvarme i entré, toalett og bad.
  Det er opplyst at kabler i entré og toalett er på samme termostat.

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

Punktet omfatter åpenbare og lett synlige forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, avdekket ved visuell befaring. Vurderingene er basert på byggteknisk forskrift gjeldende på befaringstidspunktet og omfatter ikke skjulte forhold, tekniske vurderinger eller spesialundersøkelser.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

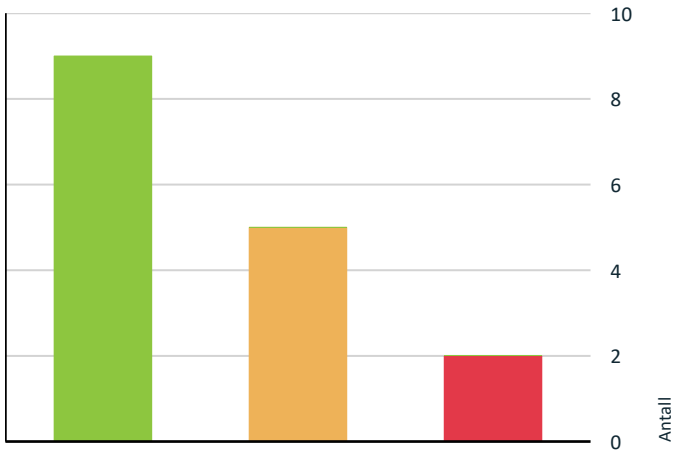
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke mottatt for dette prosjektet.
Det er opplyst at det opprinnelig var tre soverom i leiligheten, som nå er gjort om til to soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

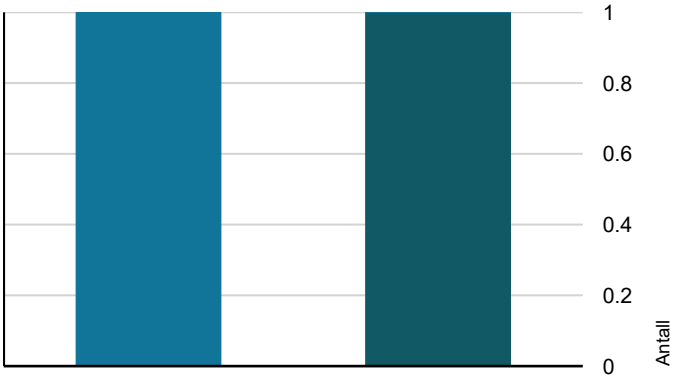
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved befaring var boligen møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2. I forskrift til avhendingsloven er det henvist til at det bare er nødvendig å sette kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 3. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt tidlig i denne rapporten som gjelder avvik med og uten tiltak. Eventuelle avvik som krever, eller kan kreve tiltak står under de enkelte punkter i hovedrapporten. Kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, må eventuelt bestilles som tillegg.

Opplysninger om årstall og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

mrk. fellesdeler:
Tilstand på fellesdeler er ikke fullstendig gjennomgått. Tilstandsgrader er satt på bakgrunn av alder, ev. ombyggingsår. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiets og deres vedlikeholdsrutiner, og evt. tilstandsrapporter. Det anbefales at alle sameier, boliglag og borettslag foretar jevnlig kontroll av bygningsmassen.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i denne tilstandsrapporten. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Vedrørende egenerklæringsskjema:
Egenerklæringsskjema blir utfylt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

!	**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn**	Gå til side
!	**Våtrom > 3.etg. > Bad > Generell**	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Utvendig > Dører Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1974

Kommentar
Opplyst fra Ambita

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygget har normal standard ihht. byggeår.

Vedlikehold
Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Oppgradering kjøkken	Malt overflater på innredning i 2016-2019 ihht. tidligere tilstandsrapport.
Oppgradering innv. overflater	Stue, gang, WC og soverom har fått malte overflater i 2023 Øvrige overflater i 2016.
	Overnevnte forhold er opplyst om av selger.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Isolerglass i trekarmer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Trevinduer har en forventet brukstid på 20-60 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer. Om avvik skal lukkes må vinduene byttes.

- En del avflassing av maling på beslag. Avviket er av kosmetisk karakter. For å lukke avviket må flasset maling utbedres.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 2 Dører

Beskrivelse
Entrédør: Finert dørblad.
Balkongdører: Malte dørblad med felt av isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Tredører med glassfelt har en forventet brukstid på 20-40 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere dører. Om avvik skal lukkes må dørene byttes.

- En del avflassing av maling på beslag. Avviket er av kosmetisk karakter. For å lukke avviket må flasset maling utbedres.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 1 Innglasset balkong øst

Beskrivelse
Østvendt innglasset balkong på 6,7 m² med utgang fra soverom.
Balkongen er belagt med terrassebord.

Rekkverk av betong, aluminium og glass.
Rekkverket ble kontrollert, høyden var 0,96 meter,
bør ikke være under 1,0 meter.

Mrk:
Tettesjikt er ikke mulig å besiktige pga. store/tunge tremmer.
Tilstandsgrad gjelder det som er synlig uten å fjerne tremmer.

TG 1 Innglasset balkong vest

Beskrivelse
Vestvendt innglasset balkong på 13,9 m² med utgang fra stue.
Balkongen er belagt med vinylbelegg.

TG 1 Balkong vest

Beskrivelse
Vestvendt balkong på 4,4 m² med utgang fra innglasset balkong.
Balkongen er belagt med vinylbelegg.

Rekkverk av rustfritt stål og glass.
Rekkverket ble kontrollert, høyden var 1,0 meter.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rom 1.etg:
- Entré/gang: Keramiske fliser/laminat på gulv,
  malt platekledning på vegger og i himling.
  Innfelte spotlights i himling.
- Sov 1: Laminat på gulv, malt platekledning/betong på vegger
  og malt platekledning i himling.
  Innfelte spotlights i himling.
- Sov 2: Laminat på gulv, malt platekledning/betong på vegger
  og malt platekledning i himling.
  Innfelte spotlights i himling.
- Stue: Laminat på gulv, malt platekledning/betong på vegger
  og malt platekledning i himling.
  Innfelte spotlights i himling.

mrk:
Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.
Boder er ikke beskrevet.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div. mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc. og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc. har vært plassert. På gulv vil det som regel være div. slitasje, og noe misfarge/ riper etc. hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.
Det tas forbehold om at type overflate kan avvike noe.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i betong.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter og målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. For å få lukke avviket må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Mrk: Det er målt skjevhet i flere rom.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Bildet viser måling av høyde på gulv i den ene enden av rommet.



Bildet viser måling av høyde på gulv i den andre enden av rommet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite profilerte dørblad.

VÅTROM

3.ETG. > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Areal: 6,3 m².
Keramiske fliser på gulv (lagt på eksisterende vinylbelegg),
malt platekledning på vegger og takplater i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning,
dusjkabinett, benkeplate med utslagsvask
og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekksventil i vegg.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet fremstår som eldre våtrom. På bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning, risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskiftning. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkel bygningsdel i rommet. Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom, medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte vann- og avløpsledninger i forbindelse med en eventuell oppgradering. Våtrommet bør totalrenoveres.
Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m må dokumenteres.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bildet viser bad

3.ETG. > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ble foretatt i luke i vegg bak dusj uten å avdekke unormale forhold i konstruksjonen.
Det er målt relativ luftfuktighet (RF) på 33,3 % ved 23,9 °C.
Trefukt er ikke målt da det ikke er registrert trevirke i området hvor fuktmåling ble utført.
For referansenivåer av fukt, se side 5.

Til info:
Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks. endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.



KJØKKEN

3.ETG. > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Åpen stue/kjøkkenløsning.
Laminat på gulv, malt platekledning/betong på vegger og malt platekledning i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
To overskap med glassfronter.
Inneholder: Laminert benkeplate, stål vaskekum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn
- Platetopp
- Oppvaskmaskin
- Kjøleskap/frys

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

mrk:
Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt. Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder, men det er ikke flyttet på hvitevarer eller innbo.

3.ETG. > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

3.ETG. > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Areal: 1,1 m².
Laminat på gulv, malt platekleding på vegger og malt betong i himling.
Inneholder: Servant og toalett.
Avtrekksventil i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av kobber.
- Stoppekran bak luke i vegg på toalettrom.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Mrk:
Kun synlige avløpsrør er besiktiget.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Eldre avløpsledninger har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekk på bad og toalettrom.
Friskluftsventiler i øvrige oppholdsrom.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Manglende ventilering kan føre til dårlig luftkvalitet, fuktproblemer, økt risiko for mugg og redusert komfort. Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Felles varmtvann.
- Ikke besiktiget/vurdert.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap i felles trappegang.
Inneholder: Automatsikringer(jordfeilautomater) og strømmåler.
Hovedsikring på 35 ampere (skrusikringer).

Kurser:
25 ampere: 1 stk.
16 ampere: 2 stk.
10 ampere: 4 stk.

El. oppvarming:
- Opplyst gulvvarme i entré, toalett og bad.
  Det er opplyst at kabler i entré og toalett er på samme termostat.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.

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

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

   Sikringsskapet er nytt en stund før jeg flyttet inn i mai 2020. Samsvarserklæring ikke fremvist.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap

ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

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

Det foreligger begrenset informasjon om det elektriske anlegget.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år.

På bakgrunn av dette anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget. Feil på det elektriske anlegget kan føre til funksjonssvikt, og i ytterste konsekvens brann med fare for liv, helse og materielle skader.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Rekkverket på innglasset balkong mot øst er for lavt i forhold til dagens krav. Dette gir redusert sikkerhet. Rekkverket må heves for å lukke avviket.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

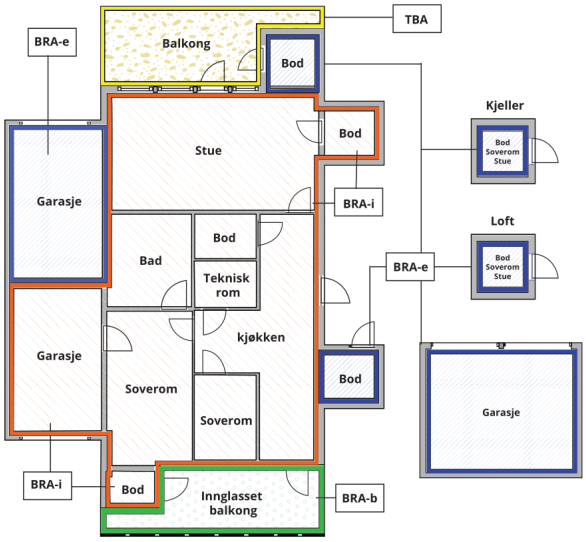
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U.etg.		4		4	
3.etg.	90		21	111	4
SUM	**90**	**4**	**21**		**4**
SUM BRA	**115**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U.etg.		Tilhørende bod	
3.etg.	Entré/gang, soverom 1, soverom 2, stue/kjøkken, bad, toalettrom		Innglasset balkong øst, innglasset balkong vest

Kommentar

BRA er oppmålt på stedet med laser.

Arealer:
- Entré/gang: 11,7 m²
- Sov 1: 12,0 m²
- Sov 2: 17,9 m²
- Stue/kjøkken: 37,6 m²
- Bad: 6,3 m²
- Toalettrom: 1,1 m²
- Innglasset balkong, øst: 6,7 m²
- Innglasset balkong, vest: 13,9 m²

- Resterende areal går bort i innvendige vegger, kasser o.l.

Tilhørende:
- Bod i u.etg: 4,0 m².

Generelt:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør beskrivelsen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstingeniørens valg.

Det er opplyst at leiligheten disponerer bod i u.etg.
Arealet er medregnet, uavhengig av hva som er definert som "fellesareal".

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke mottatt for dette prosjektet.
Det er opplyst at det opprinnelig var tre soverom i leiligheten, som nå er gjort om til to soverom.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: For nærmere beskrivelse se oversikt under "tilbygg/modernisering".
Er det utført håndverkstjenester på boligen de siste fem årene, bør selger legge frem faktura/dokumentasjon til interessenter.

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.4.2026	Ben Terje Myhre	Takstingeniør
	Anders Bjørnseth Rønvåg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	124	181		0	56824.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Klasatjønnveien 19

Hjemmelshaver
Tjønnveien Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/TJØNNVEIEN BORETTSLAG	948950758			Rønvåg Anders Bjørnseth

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
160

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde i Loddefjord bydel i Bergen kommune.
Området er hovedsakelig bebygd med blokkbebyggelse og rekkehus.
Fra området er det utsikt mot Storavatnet og omkringliggende nærområder.

Det er kort avstand til Vestkanten kjøpesenter med et bredt utvalg av servicetilbud,
herunder butikker, dagligvareforretninger, apotek, treningssenter, badelandet Vannkanten,
ishall og bowling. Det er også planlagt etablering av ny Fysak-/aktivitetshall ved Vestkanten
med forventet ferdigstillelse i 2026. Flere dagligvarebutikker finnes i nærområdet.
Området byr på gode tur- og rekreasjonsmuligheter med kort vei til blant annet Lyderhorn,
Kanadaskogen og Alvøen friluftsområde. Det finnes også gode muligheter for idrett
og fritidsaktiviteter i nærområdet, herunder Vadmyra idrettsanlegg og Alvøen idrettspark.
Det er et godt utvalg av skoler og barnehager i nærområdet, herunder Vadmyra skole,
Sandgotna skole og Loddefjord skole, samt flere barnehager i området.
Området har gode kollektivforbindelser med buss, med kort reisetid til
Bergen sentrum og øvrige bydeler.

Adkomstvei

Adkomst borettslag direkte fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplanen er ikke gjennomgått.

Mer informasjon om reguleringsplan for aktuell eiendom:
www.bergenskart.no/braplan/

Annen informasjon:
Grunnkrets: Klasatjørna.
Kirkesogn: Loddefjord.
Valgkrets: Vadmyra.

Om tomten

Tomtearealet er felles for borettslaget.
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse er opparbeidet med
div. interne veier, lekeplass, grøntarealer og div prydbusker/beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Ikke relevant for borettslagsleiligheter.

Parkering

I felles garasje, samt langs offentlig vei. Er også gjesteparkering.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.04.2026		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier	16.04.2026		Gjennomgått		Nei
Ambita (EDR)	18.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.04.2026	Opprinnelig rapport

For gyldighet på rapporten se forside

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/WH1877

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 17.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Sør AS	Oppdragsnr.	3260192
Addresse	Klasatjønnveien 19		
Postnr.	5172	Sted	LODDEFJORD
Selgers navn	Anders Bjørnseth Rønvåg		

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?

Mai 2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Mai 2020

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige Forsikring

Polise/avtalenr.:

1120369

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Vedlikeholdsspyling av avløpsrør i regi borettslag utført av NRC Gravco oktober 2022

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ingen anmerkninger

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Terrassen er rehabilitert i regi av borettslag av ConRehab i 2021. Nytt dekke, rekkverk, og innglassing

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Refererer til borettslag

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Power Clean har utført rens av ventilasjonskanaler i februar 2022.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Power Clean

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

Hvilke endringer er gjort?:

Det er blitt omgjort fra 3 mindre soverom til 2 store i 2016. Det ble da lagt nytt laminatgulv i hele leiligheten.

Initialer selger:
A R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Utbygging av Sotrasambandet pågår, ferdigstilles 2028

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Lett vedlikehold av inngangsparti ukentlig fordelt mellom leilighetene i blokken

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Bossugene ble stengt av BIR i mai 2025 i påvente av utbedring pga elde/slitasje. Er ikke utarbeidet plan på oppgradering enda

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

☑ Jeg ønsker 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 i hht. vilkårene.

