Tilstandsrapport

Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

Rekkehus

Klasatjønnveien 47, 5172 LODDEFJORD BERGEN kommune

gnr. 124, bnr. 181

Andelsnummer 239

Sum areal alle bygg: BRA: 127 m² BRA-i: 120 m²



Befaringsdato: 25.06.2026 **Rapportdato:** 14.07.2026 **Oppdragsnr.:** 21285-1470 **Eiendomsverdi ref nr:** CH1354

Foretak: TBDU AS

Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

NITO

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

Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

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

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

Rapportansvarlig

Daniel Ulvatn

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

Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus - Byggeår: 1975

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med PVC-duk. Besiktiget fra takfot i stige.
Takrenner og nedløp er av plast.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende bordkledning.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.
Vinduene er av tre, beslått med aluminium, og har 3-lags isolerglass.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.
Ytterdører i treverk fra 2026, samt malt balkongdører i tre, beslått med aluminium.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.
Altan med tilkomst fra stue/kjøkken i 2 etasje med kompositt terrassebord. Oppmålt til ca 25m2
Det er platting på terreng med inngang, oppmålt til ca 26m2, plattning med tilkomst via soverom er oppmålt til ca 25m2. Begge plattinger er fra 2026.

INNVENDIG Gå til side

Laminatgulv og fliser i 1 etasje fra 2022, laminatgulv fra 2024 i 2 etasje.
Veggene har malte, glatte flater. Himlingene har malte, glatte flater.
Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering
og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som
normal bruksslitasje.
Det er ukjent om det er foretatt radonmålinger.
Det er stålpipe utvendig/ i tak som enkelt kan tilkobles dersom det skal monteres vedovn.
Innvendige malt tretrapp.
Innvendige dører er malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1.Etasje › Vaskerom - 5m2
Vaskerom med ukjent alder på overflater
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.
Våtrommet har vegger med malte plater og himling med malt innvendig tak.
Våtrommet har vinylbelegg på gulv. Fall mot sluk er kontrollert med laser.
Våtrommet har våtromsvinyl på gulv og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 2 cm.
Det er opplegg for vaskemaskin og benkeplate.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Det er målt i vegg mot bad, inne på vaskerom. Det er ingen avvik i målinger.

Våtrom › 1.Etasje › Bad - 3.8m2
Bad med ukjent alder på overflater
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.
Våtrommet har vegger med våtromsplater og himling med malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser.
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og baderomspanel på vegger. Rommet har plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 1,5 cm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Det er målt i vegg mot bad, inne på vaskerom. Det er ingen avvik i målinger.

KJØKKEN Gå til side

Strai kjøkkeninnredningen hmed profilerte fronter. Benkeplaten er i granitt, det er laminat benkeplate på øy. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med fliser på gulv og baderomsplater på vegger.
Mekanisk avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør.
De innvendige avløpsrørene er av PP-plast.
Det er mekanisk avtrekksventilasjon.
Elektrisk oppvarming:
Det er varmefolie på alle soverom i 1 etasje.
Varmekabler på bad.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

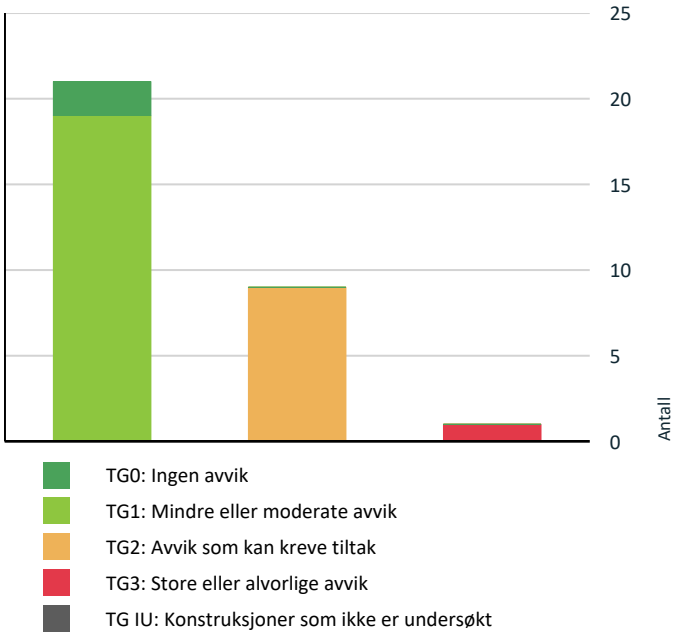
Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom - 5m2 > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom - 5m2 > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom - 5m2 > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom - 5m2 > Ventilasjon** Gå til side
- **Toalettrom > 1.Etasje > Toalettrom - 1.5m2 > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad - 3.8m2 > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad - 3.8m2 > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad - 3.8m2 > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad - 3.8m2 > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1975