Dato 17.04.2026

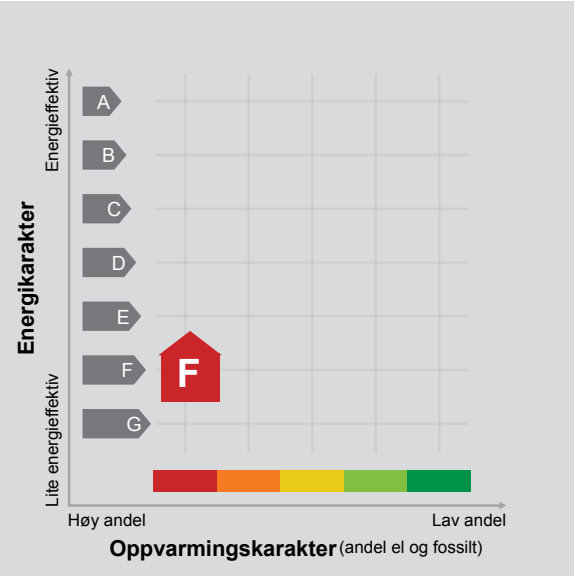
Signert av *Anders Bjørnseth Rønvåg*

Initialer selger:
A R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester TJØNNVEIEN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	20
Postnummer	5172
Sted	LODDEFJORD
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	124
Bruksnummer	181
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139728629
Merkenummer	Energiattest-2025-222050
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1974
Bygningsmateriale:	
BRA:	84
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (20)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Klasatjønnveien 9	139728629	H0301	0	0	105
Klasatjønnveien 4	139728718	H0301	0	0	17
Klasatjønnveien 48	139728645	H0301	0	0	182
Klasatjønnveien 17	139728637	H0301	0	0	149
Klasatjønnveien 19	139728637	H0301	0	0	160
Klasatjønnveien 46	139728645	H0301	0	0	171
Klasatjønnveien 15	139728637	H0301	0	0	138
Klasatjønnveien 50	139728645	H0301	0	0	193
Klasatjønnveien 52	139728645	H0301	0	0	204
Klasatjønnveien 11	139728629	H0301	0	0	116
Klasatjønnveien 9	139728629	H0303	0	0	107
Klasatjønnveien 15	139728637	H0303	0	0	140
Klasatjønnveien 2	139728718	H0303	0	0	8
Klasatjønnveien 52	139728645	H0303	0	0	206
Klasatjønnveien 13	139728637	H0303	0	0	129
Klasatjønnveien 17	139728637	H0303	0	0	151
Klasatjønnveien 54	139728645	H0303	0	0	217
Klasatjønnveien 7	139728629	H0303	0	0	96
Klasatjønnveien 50	139728645	H0303	0	0	195
Klasatjønnveien 48	139728645	H0303	0	0	184

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2

Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1974

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	25 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	20 m²
Oppvarmet BRA	84 m²
Totalt BRA	84 m²
Oppvarmet luftvolum	201 m³
U-verdi for yttervegger	0,44 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	23,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	158,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,80 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	89 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²

Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,51
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,73
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,81
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Bergen (MeteoNorm)
Dato for beregning	18.1.2018
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.008
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	123,4 kWh/år

Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	7,4 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	189,5 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	18 939 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	225,46 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	15 885 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	204,78 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	17 202 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	18 939 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	18 939 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Nabolagsprofil

Klasatjønnveien 19 - Nabolaget Klasatjørna - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Offentlig transport

Storavatnet terminal Totalt 25 ulike linjer	17 min 1.5 km
Loddefjorddalen Linje 20, 23, 24, 45, 49	1 min 0.5 km
Kleppestø båtkai Linje 2070	10 min 6.4 km
Bergen Nøstet kystrutekai Linje HAV, HUR	10 min 8.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	11 min 9.4 km

Skoler

Loddefjord skole (1-7 kl.) 155 elever, 15 klasser	13 min 1.1 km
Kjøkkelvik skole (1-10 kl.) 486 elever, 30 klasser	16 min 1.4 km
Vadmyra skole (1-7 kl.) 221 elever, 14 klasser	16 min 1.4 km
Sandgotna skole (8-10 kl.) 382 elever, 35 klasser	12 min 1 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	5 min 2.6 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	8 min 5.3 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

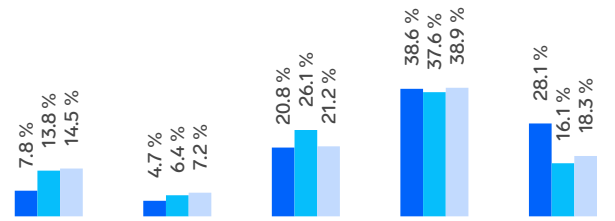
Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Klasatjørna	659	378
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Haugatun barnehage (0-5 år) 57 barn	7 min 0.6 km
Sandgotna barnehage (0-5 år) 64 barn	8 min 0.7 km
Vadmyra barnehage (1-5 år) 70 barn	10 min 0.9 km

Dagligvare

Coop Extra Vadmyra Post i butikk	10 min 0.9 km
Coop Obs Vestkanten Post i butikk, PostNord	15 min 1.3 km

FINN

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Sport

Klasatjønnveien Loddefjord Ballbinge Ballspill	4 min 0.3 km	
Storaneset Borettslag ballbinge Ballspill	9 min 0.8 km	
SATS Vestkanten	15 min	
EVO Godvik	21 min	

Boligmasse



- 19% rekkehus
- 81% blokk

Varer/Tjenester

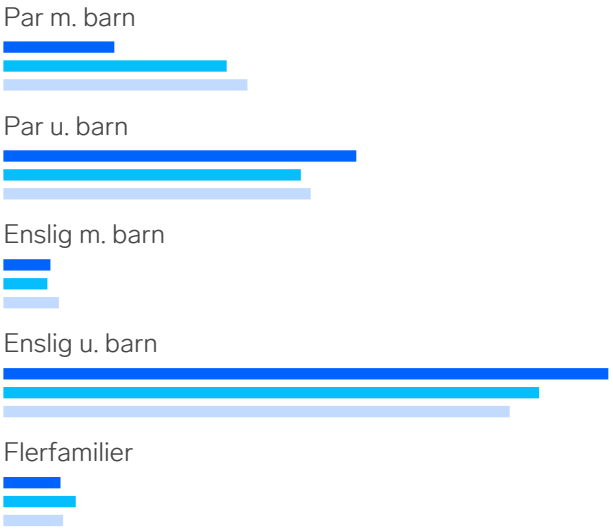
Vestkanten Storsenter	15 min
Boots apotek Loddefjord	15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 22% i barnehagealder
- 40% 6-12 år
- 21% 13-15 år
- 17% 16-18 år

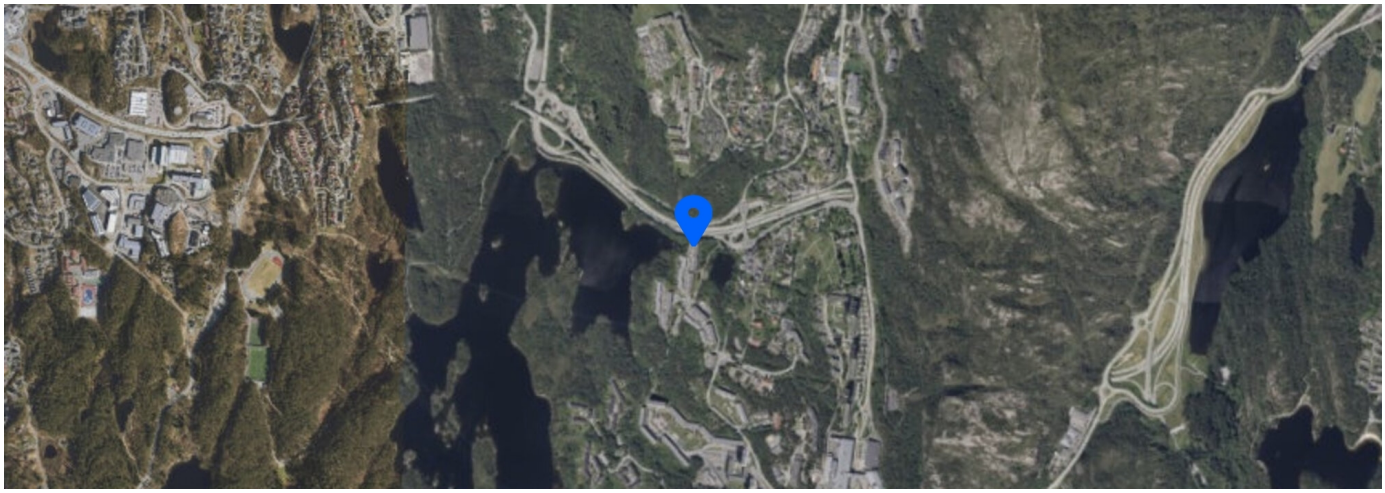
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

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





FINN

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

Husordensregler for Tjønnveien borettslag.

(Vedtatt generalforsamling 29.04.2024)

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesareal og har til hensikt å
fremme miljø og trivsel i borettslaget.
Grunnprinsippet er at du forholder deg til omgivelsene på samme måte som du selv ønsker at omgivelsene skal forholde seg til deg.
Det er likevel nødvendig å fastsette noen regler. Borettslagets styre, som har ansvaret for ro og orden i laget, har derfor fastsatt noen husordensregler.
Andelseierne er ansvarlige for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

Ro og orden.
• Etter kl. 23:00 skal det i den utstrekning det er mulig være ro i leiligheten.
• Etter kl. 21:00 skal det ikke forekomme banking eller boring på hverdager.
• På lørdager skal slik aktivitet ikke foregå før kl. 09:00 eller etter kl. 18:00.
• Søndag og helligdag skal det ikke forekomme banking eller boring.

Man skal til enhver tid ta hensyn til sine naboer.

Renhold.
Enhver andelseier har plikt til å følge de regler som er gitt angående renhold og uterenhold. Dersom renhold innvendig i terrasseblokken er satt ut til eksternt firma utgår dette pkt. men uterenhold skal følges opp etter gjeldende turnus og regler (som kosting, luking av bed ved inngangsparti, snømåking, strøing/salting osv.). (Vær en god nabo og overlat ikke hele arbeidet til den som har renholds-uke etter deg). Sigarettsneiper og snus skal ikke kastes i fellesområdet.

Om du ikke kan utføre dette selv så kan du kontakte UngJobb leder for videreformidling av arbeid. Skal ungjobb utføre dette må den enkelte andelseier betale pr time etter gjeldende time sats for ungjobb til den deltakeren for ungjobb som utfører dett arbeidet (en egen avtale mellom beboer og ungjobb deltaker).

Boss.
Det er kilde sortering i Tjønnveien der husholdningsavfall/rest avfall skal kastes i bossuget der posen ikke skal være større enn at den går inn i nedkastet for å unngå at bossuget går tett. Poser må knytes. Papp, papir, glass og plast skal i egne merkede konteinere plassert på fellesområdet i borettslaget. Husk at vi har kildesorterings punkter (papir, glass og plast kontainere) flere steder i borettslaget. Forsøk de andre konteinerne om det viser seg at de første du kommer til er fulle 😊 Ikke heng fra deg poser om konteineren er fulle. Vennligst ta dette med hjem og kom tilbake etter tømming. Da holder det seg pent og ryddig på området vårt.

Parkering.

Beboernes biler skal stå parkert i garasjene. Borettslaget har en del plasser til leie i garasjene samt noen uteplasser for dem som disponerer flere biler. Disse parkeringsplassene er merket. Det er ikke tillatt å hensette campingvogner, tilhengere, båter eller uregistrerte biler der. Parkering er kun tillatt på oppmerkede plasser. Gjesteparkeringsplassen kan kun benyttes av gjester etter en til hver tid gjeldede regler for parkering i borettslaget. Det er den enkelte beboers ansvar å informere, og å registrere/levere parkeringskort til sine gjester, når dette er påkrevet!

Det er ikke tillat for biler som er registrert på beboere i Tjønnveien borettslag å parkere på gjesteparkeringsplasser, det kan medføre bot.

Alle biler som står på borettslagets parkeringsplasser, inne og ute, skal være flyttbare.

Innkjøring i gatetun.

Det er ikke tillatt å kjøre inn i gatetunet. Dette gjelder også for mopeder og motorsykler. Kun kjøring av eldre og uføre samt tyngre varetransport kan unntas fra dette forbudet. Etter avlevering skal kjøretøy kjøres ut av gatetunet så snart som mulig. Kjøring inn og ut skal da foregå med største aktsomhet og i gangfart.

Parkering/Garasjer.

Det er ikke tillatt å la motorisert kjøretøy gå på tomgang utover det som strengt tatt er nødvendig i forbindelse med inn/ut kjøring. Skal motorisert kjøretøy gå på tomgang utover dette må kjøretøyet flyttes utendørs.
All form for bilreparasjoner som f. eks oljeskift, arbeid med bremsesystemer, motorreparasjoner som f.eks. innbefatter nedtapping av alle former for olje eller andre væsker eller gass som kan medføre lekkasje til asfalt. Sveising og alle former varmt arbeid må ikke foregå i garasjene. Det tillates heller ikke lagret eller hensatt brennbart materiale av noe slag, oljeholdige produkter, spylervæske eller andre giftige eller andre typer farlige væsker.

Programmerbare dieselvarmer skal ikke være i gang når kjøretøyet ikke er i drift. Forhåndsprogrammering skal unngås grunnet brannfare og eksos. Enhver borettshaver plikter å holde sin garasjeplass kostet og ryddig til enhver tid iht ordensregler.

Det er ikke lov å ha skjøteledninger hengende i fellesgarasjen, dette tyder på mer permanent bruk og tillates ikke. Stikkontakter montert i fellesareal skal kun brukes når du er til stede, og har begrenset bruk (f. eks støvsuger, lys, verktøy etc.). Det skal under ingen omstendigheter lades biler fra andre kontakter enn godkjente ladebokser som er tilknyttet borettslagets infrastruktur for el. bil lading. Vanlig stikkontakt/schuko kontakt tillates ikke bruket til lading av el.bil. Det tillates heller ikke å lade elektriske løpehjul, brett eller andre motoriserte fremkomstmidler i garasjen som ikke kan ledes via godkjente ladebokser på den enkeltest garasjeplass.

Det er kun tillatt å hensette kjøretøy på sin garasjeplass. Båter eller andre type gjenstander som ikke går under kategorien kjøretøy er ikke tillatt hensatt på garasjeplassen.

Utdrag fra brannforskrifter vedrørende brannsikkerhet i garasjeanlegg:

- Brannfarlig vare som gass, sprit, bensin, sprayflasker o.l er ikke tillatt å oppbevare i garasjeanleggene.

Det skal holdes ryddig og rent samt fritt for boss og annet brennbart opplag.
Brannslokkeutstyr plasseres i samråd med branntilsynet i Deres distrikt (nærmeste brannstasjon). Reparasjon/verkstedsdrift er ikke tillatt.
Kun bilens faste tilbehør som dekker, takgrind o.l kan oppbevares i garasjeanlegg.

Sykler og akebrett.

-skal oppbevares i bodene (sykler eventuelt i sykkelstativ) ikke i trappeoppgangene

Dyrehold.

Dyrehold i borettslaget er tillatt etter søknad til styret. I Bergen kommune og i borettslaget er det absolutt båndtvang for hund.

Regler om husdyrhold:

- hund skal føres i bånd og være under kontroll av voksen person på borettslagets eiendom
- andelseier plikter å påse at husdyr ikke er til sjenanse og ulempe for andre brukere (bjeffing, etc.)
- kjæledyr skal ikke være til sjenanse for andre beboere, verken i atferd eller støynivå.
- og at en plukker opp etterlatenskaper og lignende.
- det er strengt forbudt å lufte hund på lekeplasser.
- det er ikke tillatt å holde dyr utendørs som f.eks. kaniner i bur i hage eller på terrasse.
- ved overtredelse av reglene kan styret pålegge eier å kvitte seg med kjæledyret.

Grilling.

Grilling på terrassene er tillatt, men det må tas hensyn til naboene.

Det er ikke tillatt å bruke kull i forbindelse med grilling på terrasser. Gass og elektrisk grill er tillatt brukt under forutsetning av at man tar hensyn til sine naboer.

Altaner/terrasser.

Det skal ikke borres eller festes noen form for gjenstander i det nye terrasse dekket på terrasseblokker (Plorytan PL 200) da det er store fare for å punktere membran og forårsake lekkasje. Det samme gjelder for terrasser på rekkehus, der man kan risikere å punktere membran av typen Sanafil belegg som er lagt under terrasse gulvet.

Ønske man å gjøre forandringer eller feste gjenstander i «bygget» som eks. levegger, markiser, varmepumper etc. skal dette søkes styret om i forkant. Det er ikke tillatt å henge, bygge eller plante noe som går over gjerdehøyde/glassrekkverk (gjelder alt fra byggverk, tørkesnor for klær, hekk etc.). Det er heller ikke tillatt å plassere/henge løse gjenstander over rekkverk som tepper, sengetøy, klær etc. Disse pkt gjelder for både terrasseblokk og rekkehus. Oppfordrer alle til å ta vare på eiendelene våre, la derfor uteområdet som terrasser, balkonger og hager fremstå ryddet og velstelt.

Etter styrkebergening av betongdekkene utført av statiker er det besluttet at boblebad ikke er tillat plassert på terrassene, dette gjelder også for rekkehus.

Sitat statiker: *Generelt er terrasser dimensjonert for en fleksibel nyttelast fra personer som er relativ høy (400 kg/m2). Alternativ en snølast på ca. 200 kg/m2. Last fra boblebad gir en statisk «egenvekt» på terrassen i tillegg til nyttelasten. Summen av egenlast og nyttelast er ikke forenlig med kapasitet og sikkerhet terrassen skal ivareta. I tillegg vil en statisk last gi*

større langtidsandel på belastningen. Det betyr at deformasjoner og riss il påvirkes mer av en slik last enn en variabel nyttelast fra personer.
Konklusjon: Terrassene har ikke et tillatt lastnivå for egenlast som kan ivareta last fra boblebad. Det er derfor ikke tillatt å etablere boblebad på terrasser som ikke er dimensjonert for en slik egenlast

Diverse regler

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

Vi ber om at alle andelseierne respekterer ordensreglementet og med det bidra til et godt bomiljø i Tjønnveien Borettslag.

Vedtatt på ordinær generalforsamling 29.04.2022.

Revidert på ordinær generalforsamling 24.04.2024

Versjon 26. april 2022

Tekst i avsnitt som er **<u>understreket og i fet skrift</u>** avviker fra standard mønstervedtekter. Dette er spesielt for Tjønnveien borettslag.

Vedtekter

for Tjønnveien borettslag org nr. 948950758
tilknyttet OBOS.
vedtatt på konstituerende generalforsamling den 22.12.1971, og 22.04.2015 sist endret den 26.04.22.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål22042015

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.
(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.
(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, 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) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter samt fastsatte ordensregler for eiendommen.

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
(2) Borettslaget 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.
(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres, i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.
(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuell fullmektig som har hatt ansvar for salget.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
(4) En andelseier 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. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
    - Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
    - Andelseieren er en juridisk person
    - Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
    - Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

- Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, innglassing, påbygde terrasser, ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikringslokk, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vasker, rør, apparater og innvendige flater i boligen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av slikt som synlige rør, ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikringslokk, glassruter og innfesting til innglassing, påbygde terrasser, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, blandebatterier, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
(3) Andelseier har også ansvar for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning, **vasker** både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
(4)
(5) **Enhver form for inngripen i ytterfasaden, teknisk eller estetisk, er kun tillatt etter skriftlig samtykke fra borettslagets styre. F.eks. montering av varmepumpe, markiser, innglassing og lignende. Montering av parabolantenne er ikke tillatt.**
(6) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved behov, og der opprinnelsen til plagene er usikker, kan borettslaget for egen regning utføre sanering av skadedyr og innsekter uten at andelseieren kan nekte borettslaget adgang til boligen.
(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende **skriftlig** melding **til styret** i borettslaget.

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
(9) Andelseier skal søke styret om montering av ildsted og det skal brukes godkjent entreprenør til dette arbeidet. Den enkelte andelseier er ansvarlig for å holde både ildsted og pip i forsvarlig stand og iht gjeldende regelverk. Pålegg gitt av feievesenet må den enkelte andelseier følge opp selv.
(10)

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden føler av mislighold fra en annen andelseier.
(2) Rør **som går i lettvegger og bærende konstruksjoner**, sikringsskap, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av **punkterte ruter**, ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, **rør som går i lettvegger og bærende konstruksjoner**, og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.
(3) **Borettslaget skal etter at piper er montert og godkjent overta vedlikeholdsansvar i forhold til lekkasjer.**
(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget 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 andelseieren eller annen bruker av boligen.
(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslagets styre kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 når 100.
(3) Strømforbruk til varmtvannsbereder i rekkehus dekkes i felleskostnader på lik linje som terrasseblokker.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene

likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
   1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
   2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
   3. salg eller kjøp av fast eiendom,
   4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
   5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
   6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Leder (nestleder) og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10.Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der selv medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.
(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

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

11.Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39. jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6133
TJØNNVEIEN BORETTSLAG

Til andelseierne i Tjønnveien Borettslag

Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2025. Styret håper du leser gjennom heftet, og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Tjønnveien Borettslag det kommende året.

Hvem som kan delta på generalforsamlingen:

- Alle andelseiere har rett til å være med til stede på generalforsamlingen med forslag, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand, har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker av bolig i borettslaget, har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.



Det innkalles med dette til:

Tjønnveien sin ordinær Generalforsamling

20. mai 2025 klokken 18:00 i kultursalen på Vannkanten

På den ordinære generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Konstituering.
A) Valg av møteleder
B) Godkjenning av de stemmeberettigede
C) Valg av referent, tellekorps og minst en andelseier som protokollvitne
D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. Årsmelding 2025 fra styret.

3. Regnskap for 2025 samt revisors beretning.

4. Det er i år ingen innkomne forslag til generalforsamlingen..

5. Godtgjørelse til styre og tillitsvalgte.

6. Valg av styreleder for 1 år.

7. Valg av et styremedlem for 2 år, et varamedlem til styret for ett år, medlemmer til MTU for 2 år, valgkomite for ett år, samt 1. representant og vararepresentant til generalforsamlingen i OBOS for ett år.

Styret i Tjønnveien borettslag - Bergen 03.03.2026

Rune Storøy - Terje Berland - Stein Rune Grimen - Helene Viken - Tove Karin Kvalavåg Henriksen

Fullmakt:

Dersom du ikke har anledning til å møte, kan du la deg representere ved skriftlig fullmakt til en annen andelseier. Ingen kan være fullmektig for mer enn 1-andelseier.
Gir du en andelseier fullmakt i ditt sted, skal fullmakten på innkallingen benyttes

Jeg …… leilighetsnummer ……

Gir herved …… fullmakt til å stemme for meg på

generalforsamlingen til Tjønnveien borettslag 20.mai 2026

Årsrapport 2025

Tjønnveien borettslag står for finansiering og drift av lagets eiendom, som består av 268 boligenheter samt utearealer, og leier boligene ut til lagets andelshavere. Borettslaget ligger i Loddefjord i Bergen kommune. Det har ikke vært noen personskader i 2025. Borettslaget driver ikke virksomhet som kan påvirke det ytre miljø.

Styrets sammensetning i perioden 01.01.2025 - 21.05.2025:

Rune Storøy	Leder
Terje Geitun Berland	Utomhus / bomiljø / nestleder
Marie Storheim Farr	HMS / forsikringsansvarlig
Mariela Pina	Sekretær
Tove Karin Kvalvaag Henriksen	Byggeteknisk
Helene Viken	Varamedlem

Styrets sammensetning i perioden 21.05.2025 - 31.12.2025:

Rune Storøy	Leder
Terje Geitun Berland	Sekretær / nestleder
Helene Viken	HMS / forsikringsansvarlig
Tove Karin Kvalvaag Henriksen	Byggeteknisk
Stein Rune Grimen	Utomhus
Arvid Vatne	Varamedlem

Tjønnveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948950758, i Bergen kommune med følgende adresse:

Klasatjønnveien 2 - 4
Klasatjønnveien 6 Abc
Klasatjønnveien 20 - 24
Klasatjønnveien 7 - 11
Klasatjønnveien 13 - 19
Klasatjønnveien 46 - 54
Klasatjønnveien 8 - 18
Klasatjønnveien 26 - 44
Klasatjønnveien 21 - 51
Klasatjønnveien 53 - 83

Gårds- og bruks-nummer: 124 og 181. Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), samt å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Borettslaget driver ikke med forsknings eller utviklingsaktiviteter. Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Tjønnveien Borettslag har ingen ansatte.

Møtevirksomhet

Styret har i perioden 01.01.2025 til 31.12.2025 hatt 13 styremøter, ett konstitueringsmøte og ett budsjettmøte. Styret har i perioden behandlet i snitt 25 saker på styremøtene. Det er i tillegg avholdt møter med noen av våre leverandører.
Det er avholdt 1 informasjonsmøte / beboermøte.

Styret har i perioden hatt et godt samarbeid internt og med andelseierne. Se ellers oversikt over saker som styret har jobbet med under de ulike aktiviteter i årsrapporten.
Styret har deltatt på aktuelle Web-kurs i regi av OBOS.

Vi har også deltatt med 4 styremedlemmer på høstseminar i regi av OBOS - 21.oktober i Bergen. Styreleder har representert Tjønnveien B/L i Loddefjordutvalget.

Vibbo.no

Vibbo.no er en nettside som er tilknyttet OBOS. Her legger styret ut all informasjon til beboerne. Når det er nyheter publiseres på Vibbo sendes det også ut en SMS eller e-post, til de beboerne som har koblet seg på Vibbo og tillatt elektronisk informasjon. Vi arbeider med å få de fleste av våre beboere til å motta informasjon via VIBBO.

Det er i 2025 opprettet et nytt tema på nettsiden som heter «skjema». Her kan beboere laste ned ønsket skjema eller annen informasjon. Styret anbefaler alle om å laste ned «Vibbo appen», den ser slik ut:

Dette gjelder kun for de som har en smart telefon.
Iphone: Gå inn på «app store» og søk på «Vibbo», last ned appen på din telefon.
Android: Gå inn på «play butikk» å søk på «Vibbo», last ned appen på din telefon.

Salg av leiligheter

I perioden 01.01.2022 - 31.12.2022 har det vært totalt 18 eierskifter i Tjønnveien borettslag, fordelt på terrasseblokker og rekkehus. Vi ser at leilighetene våre går fort, og stort sett etter første visning. Prisene varier noe, men ligger rundt:

2 roms fra kr 2 500.000 til 3 000.000
4 roms fra kr 2 825.000 til 3.817.000
Rekkehus kr 4 650 000

HMS/Forsikring



Tjønnveien Borettslag har et sterkt søkelys på HMS. Mange av de oppgaver som styret jobber etter, kommer som en følge av forskriftene rundt HMS.

Styret skal kartlegge hvilke ulykker som kan inntreffe, og sørge for å gjennomføre tiltak som vil hindre at så skjer. For eksempel at fellesarealene er ryddige og godt vedlikeholdt, at brann- og el-sikkerheten i bygning og garasje er ivaretatt på en forskriftsmessig måte, at barn ikke skader seg på lekeplassutstyr som ikke er godt nok vedlikeholdt og at avfall og spesialavfall blir tatt hånd om på en skikkelig måte.

Styret sin jobb er å kartlegge hvilke ulykker som kan inntreffe, og sørge for å gjennomføre tiltak som vil hindre at så skjer. Eksempler er at fellesarealene er ryddige og godt vedlikeholdt, at brann- og el-sikkerheten i bygning og garasje er ivaretatt på en forskriftsmessig måte, at barn ikke skader seg på lekeplassutstyr som ikke er godt nok vedlikeholdt og at avfall og spesialavfall blir tatt hånd om på en skikkelig måte.

Vernerunder blir gjennomført iht. vårt HMS-system, der vi følger faste prosedyrer. Vi har derfor jevnlige runder i garasjene, lekeplass, fellesområder og uteareal. Avvik eller mangler blir logget i avvikssystemet vårt og behandlet på styremøtene. Garasjeavvik sendes direkte til beboer på Vibbo.

Vi klarer ikke få med oss alt som skjer med en gang det skjer, så vi er avhengig av at beboere melder fra om de ser noe som ikke stemmer.

Forsikring

I 2025 har vi meldt inn 2 forsikringssaker.
Sak 1 gjaldt påkjørsel av bod tilhørende rekkehus. Her var en Bring sjåfør uheldig.
Sak 2 gjaldt skader etter Amy på flere adresser i borettslaget.
Vi minner om at borettslaget har en egenandel på kr 50.000 dersom Tjønnveien bruker forsikring på skader. Dette er en egenandel som andelseier kan risikere å måtte betale dersom takstrapport forteller at dette er en «selvforskyldt skade».

I 2025 har vi gjennomført utskiftning av brannslukningsapparatene til andelseiere i borettslaget. Alle andelseiere har derfor blitt bedt om å hente ut nytt brannslukningsapparat fra lageret på oppsatte tider gjennom 2025.



Det har vært gjennomført utlevering 14. juni, 16. juni, 26. juni, 1. juli, 11. september, 16. september. Etter disse 6 oppsatte utleveringsdatoene samt noen personlige utleveringer utenom, hadde vi fremdeles ca. 80 brannslukningsapparat som ikke var blitt hentet.

7. desember ble derfor alle resterende andelseiere kontaktet med personlig melding på Vibbo, og bedt om å hente ut sitt brannslukningsapparat 16. desember eller avtale utlevering via Ungjobb. Dette resulterte i at ytterligere 20 brannslukningsapparat ble hentet.

Per 25. januar 2026 var det fremdeles ca. 60 brannslukningsapparat som ikke var blitt hentet av andelseier. Disse andelseierne har fått brannslukningsapparat levert på døren og blitt fakturert av Styret for arbeidet. Dette da merkostnaden ikke skal falle på de andelseierne som har bidratt ved å hente sitt brannslukningsapparat.

Utskiftning av brannslukningsapparat og røykvarslere (2024-2025) er en del av Styrets systematiske HMS arbeid, for å sørge for at alle leiligheter har varslings- og slukkeutstyr. Dette er til sikkerhet både for deg selv og dine naboer.

Styret synes det er synd at ikke alle andelseiere tar ansvar for å hente ut utstyr til sin leilighet, da utlevering fra leverandør ville medført en unødvendig merkostnad for borettslaget. Vi oppfordrer alle til å bidra til enkle tiltak, som å hente ut et brannslukningsapparat, for å holde kostnadene nede.

De som ikke hadde hentet røykvarslere i 2024, fik disse utlevert i lag med brannslukningsapparatene.

Styret har også tatt imot gamle brannslukningsapparat for alle andelseiere og sørget for avhending av dem til BIR.

Det er fortsatt lite avvik i garasjene noe som er svært positivt. Gjengangeren er fortsatt oppbevaring av spylervæske på plassen sin, spesielt når kulden setter inn. Husk at portene er ofte åpne og barn er nysgjerrig.

Bildet her viser hvordan det **ikke** skal se ut i våre sykkelboder:



Byggeteknisk

Ansvarlig for byggeteknisk i styret, har ansvar for å rette opp feil og mangler innomhus og i garasjeanlegget. Dette kan være belysning i fellesganger og garasjeanlegg, garasjeporter, problemer med vann, vinduer o.l. Ansvaret for problemer med låser og nøkler, blir håndtert av styreleder. Ved feil og mangler skal dette meldes fra til byggeteknisk, slik at dette kan rettes opp.
Styret og leverandører innen de forskjellige fag, foretar jevnlig kontroll av teknisk utstyr. Styret påpeker en noe slett holdning til å holde avløpsrenner på terrassene sine rene, dette er andelseier sitt ansvar. Skal vi unngå lekkasjer er det viktig at dette blir tatt på alvor av den enkelte beboer. Styret sørget sensommeren i 2025 for rengjøring av takrenner over inngangspartiene. Det ble oppdaget at det lå mye søppel i flere renner. Det skal ikke kastes noe i takrennene, da dette kan føre til tette avløp.

Telenor

Borettslaget inngikk en fornyet avtale med Telenor høsten 2022. Denne avtalen gjelder for 3 år og inkluderer Kabel-TV, Bredbånd, ADB- dekoder og Trådløs ruter. Dekoder og ruter skal følge leiligheten ved salg. Det anbefales at alle oppretter bruker til «Min side» på telenor.no.

Porttelefon



Signal Tech installerte porttelefonsystem i terrasseblokkene i 2013, og har en serviceavtale på systemet. Beboere som ønsker å oppgradere til videomottaker i leiligheten, kan kontakte byggeteknisk som vil være behjelpelig med å formidle kontakte med firma for ettermontering. Kostnaden ved en slik oppgradering blir bekostet den enkelte andelseier. Skulle det oppstå feil på anlegget skal byggeteknisk kontaktes. Dersom beboer kontakter firma direkte, må beboer selv dekke utgiftene til utbedring. I 2025 ble det utbedret feil på flere av displayene ved inngangspartiene. Ved salg av leilighet skal byggeteknisk kontaktes, slik at vi kan få endret navn på ringe displayet. Det må ikke tapes nytt navn på ringeknappen, da dette kan skade displayet.

Garasje/- porter

Borettslaget har serviceavtale med Windsor på garasjeportene. Service blir utført 2 x 2 ganger pr år. Dette består av tilsyn, justering, kalibrering og generell tilstandskontroll. Det er viktig at beboere melder fra til byggeteknisk, slik at feil kan rettes opp så raskt som mulig. Vi ber alle er delta med å holde garasjene ryddig. Dette er en del av pliktene beboerne selv har som leietaker/andelseier. Søppel, kjemikalier og andre brannfarlige stoffer skal ikke oppbevares i garasjene. I 2025 ble det foretatt en rekke reparasjoner på garasjeportene.