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

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

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

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med PVC-duk. Besiktiget fra takfot i stige.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av plast.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende bordkledning.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er av tre, beslått med aluminium, og har 3-lags isolerglass.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdører i treverk fra 2026, samt malt balkongdører i tre, beslått med aluminium.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Altan med tilkomst fra stue/kjøkken i 2 etasje med kompositt terrassebord. Oppmålt til ca 25m2

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Det er platting på terreng med inngang, oppmålt til ca 26m2, plattning med tilkomst via soverom er oppmålt til ca 25m2. Begge plattinger er fra 2026.





INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Laminatgulv og fliser i 1 etasje fra 2022, laminatgulv fra 2024 i 2 etasje.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Radon

Beskrivelse

Det er ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er stålpipe utvendig/ i tak som enkelt kan tilkobles dersom det skal monteres vedovn.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for personskader.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM - 5M2

Generell

Beskrivelse

Vaskerom med ukjent alder på overflater



1.ETASJE > VASKEROM - 5M2

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1.ETASJE > VASKEROM - 5M2

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med malte plater og himling med malt innvendig tak.

1.ETASJE > VASKEROM - 5M2

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv. Fall mot sluk er kontrollert med laser.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
• Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.
• Overflater må utbedres eller skiftes.

1.ETASJE > VASKEROM - 5M2

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har våtromsvinyl på gulv og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 2 cm.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk.
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak
• Manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk gir høy risiko for lekkasje i et kritisk punkt. Dette kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1.ETASJE > VASKEROM - 5M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Det er opplegg for vaskemaskin og benkeplate.

1.ETASJE > VASKEROM - 5M2

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

1.ETASJE > VASKEROM - 5M2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Det er målt i vegg mot bad, inne på vaskerom. Det er ingen avvik i målinger.

1.ETASJE > BAD - 3.8M2

Generell

Beskrivelse
Bad med ukjent alder på overflater



1.ETASJE > BAD - 3.8M2

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.

1.ETASJE > BAD - 3.8M2

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Våtrommet har vegger med våtromsplater og himling med malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Konsekvens/tiltak
• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Våtromsplate buler ut i skjøt.



1.ETASJE > BAD - 3.8M2

TG 2 Overflater gulv

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

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

1.ETASJE > BAD - 3.8M2

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og baderomspanel på vegger. Rommet har plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 1,5 cm.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.



1.ETASJE > BAD - 3.8M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Våtrommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

1.ETASJE > BAD - 3.8M2

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

1.ETASJE > BAD - 3.8M2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Det er målt i vegg mot bad, inne på vaskerom. Det er ingen avvik i målinger.

KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN - 52.7M2

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Strai kjøkkeninnredningen hmed profilerte fronter. Benkeplaten er i granitt, det er laminat benkeplate på øy. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN - 52.7M2

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TOALETTROM

1.ETASJE > TOALETTROM - 1.5M2

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
Toalettrom med fliser på gulv og baderomsplater på vegger.

1.ETASJE > TOALETTROM - 1.5M2

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse
Mekanisk avtrekk

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

De innvendige avløpsrørene er av PP-plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming:
Det er varmefolie på alle soverom i 1 etasje.
Varmekabler på bad.

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

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Ingen avvik vedrørende branntekniske forhold.

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 ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for personskader.