Elbil lading i garasjer



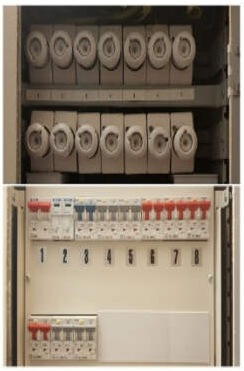
I 2020 monterte OneCo ny infrastruktur for El-bil lading i alle garasjene, der alle beboere med fast plass kan kobles seg på. Dette er en type styringssystem, som fordeler ladespenning/styrke. Alt etter hvor mange som er tilkoblet, og tilgjengelig kapasitet på nettet til borettslaget. Alle andelseiere må søke styret om montering av elbil ladere. En får da tilsendt retningslinjer for hvordan dette skal utføres. Forbruk avleses 2 ganger pr år (juni og november) og det kommer faktura fra OBOS på forbruk i dette tidsrommet. Dersom noen flytter mellom periodene, blir det foretatt avregning før ny eier flytter inn. Eier som flytter må huske å informere styret om det slik at avlesning blir foretatt ved overtakelsesdato.
Av sikkerhetshensyn skal el- biler kun lades ved godkjente ladere. El- biler skal **ikke lades** i vanlige stikkontakter i garasjene eller gjennom vinduer i leilighet/ rekkehus.

Kameraovervåking i garasjene



Borettslaget har avtale med OneCo om service og oppfølging av kameraovervåking i garasjeanleggene. Data av opptak blir lagret i 7 døgn. Etter dette blir de automatisk slettet. Det er derfor viktig at man melder fra ved mistanke om hærverk og skader, så snart som mulig etter mistanke om slike hendelser. Alle spørsmål som gjelder garasjeovervåking, skal rettes til styreleder.

Elektrikerarbeid (lys i fellesganger og garasjeanlegg)





Vi har avtale om service og kontroll av lys med Elektro Miljø AS i Olsvik. De utfører service/ kontroll en gang pr kvartal, eller ved behov. Grunnet ekstra høye kostnader med å kalle ut elektriker utenom fastsatt plan, blir ikke elektriker automatisk kalt ut som følge av henvendelser fra beboere. Dersom ikke årsaken utgjør en fare/ HMS. Det er viktig at beboere melder fra til byggeteknisk ved feil på lys. I 2025 ble det skiftet ut en rekke lamper i fellesganger og nedgang til garasjene.

Tømrer

Byggmester Jostein Garnes har vært brukt til diverse tømrerarbeid i borettslaget. I 2025 ble det skiftet ut flere vinduer og dører i borettslaget.

Maling

Andelseierne bør vaske og holde kledning/trevirke rent, noe som bør utføres årlig. Dersom det oppdages noe uvanlig på bygningene, er det viktig melde fra til byggteknisk. Slik at dette blir registrert og vurdert med tanke på utbedring. Styret oppfordrer alle som bor i terrasseblokkene om å vaske og male kledningsvegger på fremsiden og baksiden ved behov. Andelseierne er selv ansvarlige for å utføre maling av kledningsbordene. Borettslaget står for innkjøp av maling, og dugnadstimer kan føres etter gjeldende satser. Dersom noen av helsemessige årsaker ikke kan male selv og ønsker få dette utført - kan styret kontaktes. De kan da sette Ung Jobb til å utføre oppdraget. Den enkelte må da selv betale personen(e) i Ung Jobb, som normalt er kr. 200,- pr. time. Andelseier kan få igjen beløp, etter gjeldende for maling, ved å fylle ut dugnadsliste og levere denne inn til styret/MTU. Listen blir samlet inn 2 ganger pr. år, mai og november). Dugnads timer skal være forhåndsgodkjent av enten et styremedlem eller MTU medlem



Tak



Fløysand Tak har serviceavtale på kontroll og eventuell reparasjon av alle takene i Tjønnveien. Takene følges opp med service 2 ganger pr år der sluker blir rengjort og tak blir ryddet samt tilstandskontroller. De siste rapportene viser at takene på alle terrasseblokkene begynner å bli dårlig, slik at tiltak må og bør gjøres ganske snart. Tekking av alle takene våre vil fort gi en kostand på mange millioner kroner. Høsten 2025 ble det ved service og kontroll av takene laget er prisliste på tilstanden på det enkelte tak slik at det er lettere for styret og foreta prioritering dersom styret beslutter å ta tak tekking fordelt over flere år. Mindre reparasjoner / lekkasjer tas fortløpende. Det har vært noen mindre lekkasjer, som skyldes hull i tekking og der enkelte sluk mansjetter ikke er slik de skal være. Utbedring av dette må videre vurderes i sammenheng med eventuelt re-tekking av samtlige tak. Det er tillegg observert problemer med gesims utstikkerne. Noe som har medført at vann ikke ble ledet ned på taket og mot sluk, men over kant og ned på terrasse. Flere av gesimsene er nå rettet opp, og det gjøres tiltak fortløpende der behovet melder seg.

Nøkkelsafe



I 2016 ble det, i samråd med Bergen Låsservice, satt opp to nøkkelsafer i borettslaget. Meningen med er at nødetatene, Brann, Politi og Ambulanse, skal kunne hente ut hovednøkkel dersom de har behov for å kunne låse seg inn i en andelsleilighet. Nøkkelsafe er strategisk plassert i bygningen ved T1 og T4.

Nøkler/Lås

Tjønnveien borettslag har avtale med Lockit, på service av låser og dørpumper.
De utfører service to ganger i året.
Andelseier er ansvarlig for å vedlikeholde sin egen lås, bruk egnet smøremiddel, **IKKE** olje.
Dersom det er behov for bytte låssylinder pga. slitasje, dekkes dette av borettslaget.



Dersom beboere oppdager feil på ytterdører eller andre dører til fellesområder, skal ansvarlig for byggeteknisk kontaktes.
Det er styreleder som bestiller nye hovednøkler for andelseier, en kostnad som andelseier selv må betale. Det er normalt 14-20 dagers leveringstid.

Vann/ avløp

Andelseierne er ansvarlige for sitt eget avløp frem til hovedstamme. Det er viktig at hver enkelt beboer tar ansvar for eget avløp/ vannlås, sluker på bad og vaskerom for å unngå at det går tett. Beboere må varsle ansvarlig for byggeteknisk raskest mulig om man opplever trege eller tette avløp. Dette for å unngå følgeskader. Vi har utstyr på lageret som kan lånes for å stake opp/spyle tette avløp. Innleid hjelp er svært kostbart, derfor oppfordres alle til å kontakte styret/byggeteknisk for råd og veiledning, før man rekvirerer firma til dette.
Dersom andelseier selv rekvirerer en bedrift ved tette avløp uten godkjennelse fra styret, vil kostnad på oppdraget bli belastet andelseier. I 2025 har vi hatt en rekke utfordringer når det gjelder lekkasjer fra rør i garasjetakene. Det er utført en rekke reparasjoner. I tillegg har det vært nødvendig å skifte sluk, i et av rommene til varmtvanns berederne.

Rørlegger



Borettslaget har avtale med Bravida AS og Hope VVS AS på rørlegger arbeid. Dersom andelseiere har planer om oppussing av bad/ vaskerom, må styret få informasjon, slik at gamle rør blir byttet til **«rør i rør»-** system.
Borettslaget dekker en fast sum på rørbytte avhengig av leilighetstypen man har. Andelseiere står fritt til å velge den rørlegger man selv vil for jobben i forhold til innhenting av komplett anbud på rehabilitering av badet, så lenge firma er godkjent/ autorisert. Dersom noen har gamle stoppekraner må styret få beskjed snarest, da disse skal skiftes ut. Skiftet flere varmtvannsberedere og noen stoppekraner i 2025..

Ventilasjon



Vi har avtale med GK om service av vifter i blokkene. Styret minner om at det ikke er tillatt å koble avtrekk fra kjøkkenventilatorer til hoved ventilasjonen. Det er viktig at alle holder sine ventilasjonsventiler rene og sørger for at ventiler over vinduer i alle rom er åpne. Dette for å få et godt inneklima. Det er utført vedlikehold og reparasjoner på noen av viftene på takene i 2025 samt trykk styringer.

Utomhus/ Bomiljø

Det er mange av våre beboere som også i år har vært flinke, med utvendig vedlikehold av egen bolig. Husk at beboere får utlevert gratis maling til dette formålet. Ta kontakt med styremedlem for utenomhus i god tid. Returner maling som er igjen i spann, slik at naboen din også kan male. Pensler og utstyr må beboerne holde selv.

Vårdugnad 26. april og høstdugnad 1. november er gjennomført med et flott oppmøte av beboere samt ungjobb, men det er alltid plass til flere. Det blant annet foretatt tre felling og kvisting. Dette er også en fin anledning til å bli bedre kjent med hverandre.

Det utføres en årlig gjennomgang av lekeplassen av en ekstern leverandør.
Vår lekeplass som ble oppgradert sist år, er godt besøkt og til glede for våre brukere.

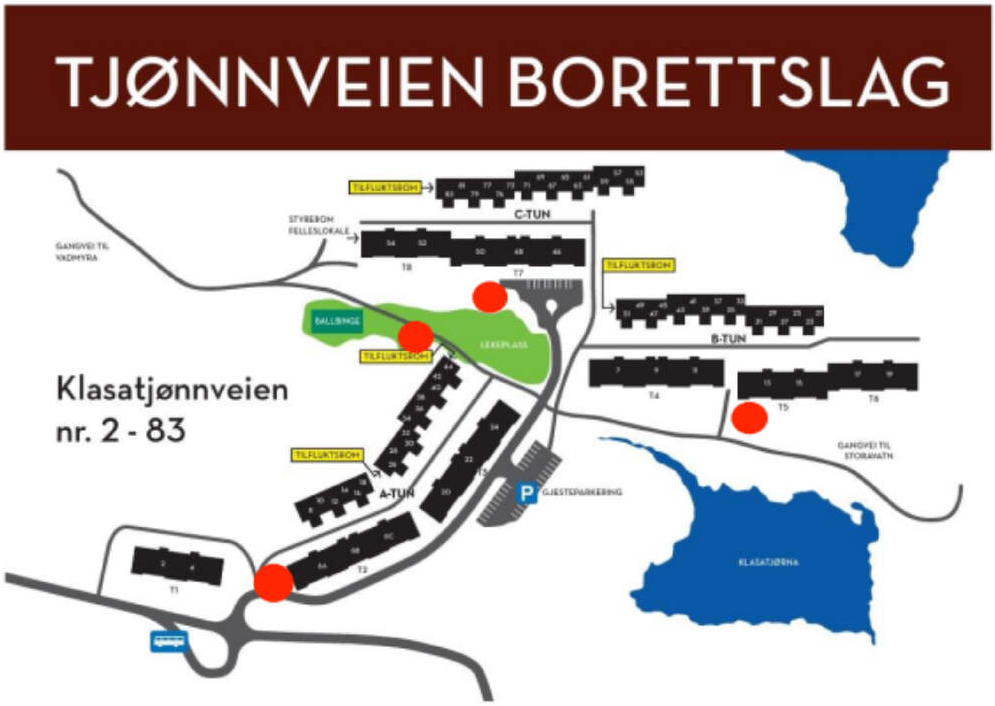
Arbeid rundt i borettslaget
I 2025 har det også vært utført mye arbeid i Klasatjønnveien, omlegging i forbindelse med bygging av nytt sykehjem ved Frida Fasmer. Resultatet er jo blitt bra, men vi jobber for å få godkjenning for et ordentlig fotgjengerfelt øverst ved innkjørsel til borettslaget.

Vi merker jo også at det skjer mye i forbindelse med Sotrasambandet, særlig mot slutten av året kom dette tett innpå oss.
Det jobbes med å klargjøre for nytt fundament til bro over motorvei mot ny bussterminal, samt gang- og sykkelveier i forbindelse med dette.

Kildesortering

Boss-sug anlegget ble stengt ned i juni og er nå tatt ut av drift, og inntil videre erstattet med reserveløsning. Containere for restavfall er utplassert på egnede steder i borettslaget.

Som avmerket på kartet her:



Det jobbes med mer langsiktige løsninger, dette vil vi komme tilbake til.



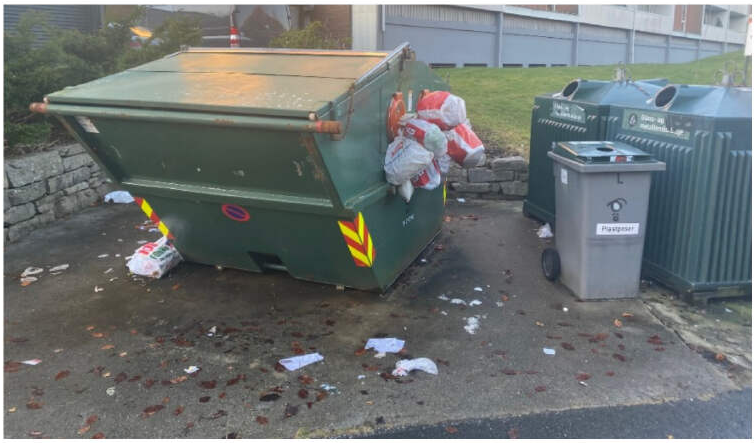


I 2025 har vi flere ganger utplassert ekstra container for restavfall. Først og fremst for avfall etter dugnader og julefeiring. Det ble også åpnet for at beboere også kunne bruke denne til å kaste eget avfall.

Spesialavfall skal leveres til BIR sine avfallsplasser, enten på Askøy eller på Espehaugen. Åpningstider og kart til disse stedene finner en på BIR.no.

Det er utplassert 5 containere for ulike typer avfall, 1 for papp, 1 for glass/metall og 3 for plast emballasje.

Dessverre finner vi ofte avfall i og ved disse, som ikke hører hjemme der.
Styret oppfordrer nok en gang at den enkelte beboer tar ansvar, og kaster avfall der det hører hjemme.



Slik som dette vil vi ikke ha det rundt oss. Her må alle bidra. ***En enkelt kan ikke gjøre alt, men alle kan gjøre litt.***

Parkering

Parkering v/ballbingen og bålplassen er som kjent ikke tillatt. Det åpnes for parkering her kun ved spesielle anledninger, samt til jul og påske. Husk at beboere må registrere sine besøkende i egen app fra Vest Park. Kort som skal legges i vinduet på bilen, kan fortsatt brukes.



Ordensregler som ble vedtatt på Generalforsamling 24.04.24:

«Det er ikke tillatt å hensette campingvogner, tilhengere, båter eller uregistrerte biler der. Det er ikke tillat for biler som er registrert på beboere i Tjønnveien borettslag å parkere på gjesteparkeringsplasser, det kan medføre bot. Alle biler som står på borettslagets parkeringsplasser, inne og ute, skal være flyttbare.»

Det gjennomføres jevnlige HMS runder i garasjeanlegg. Dersom det oppbevares noe som er ansett som en HMS-risiko på parkeringsplasser, vil andelseier bli kontaktet for å fjerne dette. Kun permanente tilbehør til kjøretøy som dekk og takbokser, skal oppbevares i garasjeanlegget - jfr. ordensregler for borettslaget.
Av sikkerhetshensyn skal el-biler kun lades ved godkjente ladere. Send søknad til styret ved behov for å montere elbil lader på din parkeringsplass. El biler skal ikke lades i vanlige stikkontakter i garasjeanleggene eller gjennom vinduer i leilighet/rekkehus.

Kjøreadferd og bom til fellesområder

Kjøring i våre gatetun har tatt seg betraktelig opp siste årene med alt for høy fart i forhold til det som er forsvarlig. Man skal kjøre med gangfart, max. 10 km/t.



Stropp ved bommer inn til A/B/C tun er for å henge opp bommen midlertidig ved passering. Ta av stroppen etter inn/ut kjøring. Den er til bruk for nødvendig kjøring inn til tunet. All kjøring i fellesområder er på eget ansvar.

Ordensregler som ble vedtatt på Generalforsamling 24.04.24:

«Det er ikke tillatt å kjøre inn i gatetunet. Dette gjelder også for mopeder og motorsykler. Kun kjøring av eldre og uføre samt tyngre varetransport kan unntas fra dette forbudet. Etter avlevering skal kjøretøy kjøres ut av gatetunet så snart som mulig. Kjøring inn og ut skal da foregå med største aktsomhet og i gangfart.»

Vi har montert noen flere fartsdempere, i alle tun. Disse er dessverre nødvendige for å få ned hastigheten på biler i gatetunene. Men det stiller ekstra krav til utførelse av brøyting om vinteren.



Nye fartsdempere montert

Fellesområder - vedlikehold
I 2025 er det utført flere mindre vedlikeholdsoppgaver. Noen har vi utbedret selv, mens andre er utført av innleide selskaper.



Utbedring av hull i asfalt

Vårt samarbeid med Anticimex gir resultater og vi har for tiden ingen større problemer med skadedyr.

Kontroll av lekeapparater:
Det ble blant annet rapportert hardpakket underlag i noen områder, dette graves opp av Ungjobb.
Ugress i sandkasse, fjernet av Ungjobb.
Huskestativ ved T1 var dårlig, og er fjernet.





Oppgradering av ballbinge og plassen foran
Arbeidet ble utført med støtte fra Bergen Kommune og Obos på til sammen ca. 50% av kostnaden



Det ble skiftet ut dekke på banen, montert nye mål, reparert gjerder, og oppgradert området rundt ballbingen.
Det er satt opp bord for bordtennis, multispill, og nye benker. I tillegg er det malt ulike spill på asfalten.

Supersuger for renhold av sandfang og kummer

Vi har inngått avtale med Totalsanering AS om årlig tømming av samtlige sandfang/kummer, til en god pris. Noen kommer er så dårlig at de er anbefalt utbedret.

Årlig vedlikehold betyr at vi unngår større kostnader når behovet blir akutt.
Arbeidet utføres også med bedre egnet utstyr for våre smale tun.



Innkjøp av flisekutter

Vi har anskaffet en ny flisekutter, for bruk ved rydding av kratt og småskog.



Vintervedlikehold

Vintervedlikehold i gatetun, og stikkveier, ble utført av Logs AS ved Loyd Sørensen. Noen ganger har det kommet mye snø på kort tid, da prøver vi også selv å avhjelpe med det utstyret vi har til rådighet.

Merk at hovedveien inn fra buss-stoppene, og inn til enden av Tjønnveien ved flaggstangen er kommunal, og snørydding og vedlikehold utføres av Bergen Kommune.

Husk at du som beboer også har et ansvar for vintervedlikehold ved din inngang. Dette innbefatter kosting, brøyting og salting når det er snø og kulde. Vi ser dessverre at ikke alle utfører fellesplikter i henhold til listene som er hengt opp i alle inngangene. Vi ber om at alle våre beboere kjenner på sitt ansvar til fellesskapets beste.
Vi opplever til tider et stort forbruk av salt. Det er ved krevende værforhold vinterstid, ikke mulig å holde alle inngangspartiene fri for snø døgnet rundt. Det kan derfor være et alternativ å lage mindre snø / isfrie områder inn til boligene. Vi er i tillegg avhengig av tilbakemelding når det begynner å bli lite salt i kassene. På den måten kan også vi planlegge for nye forsyninger på en god måte.

Sommervedlikehold
Plenene på fellesområdene våre blir denne sesongen klippet og stelt av Logs AS ved Loyd Sørensen, noe vi så langt er godt fornøyde med. Etter en litt krevende start, med kraftig vekst tidlig på sommeren.
Husk at du som beboer også har et ansvar for sommervedlikehold ved din inngang. Dette innbefatter kosting/ spyling. Vanne plantene, og luking i bed. Vanning og luking er også lov å gjøre selv om det ikke er ''din'' uke.

Tilhenger for utleie

I 2025 har tilhengeren vært inne til kontroll og service, og vi har skiftet ledninger til baklysene.

Ved utleie av tilhengeren, er beboerne ansvarlig for at hengeren leveres tilbake rengjort, tømt for avfall og uten skader.
Skader på hengeren etter utleie, belastes leietakeren.

Den enkelte er selv ansvarlig for at eget førerkort, gir rett til å benytte tilhengeren.
Pass også på at bilen er godkjent for tilhenger på minst 1400 kg totalvekt, og at tilhengerkontakten er i orden.

Ta kontakt 2 dager før dere ønsker å låne tilhengeren. Den lånes i utgangspunktet ut i 1 døgn på hverdager fra kl.16.00 til kl. 16.00 dagen etter, eller etter nærmere avtale



Utlevering av maling
Dersom dere har behov for maling ta kontakt 2 dager i forkant, med utlevering kl. 16.00 på hverdager eller etter avtale.

Lån av bord og stoler
Dersom om du skal ha større selskap hjemme, så har borettslaget også plastbord og stoler beboerne kan låne.

MTU - miljø og trivselsutvalg

HTV skiftet navn til MTU etter generalforsamlingen 24.mai 2022. Man har tidligere hatt en rolle for hvert tun med tillitsvalgte og hovedtillitsvalgte. Denne rollen er nå erstattet med en ny ordning med et felles utvalg for hele borettslaget. Det nye utvalget heter Miljø- og Trivselsutvalget, forkortet til MTU.

Som navnet sier, ønsker utvalget å ta ekstra ansvar for trivsel og godt bomiljø.

To store forskjeller fra tidligere ordning med hoved tillitsvalgte og MTU er:

- Naboklager og konflikter tas opp direkte med styret.
- MTU jobber for alle beboere. Med det menes at vi har gått bort fra at hvert tun har én hovedrepresentant.

MTU har 6 medlemmer: leder, sekretær, to ordinære medlemmer og to vara. Det er ønskelig at alle tun er representert, men ikke et krav. Som tidligere er det valgkomitéen som innstiller kandidater til generalforsamlingen.

Oppgaver

- Være kontaktpunkt for beboere inn til MTU, og rapportere feil og mangler til styret.

- Besøke nye beboere samt sørge for at nye andelseiere føler seg velkommen, og er kjent med plikter og nødvendig informasjon.

- Bidra til gjennomføring av avtalte arrangement sammen med styremedlem for Utomhus/Bomiljø.

- Bistå styret i oppretting av enkle forhold som bidrar til økt trivsel og et godt bomiljø.

- Vurdere når ekstra tiltak bør iverksettes for å sikre verdier i borettslaget.

- Signere godkjente dugnadslister, og bidra til gjennomføring av dugnad.

Utvalget konstituerer seg med leder og sekretær. Vi organisere egne oppgaver og rapportere til styret.

Vi er åpne for at både roller og oppgaver endres over tid, men målet vil være det samme, at vi kan glede oss over et flott borettslag å bo i.

MTU har hatt 8 møter gjennom 2025 i tillegg til å delta på arrangementene i borettslaget, som nå også samkjøres med styret sitt møte mot slutten av kvelden. Dette gjøres for å samhandle rundt spørsmål rundt miljø og trivsel og samtidig ofte avklare enkle saker.

Julefest for de minste 5. januar



Årets juletrefest ble en suksess, med 20 påmeldte og mange barn. Det var snø og kaldt så det bidro til at man tok med seg litt julestemning til juletrefesten. Tradisjonen tro så kom nissen på besøk samt at vi hadde innleide ballong sjonglører som underholdt barna med fargerike kreasjoner. Det ble servert pølse med brød, brus, kaffe, juice, småkaker og vafler. Vi gikk rundt juletreet sammen med nissen, og alle barna fikk godteri i poser av nissefar. En vellykket ettermiddag for store og små.



Seniortreff 25.Januar

Seniortreff ble i år avholdt 25. januar, noe som var et perfekt tidspunkt for både gjester og arrangører. Vi hadde 38 påmeldte gjester og 5 fra MTU og styret denne dagen. Det ble servert koldtbord fra Næss Catering på Bildøy, som smakte fortreffelig. Kvelden var vellykket og alle var svært fornøyde med mat, drikke og underholdning Kvelden ble avsluttet 23:30.



Sosial samling for tillitsvalgte 22.februar

Da de fleste av oss har det travelt før jul og det er vanskelig å få gjennomført julebord med alle de tillitsvalgte til stede, så vi valgte å holde en liten sosialsamling lørdag 22.2.2025. Vi inviterte alle med et verv i borettslaget med følge, til en hyggelig kveld i felleslokalet. Vi bestilte koldtbord i fra Næss Catering på Bildøy. På det siste fellesmøte 2/12 med styret og MTU, ble dett en pizza bit og et glass vin etter at møtet var formelt over. Da ble det en velfortjent juleferie på alle.

Vårdugnad 26. april



Lørdag 26 april var det planlagt vårdugnad i Tjønnveien. Det ble kostet, ryddet og klargjort urner, som enda ikke var helt klar for utplanting. Oppmøtet var veldig bra, i et flott vårvær med rundt 34 fremmøtte. En liten runde med twist og kaffe var også på sin plass under dugnaden. Takk til alle som stiller opp for borettslaget og hjelper til med å holde det pent og rent rundt oss. Etter dugnaden ble det servert Det ble servert gryterett, boller, brus, is og kaffe til de som ønsket det.

Planting 8. Mai

Det ble utført utplanting torsdag 8 mai i borettslaget. Dette er alltid et lottospill i om det er for tidlig eller ikke. Men det gikk fint i år også. Blomstene ble bestilt fra Blomsterforum på Vestkanten. Han kjører blomster, planter og jord gratis opp til lageret, der alt blir sortert og fordelt. Så blir blomstene utplantet på dugnad. Det var noen flinke ildsjeler fra hvert tun som stilte opp på denne dagen for å plante i urnene, og det ble også satt ut nye urner flere steder. Noen som erstatning for de som var ødelagt og noen for å pryde nye områder, som trengte et løft slik at det ble fint i tunene våre til 17.mai og resten av sommeren. Blomstene sto ellers til langt ut på høsten, og var et vakkert skue i borettslaget. Nytt av året var blomster kasser ved ballbingen og det nye lekeområdet, som store å små kan nyte godt av. Vi synes området fikk en fin innramming med disse







St. Hans ble feiret lørdag 21.juni



Tradisjonen tro så fikk vi arrangert Sankthans feiring i år også. Fredag ettermiddag og lørdag formiddag ble brukt til rigging av telt, stoler, bord og utstyr. Bålet ble tent kl.17:00 av styreleder. Det ble solgt is, brus, kaffe, vafler, hotdog og hamburgere. Ved aktivitetene fikk alle barna gratis juice og solbriller, samt leker som premie. Det som ble utdelt av godterier, leker og solbriller kom ble sponset av Europris Kokstad. Vi retter et stort takk til butikksjef Tine Sandes for alltid å tenke på Tjønnveien borettslag ved slike arrangementer.



Kvelden var vellykket med fremmøte av mange glade barn, som var overlykkelig over snopeposen fra fiskedammen. De voksne var takknemlige for at man fortsatt klarer å gjennomføre en tradisjonsrik og flott sankthans feiring i vårt borettslag. Takk til alle som stilte for å få arrangementet i havn, og ikke minst til de som møtte opp å gjorde kvelden til en positiv og fin ting. Takk også til vær gudene som bidro med sitt.

Høstdugnad lørdag 1.november



Høsten kom i år også, og etter flere dager med vind og blad nedfall var det på tide med en opprydning før vinteren. Det var godt oppmøte med rundt 30 beboere, som trosset været, for å gjøre en forskjell og innsatts for fellesskapet. Vi fikk en fin og sosial dag mellom regnbygene. Vi tok fatt i fellesområdene våre med kosting, av løv samt boss plukking. Det ble servert pølser i brød / lomper, boller, sjokolade, brus og kaffe. Kjekt å se at dugnadsånden fortsatt er til stede blant våre beboere.

Dugnadslister

MTU har ansvaret for å sjekke og signere dugnadslister, før styret sender de videre til Obos for utbetaling. Alle dugnadstimer som førers, skal være forhåndsgodkjent av enten et styremedlem eller MTU medlem.

Julelysene ble tent 30.november

1. søndag i advent ble julelysene tent. Det var et nydelig vær denne ettermiddagen med snø og opplett. Vi serverte gløgg, kakao, kaffe og pepperkaker. Fakler og lys ble tent kl.16.30, julemusikken ljomet i høyttaleren da beboerne strømmet til. Vi fikk i år også besøk av julenissen som var med å telle ned for julelys tenningen sammen med barna. Julenissen hadde også med seg litt godterier i sekken sin til alle de små. Noe som var en gledelig overraskelse. Dette var et godt gjennomført arrangement med mange glade og fornøyde beboere med gjester, store som små. Takk til alle som stilte opp og gjorde dagen til en flott markering av den fine juletiden som ventet.







Beboermøte 1.desember

Det ble avholdt beboermøte 1.desember i felleslokalet. Styret informerte om hva som har «rørt» seg i borettslaget, samt hva man vil se på videre. Det var i år kun satt av 1 dag til beboermøte, som var for alle og uavhengig av hvor man bor i Tjønnveien.

Fakkeltog 31. desember



Det ble arrangert fakkeltog på årets siste dag. Selv om været ikke var helt på vår side med både vind og regn. Dette stoppet imidlertid ikke vår trofaste «fakkeltog gjeng». Vi starter ved felleslageret kl.2330 og går hovedveien bak T3 og T2 opp til T1. Så videre gjennom alle tunene, før turen ender opp ved bålplassen, der vi i felleskap ser på fyrverkeriet. Veldig kjekt at flere sender opp dette på bålplassen, slik at mange kan få gleden av å se på. En stor takk til dere. Det var et kontrollert fyrverkeri oppskytning, og mange fine folk med godt humør. En fin anledning til å ønske familie, naboer og venner et godt nytt år.

Kafé



I år er det også blitt holdt kafé i felles lokalet ca.1 gang i måneden. Vi varierer med ukedag, men prøver å holde oss til mandag, tirsdag eller onsdag. Det koster kr 10 for noe godt å spise med kaffe eller te. Det har vært et varierende oppmøte, men alltid god stemming og godt humør. Ansvarlige for kafeen har vært Christine Storøy og May-Britt Sandnes. Det serveres nybakte boller, eplekaker, julebrød, gulerot kake, vafler og nystekte tebrød. Vi håper det er flere som vil henge seg på til kafé dagene. Det er plass til flere, og vi har det også veldig hyggelig. I 2025 har vi hatt dette treffet 10 ganger, og kanskje vi klarer enda flere i 2026. Det er bare å dukke opp, for en prat over en kaffekopp, med en nabo du kjenner eller en du kanskje ikke kjenner fra før. Er du hjemme og har tid, oppfordrer vi alle til å komme på kafé.

Utleie av felleslokaler



MTU ved May Britt Sandnes er kontaktperson som gjelder utleie av lokalene. I 2025 ble de utleid 32 ganger til konfirmasjoner, middagsbesøk, barnebursdager og mange andre arrangementer. Som noen ganger gjerne krever litt mere plass enn det man har hjemme. Veldig kjekt at Felleslokalet vårt er populært og godt brukt, noe vi synes er veldig kjekt.

Lokalet i Klasatjønnveien 54, leies både til andelseiere og andre som ønsker det.
Lokalet egner seg godt til feiring av barnebursdag, barnedåp, konfirmasjon og lignende.

Priser for leie av lokalet:

Inntil 4 timer:	Kr 500,- Utover 4 timer går det over til døgn leie.
Døgn leie beboere;	Kr 800,-
Døgn leie ikke beboere:	Kr 1100,- Gjelder alle dager.
Helgeleie, fredag-søndag:	Kr 1500,- Det leies ikke ut, til ikke beboere i helgene

MTU utvalgets medlemmer fra 21/5-25 – 31/12-25 av:

Leder May-Britt Sandnes

Sekretær Christine Storøy

Medlemmer er Martin Boge Juvik og Thomas Fauskanger

Varamedlemmer er Oddbjørn Nødtvedt og Jan Erik Solsvik

Vi vil takke alle beboerne i Tjønnveien for samarbeidet i 2025, og ser frem til mange fine arrangementer også i 2026.

UNGJOBB

Ungjobb startet opp i begynnelsen av februar 2025 og har hatt faste økter stort sett hver tirsdag og onsdag med unntak av skoleferier og i den «mørkeste» tiden av året. Det er totalt arrangert 43 økter i 2025. Vi har 15 ungdommer fra 12 til 18 år som har deltatt. Fremmøte er rundt 4 til 10, som møter opp på hver økt, men noe høyere antall på fine vårdager enn det er i høstregnet.

Det største fremmøte vi har hatt, er 12 ungdommer på en gang. Det er god stemning i gruppen når det jobbes, og ungdommene trives med de varierte oppgavene. Timelønnen er 100.- kr timen for de under 16 år, og 200.- kr timen for de over 16 år -med utbetaling 2 ganger i året i forbindelse med sommerferie og jul.

Ungdommene gjør en god jobb for borettslaget, gjennom hele året. Vi merker behovet spesielt godt når det har vært ferie, og aktiviteten har vært begrenset.

Her er noe av det vi har utført i 2025.

- Ryddet/ luket bed
- Bygget bål til St.Hans feiring
- Ryddet busker rundt flagg vimpelen i C-tunet
- Levert ut saltkasser samt etterfylt disse
- Klippet og sagd ned trær, ved parkerings plassen
- Klippet busker og små trær rundt ballbingen
- Høytrykkspylt murer ved lekeplassen, gangvei/tunnel, gangveien ved parkeringsplassen og område mellom garasjene T2 og T3
- Vasket og spylt lekestativene
- Etterfylt grus under huskestativer
- Utført jevnlige bossplukkings runder i hele borettslaget
- Kostet gangveier og lekeplassen flere ganger
- Kostet og plukket boss i trappene ned til garasjene
- Gravd fram kantstein langs veier
- Klippet busker i gatetun
- Spylt og luket plasser med belegningsstein
- Kostet trapper ned til tilfluktsrom
- Kosting/rydding og plukket boss rundt containerne

Bilder fra arbeid som er utført av Ungjobb

Legg merke til kattesand deponiet som ligger ved siden av boks med rottegift, mot garasje T2. Vi har utført en større "oppgradering" der, i håp dette ikke gjentar seg.











Ungjobb prosjektet i Tjønnveien er et tilbud til alle tenåringer i borettslaget fra det året en fyller 13 og ut året de fyller 18. Dersom noen ønsker å jobbe utover det året de fyller 18 år kan dette avtales og da for en kortere periode. Ungjobb er stort sett i sving hele året, der en fortrinnsvis jobber 2 dager i uken (tirsdag og onsdag kl. 16-18).

Dette tilbudet har vist seg å være preventivt i forhold til hærverk og forsøpling da ungdommene herfra får en annen ansvarsfølelse som de ofte overfører til sitt miljø.

Ungjobb leder Asle Nilsen har mobil: 45211504.

Beredskap

Hvor sårbar man er og hvor avhengig vi er av hverandre for å få de enkleste ting i hverdagen til å gå rundt. Her er det også viktig at den enkelte tar en runde hjemme med tanke på å gjøre seg opp noen tanker knytet opp mot egenberedskap. Se for mer informasjon: **https://www.dsb.no/sikkerhverdag/egenberedskap/Egenberedskap**





Ved behov for å måtte gå i tilfluktsrom så må den enkelte andelseier gjøre seg kjent med hvor dette er. I Tjønnveien har vi 4 stk. Alle disse ligge runder rekkehusene i nr.26 og nr. 44 i A -tun, nr. 51 i B - tun og nr. 83 i C-tun.

- ***Tilfluktsrommene skal kunne tas i bruk på 72 timers varsel.***
- ***Man skal kunne oppholde seg i tilfluktsrommet i minst 6 timer.***

Styret vil få takke alle beboere for et godt samarbeid i 2025. tross mange utfordringer for alle og enhver. Dere har alle vist stor tålmodighet og gitt mange konstruktive og positive tilbakemeldinger. Styret vil også benytte anledningen til å takke alle våre utvalgsmedlemmer og tillitsvalgte for innsatsen som de har gjort for borettslaget, i perioden og den perioden som kommer.

Loddefjordutvalget

Utvalget jobber utelukket for å fremme det positive i bydelen.
Vi vil og skal være en høringsinstans opp imot forskjellige aktører.

Loddefjordutvalg ble etablert i mai 2013 og består av representanter fra styrene i borettslag og eierseksjonssameier i Loddefjord. Loddefjordutvalget er en frivillig organisasjon og har representanter fra borettslagene Lyderhorn, Hetlevikhøyden,
Sandgotna, Vadmyra, Storaholtet, Vestre, Lyngfaret, Tjønnveien og Storaneset.

Det er mulig for flere borettslag og eierseksjonssameier som er lokalisert i Loddefjord og melde seg inn.

Formålet med utvalget er å arbeide for et best mulig bomiljø i Loddefjord, gjennom samarbeid mellom medlemmene i utvalget. I tillegg skal utvalget være en høringsinstans ovenfor offentlige myndigheter og private aktører, for å ivareta interessene til beboerne i lagene som er representert.

I løpet av det året som har gått har utvalget arbeidet med blant annet saker som omhandler oppvekstmiljø i Loddefjord, skoleveiene i området og luftkvaliteten i Loddefjord. Vi jobber med de sakene som omhandler flere av borettslagene eller eierseksjonssameier, og som vanskelig lar seg løse innenfor et enkelt lag. Loddefjord Utvalget arrangerte i år som i fjor Torgdagen på Vestkanten 24.mai. Et stort og flott arrangement som krever mye dugnadsånd for klarer å gjennomføre. Loddefjord Utvalgte ønsker at Bergen Kommune overtar ansvaret for arrangementet i fremtiden dersom dette skal bestå.

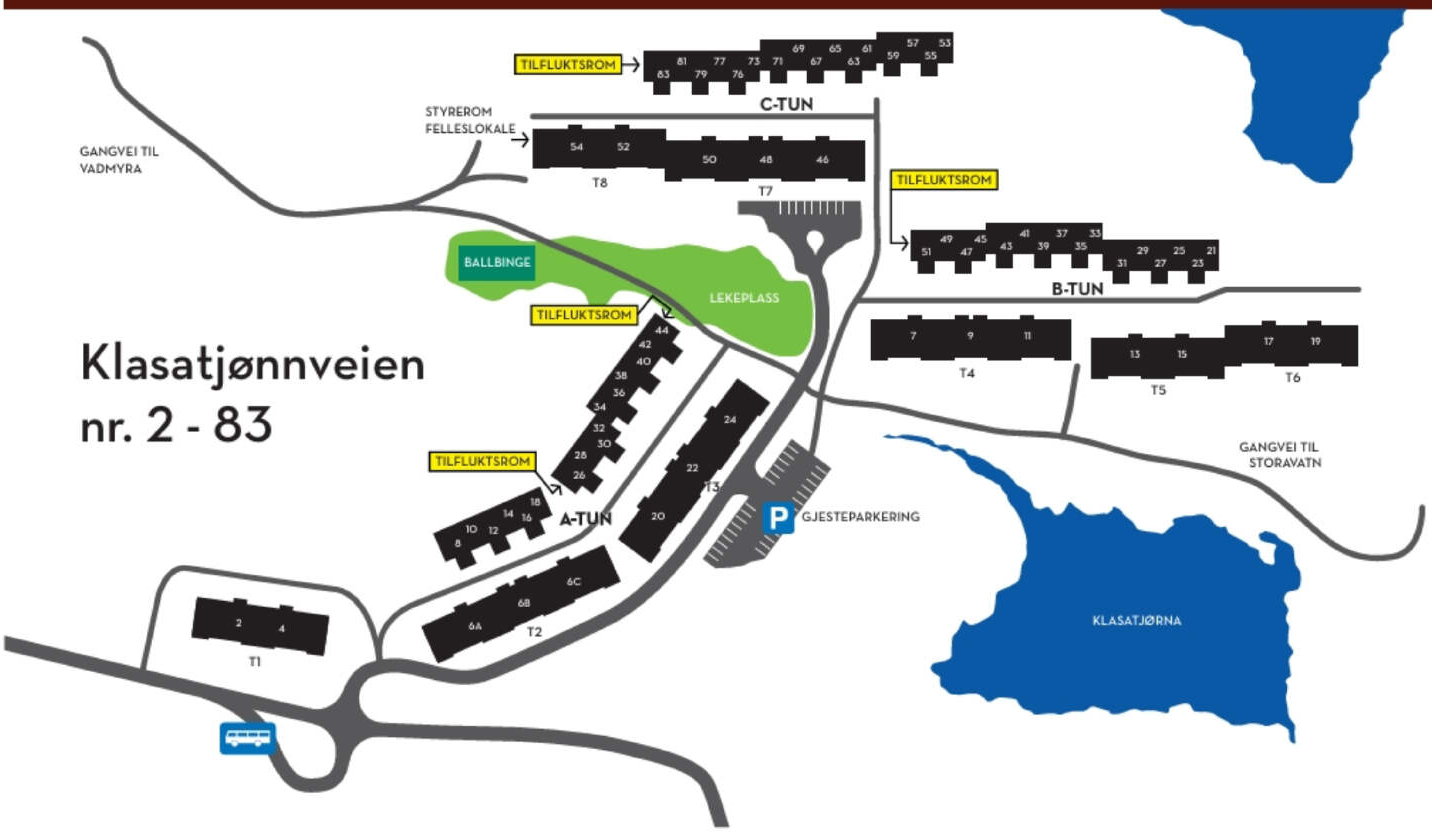


Vi ønsker samtlige andelseiere en riktig god sommer.



Med sommerlig hilsen fra styret i Tjønnveien Borettslag

TJØNNVEIEN BORETTSLAG



TJØNNVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948950758, KLIENTNR. 6133

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**3 610 810**	**896 785**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		5 951 156	6 092 548
Tilgang driftsmidler		-604 323	
Tilbakeføring av avskrivning	15	83 945	57 973
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-4 744 574	-3 074 057
Innsk. øremerk. bankkto		-24 457	-362 439
Uttak øremerk. bankkto		131 000	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**792 747**	**2 714 025**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**4 403 557**	**3 610 810**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		5 909 810	4 698 975
Kortsiktig gjeld		-1 506 253	-1 088 165
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**4 403 557**	**3 610 810**

TJØNNVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948950758, KLIENTNR. 6133

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	23 650 877	22 152 536	23 670 000	24 611 895
Ladeinntekter elbil		264 662	219 329	125 000	0
Andre inntekter	3	103 861	641 491	115 000	270 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**24 019 399**	**23 013 356**	**23 910 000**	**24 881 895**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-407 929	-167 216	-300 000	-370 000
Styrehonorar	5	-337 000	-518 650	-400 000	-350 000
Avskrivninger	15	-83 945	-57 973	0	0
Revisjonshonorar	6	-17 940	-17 371	-18 000	-18 540
Forretningsførerhonorar		-368 685	-354 505	-375 000	-385 000
Konsulenthonorar		-176 368	-80 951	-130 000	-180 000
Drift og vedlikehold	7	-2 107 011	-1 730 761	-2 485 000	-2 615 000
Forsikringer		-1 321 589	-715 010	-1 196 000	-1 122 500
Kommunale avgifter	8	-4 723 822	-4 277 873	-4 685 000	-5 003 000
Energi/fyring	9	-1 186 093	-1 181 223	-1 500 000	-1 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 389 489	-1 365 083	-1 498 000	-1 450 000
Andre driftskostnader	10	-1 027 513	-1 552 555	-1 083 000	-992 980
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-13 147 385**	**-12 019 170**	**-13 670 000**	**-13 687 020**
DRIFTSRESULTAT		**10 872 015**	**10 994 186**	**10 240 000**	**11 194 875**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	129 182	125 541	0	90 000
Finanskostnader	12	-5 050 041	-5 027 178	-4 638 000	-4 638 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-4 920 859**	**-4 901 637**	**-4 638 000**	**-4 548 000**
ÅRSRESULTAT		**5 951 156**	**6 092 548**	**5 602 000**	**6 646 875**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		5 951 156	6 092 548		

TJØNNVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948950758, KLIENTNR. 6133

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	36 977 723	36 977 723
Tomt		4 572 960	4 572 960
Andre varige driftsmidler	15	1 068 304	547 926
Øremerkede bankinnskudd		681 896	765 520
SUM ANLEGGSMIDLER		**43 300 882**	**42 864 128**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		61 392	113 021
Forskuddsbetalte kostnader		567 887	451 487
Andre kortsiktige fordringer	16	2 215	0
Driftskonto OBOS-banken		5 181 527	3 761 920
Skattetrekkskonto OBOS-banken		7 726	3 792
Sparekonto OBOS-banken		89 063	368 756
SUM OMLØPSMIDLER		**5 909 810**	**4 698 975**
SUM EIENDELER		**49 210 692**	**47 563 103**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 268 * 100		26 800	26 800
Udekket tap	17	-62 515 389	-68 466 545
SUM EGENKAPITAL		**-62 488 589**	**-68 439 745**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	99 647 719	104 392 293
Borettsinnskudd	19	9 942 800	9 942 800
Annen langsiktig gjeld	20	602 509	579 590
SUM LANGSIKTIG GJELD		**110 193 028**	**114 914 683**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		659 597	227 048
Skyldige offentlige avgifter	21	17 719	8 913
Påløpte renter		811 660	844 849
Påløpte avdrag		0	0
Annen kortsiktig gjeld	22	17 277	7 355
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 506 253**	**1 088 165**

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**49 210 692**	**47 563 103**
Pantstillelse	23	210 975 654	210 975 654
Garantiansvar		0	0

Bergen, 21.04.2026
Styret i Tjønnveien Borettslag

Rune Storøy /s | Stein Rune Grimen /s | Helene Gamst Viken /s

Terje Geitun Berland /s | Tove Karin Kvalavåg Henriksen /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

Dugnad	112 560
ENERGI	-120 572
Felleskostnader	20 840 736
Garasje	64 800
Garasje	715 008
Tv-anlegg	1 545 824
Leie av lokale	82 382
Parkering	80 139
Renhold	330 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**23 650 877**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Erstatning Posten	2 000
Sanering av skjeggre	324
Antenneleie	65 420
Diverse	1 117
Leie av lokale	34 700
Parkering/Garasje	300

SUM ANDRE INNTEKTER	**103 861**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-81 450
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-205 250
Annen lønn, ikke feriepenger	-19 400
Påløpte feriepenger	-9 774
Arbeidsgiveravgift	-92 055
SUM PERSONALKOSTNADER	**-407 929**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-337 000
SUM STYREHONORAR	**-337 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-10 015

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-17 940
SUM REVISJONSHONORAR	**-17 940**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-707 772
Drift/vedlikehold VVS	-329 077
Drift/vedlikehold elektro	-136 576
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-385 925
Drift/vedlikehold brannsikring	-125 806
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-186 549
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-60 562
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-169 245
Kostnader dugnader	-5 500
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 107 011**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-1 129 300
Vann- og avløpsgebyr	-2 153 546
Feie- og tilsynsgebyr	-15 742
Renovasjonsgebyr	-1 425 234
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-4 723 822**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-1 186 093
SUM ENERGI / FYRING	**-1 186 093**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-7 885
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-50 410
Annen leiekostnad	-37 459
Håndverktøy	-37 216
Diverse utstyr	-5 085
Annet driftsmateriale	-31 162
Vakthold	-47 392
Renhold ved firmaer	-316 213
Snørydding	-181 600
Gressklipping	-67 200
Andre driftskostnader	-21 279
Trykksaker	-18 537
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-11 240
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 015
Andre kontorkostnader	-5 312
Porto	-8 070
Vedlikehold biler/maskiner	-19 184
Kontingenter	-55 550
Bank- og kortgebyr	-3 119
Øreavrunding	-1
Velferdskostnader	-93 586
Tap på fordringer	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 027 513**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 611
Renter av sparekonto i OBOS-banken	32 646
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	45
Andre renteinntekter	90 880
SUM FINANSINNTEKTER	**129 182**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 350 623
Pantegjeldsrenter	-306 875
Pantegjeldsrenter	-3 392 543
SUM FINANSKOSTNADER	**-5 050 041**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	36 366 251
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	611 472
SUM BYGNINGER	**36 977 723**

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er

gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14
REHABILITERING

901	7 125
902	650 410
908	3 662 279
909	86 025
917	115 200
941	59 440 316
9412	470 803
942	335 190
958	169 036
971	6 878
999	-64 943 262

NOTE 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Arbeidsmaskiner		
Tilgang 2014	181 250	
Avskrevet tidligere	-181 249	
		1
Kopimaskin		
Tilgang 2012	43 625	
Avskrevet tidligere	-43 624	
		1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2019	33 900	
Avskrevet tidligere	-33 899	
		1
Lekeapparat		
Tilgang 2011	43 436	
Avskrevet tidligere	-43 435	
		1
Lekeplass		
Tilgang 2023	597 732	
Avskrevet tidligere	-49 811	
Avskrevet i år	-42 974	
		504 947
Ballbinge		
Tilgang 2025	604 323	
Avskrevet tidligere	0	
Avskrevet i år	-40 971	
		563 352
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 068 304**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-83 945**

NOTE 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	2 215
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**2 215**

NOTE 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,07 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2004	-53 300 000	
Nedbetalt tidligere	28 020 116	
Nedbetalt i år	2 055 285	
		-23 224 599
Husbanken		
Fast rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 3,71 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2005	-32 200 000	
Nedbetalt tidligere	14 938 248	
Nedbetalt i år	1 228 957	
		-16 032 795
Nordea Bank Abp, Filial I Norge		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,20 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2022	-60 730 610	
Nedbetalt i år	1 460 332	
		-60 390 325
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-99 647 719**

NOTE 19
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-9 942 800
SUM BORETTSINNSKUDD	**-9 942 800**

NOTE 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-70 509
Andre innskudd	-532 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-602 509**

NOTE 21
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-7 726
Skyldig arbeidsgiveravgift	-9 993
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-17 719**

NOTE 22
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-9 774
Manuelle utbetalinger	-301
Annen kortsiktig gjeld	-7 202
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-17 277**

NOTE 23
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 942 800
Pantelån	99 647 719
TOTALT	**109 590 519**

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

Bygninger	36 977 723
Tomt	4 572 960
TOTALT	**41 550 683**

Til generalforsamlingen i Tjønneveien Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2025

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Tjønneveien Borettslag** som viser et overskudd på kr 5 951 156. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

HORDALAND REVISJON AS

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

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

E-post: hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 935 874 130 MVA
Bank 8580.14.20880

www.hordrev.no

Statsautoriserte revisorer

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 27. april 2026
Hordaland Revisjon AS



Roger Sleire
Statsautorisert revisor

TJØNNVEIEN BORETTSLAG.

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 20. MAI 2026.

Valg av styreleder og et styremedlem og et varamedlem. Valg av 3 medlemmer i Miljø og trivselsutvalget. (MTU) Valg av 4 medlemmer til valgkomite. Valg av en representant med varamedlem til OBOS generalforsamling i 2026. Innstilling på honorar og møtegodtgjørelser til styret, MTU og valgkomiteen.

SAK: VALG.

Valgkomiteens forslag:

VALG AV STYRELEDER:

Rune Storøy	Klasatjønnveien 7	Gjenvalg	Velges for 1 år.

VALG AV STYREMEDLEM:

Tove Karin Kvalavåg Henriksen	Klasatjønnveien 6 a	Gjenvalg	Velges for 2 år.

VALG AV 1.VARAMEDLEM:

Arvid Vatne	Klasatjønnveien 13	Gjenvalg	Velges for 1 år.

Styret konstituerer seg selv innad i styret med nestleder, sekretær og andre oppgaver.
Styremedlemmer Stein Rune Grimen, Helene Gamst Viken og Terje Berland står ikke på valg.

VALG AV MEDLEMMER TIL MILJØ OG TRIVSELSUTVALGET. (MTU)

Valgkomiteens forslag:

May Britt Sandnes.	Klasatjønnveien 8	Gjenvalg	Velges for 2 år.
Christine Storøy	Klasatjønnveien 7.	Gjenvalg	Velges for 1 år.
Andrea Lie Kjøndal	Klasatjønnveien 54.	Ny.	Velges for 2 år.

MTU konstituerer seg selv innad i gruppen med leder og sekretær

Thomas Fauskanger står ikke på valg.

VALG AV 4 MEDLEMMER TIL VALGKOMITE.

Valgkomiteens forslag:

Martin Boge Juvik	Klasatjønnveien 54	NY - Tar gjenvalg	Velges for 1 år.
Hege Helleseth	Klasatjønnveien 28	Tar gjenvalg	Velges for 1 år.
Ole Kristian Steffensen	Klasatjønnveien 13.	NY	Velges for 1 år.
Mariela Aarbakke	Klasatjønnveien 22.	Ny	Velges for 1 år.

May – Kristin Mæhlum , Ellinor Nilssen og Marianne Jahn tar ikke gjenvalg i valgkomiteen.

VALG AV EN DELEGAT MED VARAMEDLEM TIL OBOS GENERALFORSAMLING I 2026.

Valgkomiteens forslag:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å oppnevne en kandidat med varamedlem til generalforsamlingen i OBOS i 2026.

SAK: HONORAR OG MØTEGODTGJØRELSE.

HONORAR TIL STYRET.

Gjelder for perioden fra ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026.

Valgkomiteens forslag.

Funksjon	Beløp 2025	Endring 2026
Leder Sekretær	kr 85 000 kr 55 000,-	kr 110 000,- kr 42 500,-
Øvrige 3 styremedlemmer Totalt for 4 styremedlemmer Kr 170 000,-	kr 40 000,-	kr 42 500,-
Varamedlem	Møtegodtgjørelse pr. møte	Uendret.

MØTEGODTGJØRELSE TIL STYRET INKL. VARAMEDLEM.

Valgkomiteens forslag.

Kr 1000 - pr styremøte. Uendret for 2026.

HONORAR TIL MILJØ OG TRIVSELS UTVALG OG VALGKOMITEENS MEDLEMMER.

Valgkomiteens forslag.

Funksjon (12 mnd.))	Beløp fra 2025	Endring 2026
Leder	Kr 24 360,-	Kr 24 500,-
Sekretær	Kr 15 834,-	Kr 16 000,-
Øvrige 2 medlemmer av MTU. Totalt for 2 medlemmer kr 17 400,-	Kr 8 628,-	Kr 8 700,-
Varamedlemmer	Møtegodtgjørelse pr. møte	Uendret

HONORAR TIL VALGKOMITEEN.

Funksjon (sept – april)	Beløp 2025	Endring 2026
Leder	Møtegodtgjørelse	kr 5000,-
Sekretær	Møtegodtgjørelse	Kr 3000,.
3 medlemmer	Møtegodtgjørelse	Uendret

MØTEGODTGJØRELSE TIL MILJØ OG TRIVSELSUTVALG OG VALGKOMITEENS MEDLEMMER:

Valgkomiteens forslag.

Kr 900,- pr. møte. **Uendret for 2026.**

Valgkomiteen har levert signert fremmøte protokoll.

Valgkomiteens innstilling er enstemmig.

Valgkomiteen vil redegjøre for sin innstilling på generalforsamlingen.

Loddefjord den 07. april 2026.

Med vennlig hilsen valgkomite

May-Kristin Mæhlum
May- Kristin Mæhlum
Leder

Ellinor Nilsson
Ellinor Nilssen
Sekretær

Hege Helleseth
Hege Helleseth
Medlem

Marianne Jahn
Marianne Jahn
Medlem.

Martin Boge Juvik
Martin Boge Juvik
Medlem. Oppnevnt av styret

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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 124/181/0/0
Utlistet 07. mai 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
260311503	Grunneiendom	0	Ja	33 349,1 m²	Usikker	-	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
3280005	32	LAKSEVÅG. LODDEFJORD SØR, FELT 8 OG 9	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.01.1974		80,2 %
64550000	34	LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 271 MFL., RV 555 STORAVATNET, NY KOLLEKTIVTERMINAL OG GRØNNSTRUKTUR	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.05.2019	201636271	14,6 %
3280000	30	LAKSEVÅG. GNR 123 OG 124, LODDEFJORD, HETLEVIK, FELTENE 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11B OG 11C	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.11.1972		3,5 %
3280000	30	LAKSEVÅG. GNR 123 OG 124, LODDEFJORD, HETLEVIK, FELTENE 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11B OG 11C	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.11.1972		1,1 %
3280000	30	LAKSEVÅG. GNR 123 OG 124, LODDEFJORD, HETLEVIK, FELTENE 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11B OG 11C	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.11.1972		0,7 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
64550000	2900 - Samf.anl. - tekn. infrastr.tras. komb. m. andre ang. hovedformål	4,6 %
64550000	1690 - Annet uteoppholdsareal	4,4 %
64550000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	2,6 %
64550000	2015 - Gang- sykkelveg	2,2 %
64550000	3020 - Naturområde - grønnstruktur	0,4 %
64550000	2016 - Gangveg - gangareal - gågt.	0,2 %

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
64550000	140 - Frisiktsone	0,4 %

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
64550000	91 - Anlegg- og riggomr.	9,4 %

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	Y	97,6 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	2,3 %
65270000	1 - Nåværende	5100 - LNF	LNF	LNF	0,1 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	41,4 %
65270000	KpFareSone	H390_1	Luftkvalitet - rød sone	4,6 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_1	Flystøy gul sone iht. T1442: 2028 og 2060 prognose	40,9 %
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	39,5 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	13,5 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
61800000	LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 85 M.FL., KOMMUNEDELPLAN RV 555 STORAVATNET - LIAVATNET	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.02.2015	0,1 %

Hensynssoner i kommunedelplan

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Hensynssone	Dekningsgrad
61800000	KpBåndleggingSone	H710	710 - Båndlegging	0,1 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
64090000	21	KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST	2	202220469
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
3281102	31	LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 23, FRIEDA FASMERS VEI 13	3	200711286
7690000	30	LAKSEVÅG. VESTRE INNFARTSÅRE, YTRE DEL	3	190810080

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 07. mai 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: 1:4 000 Gnr/Bnr/Fnr: 124/181
Dato: 07.05.2026 Adresse: Klasatjønnveien 19

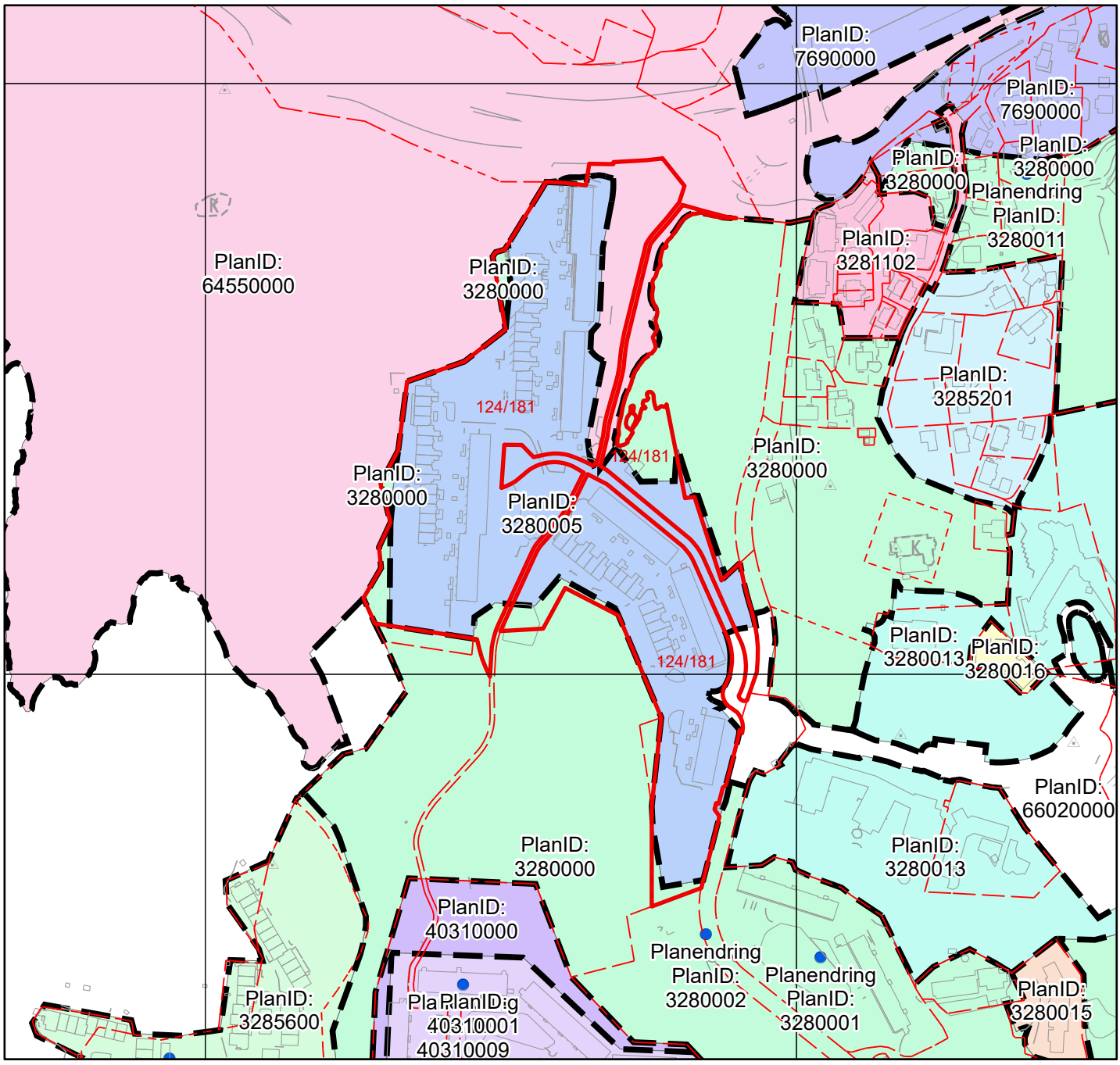
N

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): 3280000, 64550000, 66020000, 3280005

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

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

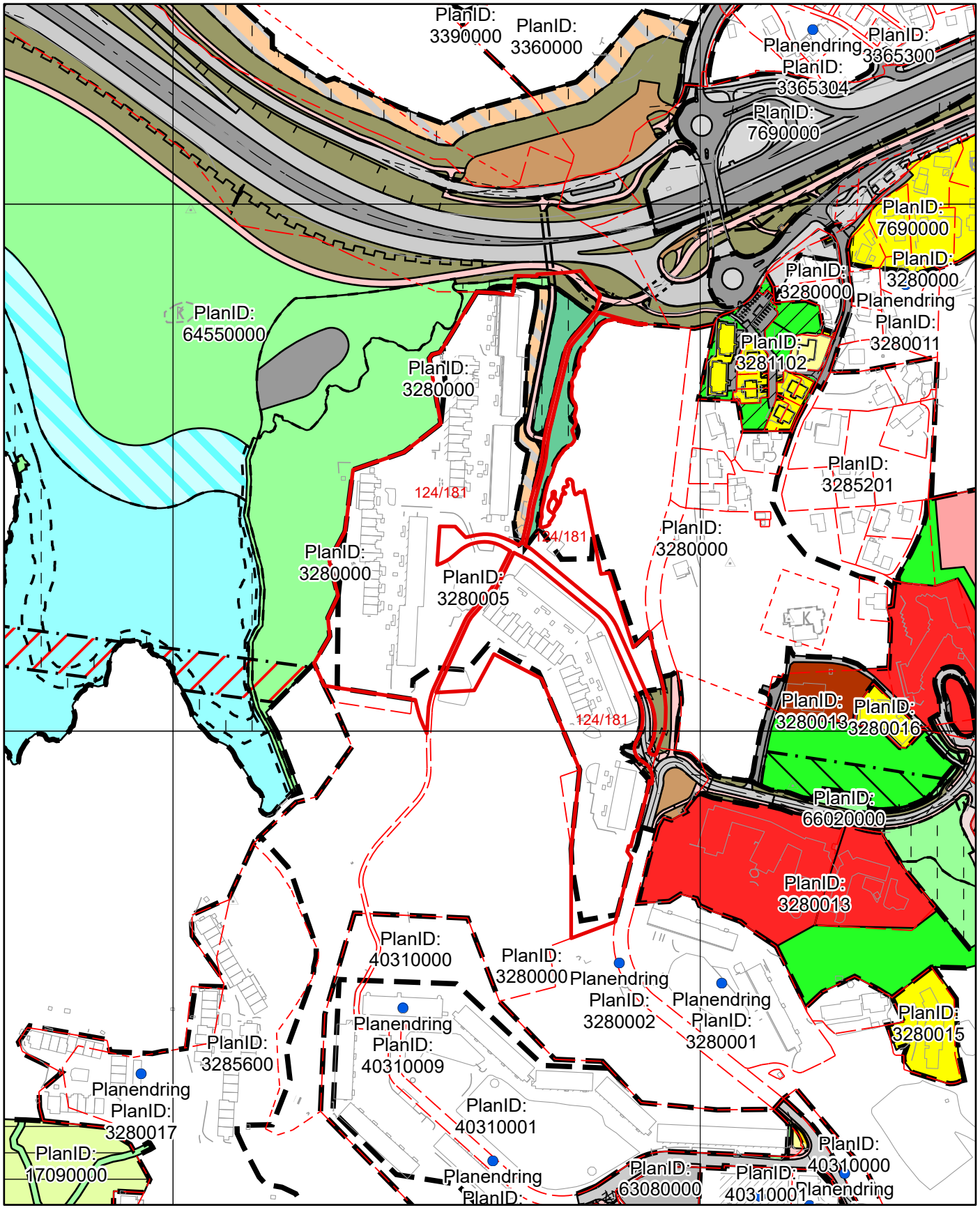
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4 000 Gnr/Bnr/Fnr: 124/181
Dato: 07.05.2026 Adresse: Klasatjønnveien 19

PlanID(er): 3280000, 64550000, 66020000, 3280005

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

Eiendomsflate



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

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1225 - Regulert parkeringsfelt

1227 - Regulert støyskjerm

1228 - Regulert støttemur

1252 - Bru

1254 - Tunnel

1259 - Måle- og avstandslinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense

Midlertidig bygg og anlegg grense

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

91 - Anlegg- og riggomr.

Andre bestemmelseshjemler

Begrensningsområde gammel lov

510 - Høyspenningsanlegg

640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

Faresone

Infrastruktursone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse

Garasjer i boligområder

Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)

Område for særskilt angitt allmennyttig formål

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Gangveg

FRIOMRÅDER

Turveg

Friluftsområde (på land)

Grav- og urnelund

Felles avkjørsel

Felles parkeringsplass

Felles lekeareal for barn

Felles grøntareal

Annet fellesareal for flere eiendommer

Arealformål PBL §12-5

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

1169 - Annen off. eller priv. tjenesteyting

1550 - Renovasjonsanlegg

1690 - Annet uteoppholdsareal

1900 - Kombinert beb. og anl. samt andre hovedform.- angitt

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

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2014 - Gatetun

2015 - Gang- sykkelveg

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2025 - Holdeplass/-plattform

2071 - Kollektivanlegg

2072 - Kollektivterminal

2073 - Kollektivholdeplass

2082 - Parkeringsplasser

2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.

2900 - Samf.anl. - tekn. infrastr.tras. komb. m. andre ang. hovedformål

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3001 - Grønnstruktur

3020 - Naturområde - grønnstruktur

3031 - Turvei

3040 - Friområde

3050 - Park

Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl 12-5 nr. 6)

6710 - Friluftsområde i sjø og vassdrag

6900 - Angitt formål sjø og vassdrag med m/u tilh. strandsone komb. m. andre angitte hovedformål

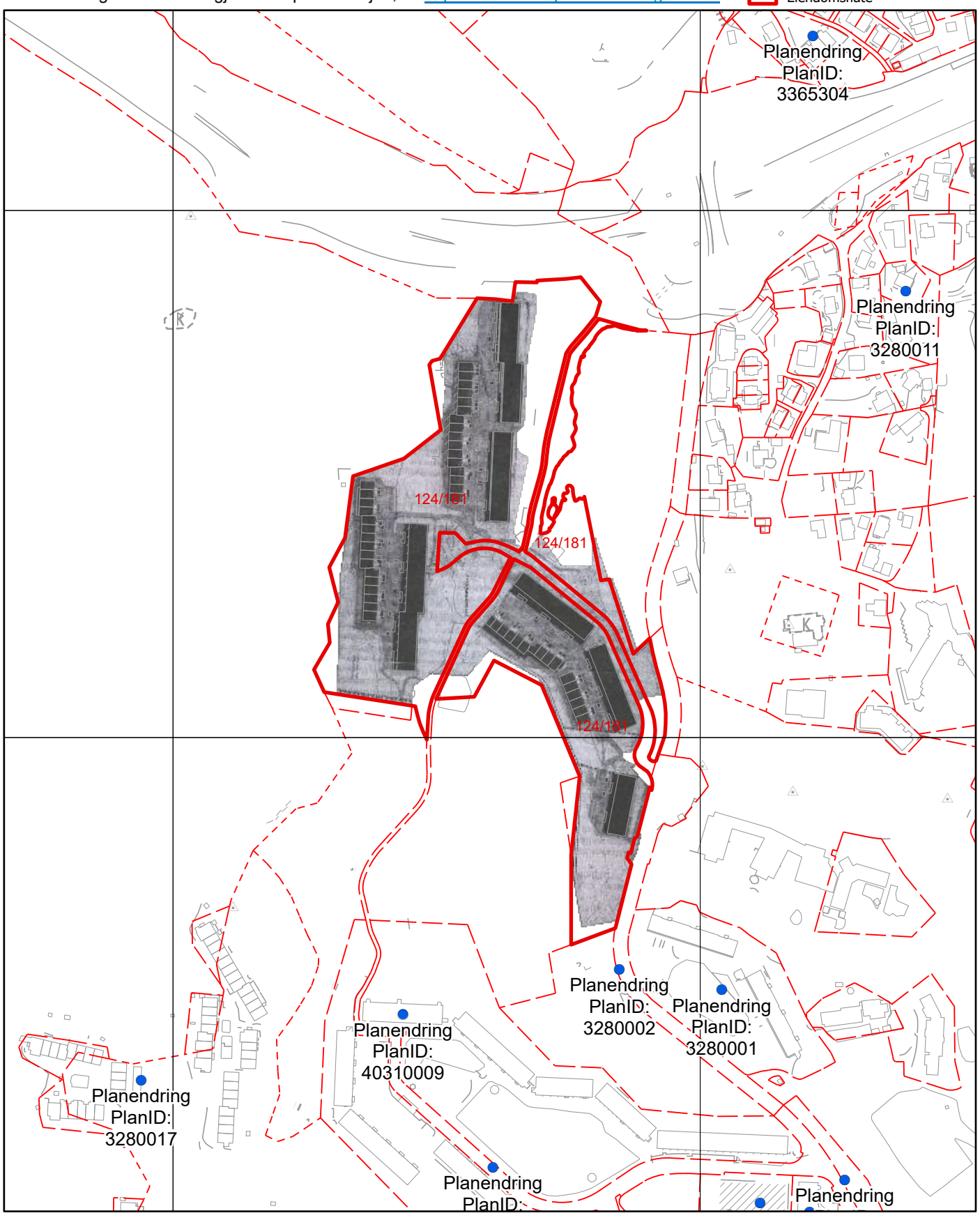
Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4 000 Gnr/Bnr/Fnr: 124/181
Dato: 07.05.2026 Adresse: Klasatjønnveien 19

PlanID(er): 3280000, 64550000, 66020000, 3280005

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



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

Reguleringsplan på grunnen

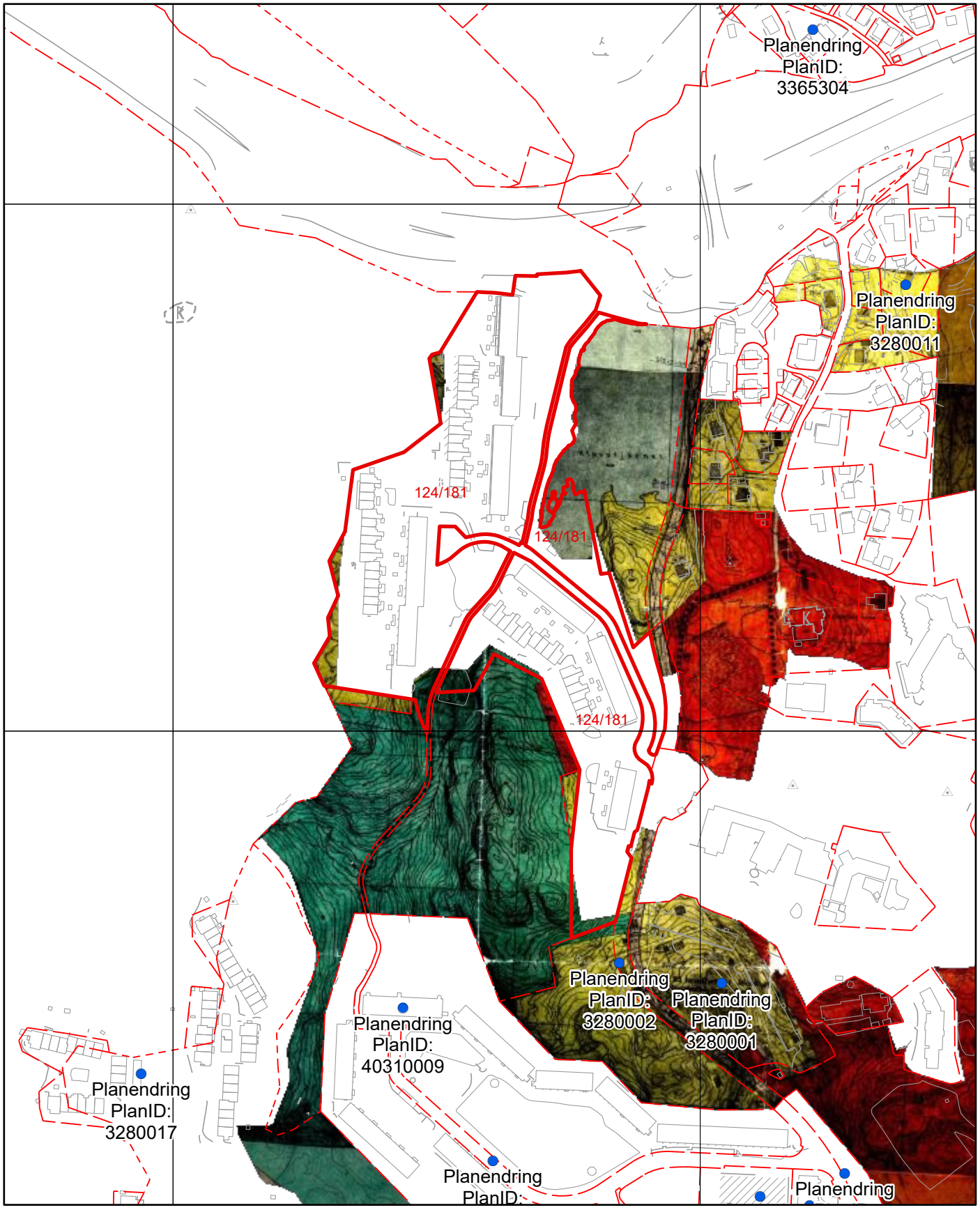
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4 000 Gnr/Bnr/Fnr: 124/181
Dato: 07.05.2026 Adresse: Klasatjønnveien 19

PlanID(er): 3280000, 64550000, 66020000, 3280005

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

LODDEFJORD. FORSLAG TIL REGULERINGSPLA

FELTENE NR 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11b OG 11c.

DELER AV LODDEFJORD GR. NR.23, OG HETLEVIK GR. NR.24

GRENSER

BEGRENSNINGSLINJE

BYGGELINJE

EIENDOMSGRENSE

BYGGEOMRÅDER

OMRÅDE FOR BOLIGER

OMRÅDE FOR OFF. BYGG

FORRETNINGSAREAL

BEHANDLING:

VEDTATT I BYGNINGSRÅD

VEDTATT I HERREDSTYRE

STADFESTET I DEPARTEMENTET

TRAFIKKOMRÅDE

VEIAREAL MED FORTOG

OFF. GANGVEI

FRIOMRÅDE

PARK. LEKEAREAL ETC.

SPESIALOMRÅDE

GRAV OG URNELUND

MÅL 1:1000

HOP 9-5

Aall & Løkeland arkitekter n

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

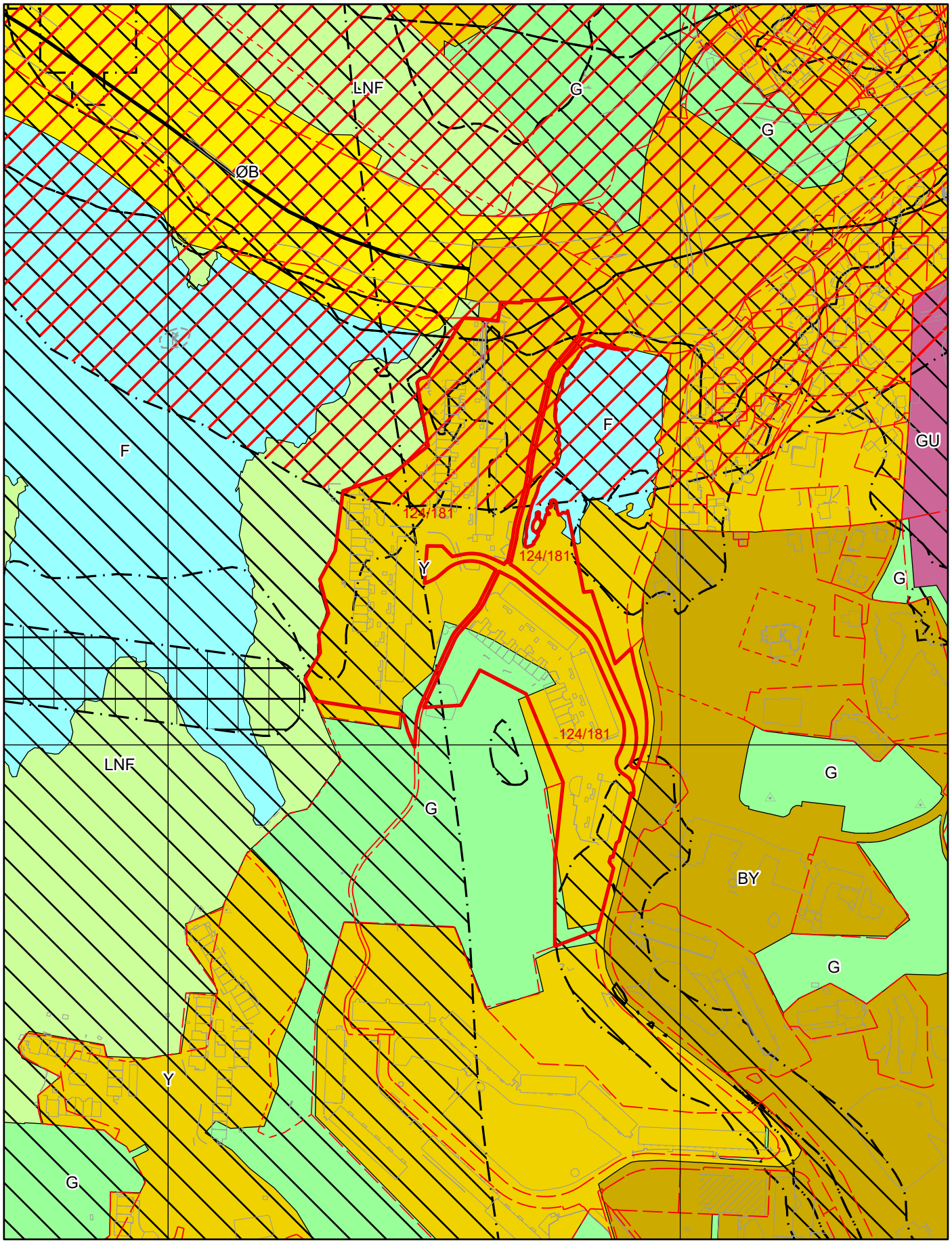
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4 000
Dato: 07.05.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 124/181
Adresse: Klasatjønnveien 19

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense

Samferdselslinjer


Hovedvei


Båndleggingsone


Faresone


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Øvrig byggesone

Grav- og urnelund

Grønnstruktur

LNF

Friluftsområder

BERGEN RÅDHUS

Tjönnveien Borettslag v/
Laksevåg Boligbyggelag
Strandveien 4 - 6
5031 LAKSEVÅG.

AH/AM
Arkiv 503.1

27.11.1974.

Ad: EIENDOMMEN GNR. 24, BNR. 181 OG 182 TERRASSEBLOKK VI.
Klasatjönnveien 17-19.

Etter Deres anmodning har vi besiktiget ovennevnte nybygg med henblikk på midlertidig brukstillatelse. Under henvisning til bygningslovens § 99, punkt 2 og 3 er der intet til hinder for at ovennevnte bygg kan tas i bruk.

De punkter som må påpekes er följgende:

1. Samtlige brannherdige B 30 dörer må justeres. Selvlukkerne virker ikke.
2. Stige for inspeksjon av tak må anskaffes.
3. Fasader og gavler må flikkes og pusses, eventuelt males.
4. Der må sörges for at det nærmeste terreng rundt bygget får et fall utover på minimum 1:50 og at matjord ikke legges inn til grunnmur.
5. Husnummerskilt må plasseres på höyre side av inngangsdör i 2,5 m höyde fra terreng.
6. Anleggsseksjonen v/driftsavdelingen's merknader til mangler vedrörende rörleggerarbeidet må omgående rettes på. Utförende rörleggermester er oversendt skriv om manglene.
7. Terrenget mot Storevann må sikres med gjerde.

Det her anförte må være utfört innen 2 måneder fra dags dato med underretning til bygningsmyndighetene.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Alf Hennes
avd.ing.

BERGEN KOMMUNE

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
Johannes Bruns gate 12
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Birk Advokatfirma AS
Strandkaien 2A
5013 BERGEN

Deres referanse:	Vår saksbehandler:	Vårt saksnummer:	Dato:
	Arild Skurtveit	201917533/12	270422

FERDIGATTEST

Eiendom	:	Gnr 124 Bnr 181
Adresse	:	Klasatjønnveien 7-19
Tiltakshaver	:	Tjønnveien Borettslag
Tiltaket	:	Fasadeendring bolig

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 21.04.2022 og tillatelse datert 16.10.2019.

VEDTAK
Det gis ferdigattest for endre eksisterende glassrekkverk med langsgående spiler til rekkverk med gråtonet glass, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET
Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG
Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

Arild Skurtveit - saksbehandler
Glenn M. Kristensen - seksjonsleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Tjønnveien Borettslag, c/o StorBergen Boligbyggelag Vestre Strømkaien 7, 5008 BERGEN

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.