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

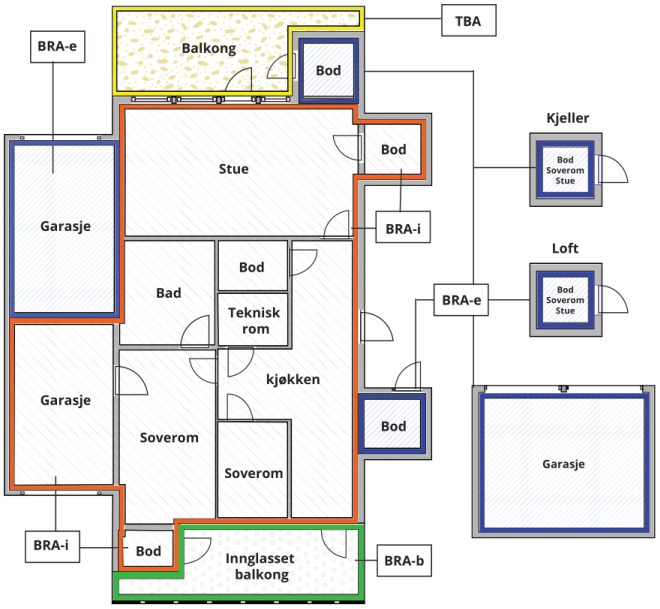
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	60	7		67	25
2.Etasje	60			60	25
SUM	**120**	**7**			**50**
SUM BRA	**127**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Gang m/trapp - 15.5m2, vaskerom - 5m2, bod - 2.9m2, toalettrom - 1.5m2, bad - 3.8m2, soverom - 6.8m2, soverom - 9.9m2, soverom - 12m2	Bod - 0.9m2, bod - 0.9m2, bod - 5.6m2	
2.Etasje	Stue/kjøkken - 52.7m2, soverom - 6.9m2		

Kommentar

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Fast garasjeplass med elbillader.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenerklæring til selger og beskrivelser under konstruksjon for nærmere beskrivelse.

TBDU AS
Hellandsgården 3
5004 BERGEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.6.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør
	Øyvind Bjørge Haugen	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Klasatjønnveien 47

Hjemmelshaver
Tjønnveien Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/TJØNNVEIEN BORETTSLAG	948950758	H0101	Obos Eiendomsforvaltning AS	Haugen Connie, Haugen Øyvind Bjørge

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
239

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Klasatjønnveien i Loddefjord, i et etablert boligområde med variert bebyggelse bestående av eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg. Området ligger skjermet til med nærhet til friområder, Klasatjørna og flere turstier, og er et populært bolig område.

Fra eiendommen er det kort avstand til Vestkanten Storsenter, skoler, barnehager, idrettsanlegg og Loddefjord terminal. Området har gode bussforbindelser til Bergen sentrum og øvrige bydeler.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei
Kommunal informasjon		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 13.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Sør AS	Oppdragsnr.	3260285
Addresse	Klasatjønnveien 47		
Postnr.	5172	Sted	LODDEFJORD
Selgers navn	Øyvind Bjørge Haugen		
Selgers navn	Connie Haugen		

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?

05/2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

Borettslagets forsikring

Våtrom

Initialer selger:
Ø B
C H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Arbeider utført i regi av borettslaget i 2021. (Fasade-oppgradering). Ansvar for tak, takrenner og beslag ligger hos borettslaget.

Initialer selger:
Ø B
C H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Borettslaget/forretningsfører sitter på denne informasjonen.

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:

Terasse, vinduer og fasade oppgradert som en del av fasade-oppgradering i regi av borettslaget i 2021x

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Markterasse på bakside av huset, i tillegg til platting på framside av huset, ved inngangsparti, oppgradert i 2026. Utført av eier selv.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Borettslaget sitter på denne informasjonen (i forbindelse med oppgradering av terrasse).

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Elektrisk anlegg ble oppgradert i 2020-2021 av forrige eier.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Nytt sikringskap, nye stikk, downlights, varmefolie på soverom, + diverse. Totaloppgradering. Kjell Hansen Elektro AS. Basert på informasjon fra forrige eier.

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Det er byttet gulv i stue/kjøkken + alle fire soverom. Det er også blitt sparklet og malt i stue/kjøkken, alle soverom og gang + trapp. Med oppgraderte gulvlister i alle rom/tilfeller.Stue/kjøkken + soverom utført i 2024.Gang og trapp uført i 2026.

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

Beskrivelse:

Installert elbillader i garasje, av typen Easee. Gjennomført av OneCo (Lad24).

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

☐ 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

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

Installering av elbillader, i 2022.

Initialer selger:
Ø B
C H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

Installering av lader med trekking av kabel til felles sikringsskap i garasjeanlegg, med etablering av nye kurs.Utført av OneCo (Lad 24).

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 13.07.2026

Signert av *Øyvind Bjørge Haugen*

Signert av *Connie Haugen*

Initialer selger:
Ø B
C H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Nabolagsprofil

Klasatjønnveien 47 - Nabolaget Klasatjørna - vurdert av 47 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Offentlig transport

Frieda Fasmer rv. 555 Totalt 28 ulike linjer	4 min 0.3 km
Storavatnet terminal Totalt 25 ulike linjer	15 min 1.2 km
Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	14 min 10 km
Bergen Nøstet kystrutekai Linje HAV, HUR	14 min 9.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	15 min 10.5 km

Skoler

Loddefjord skole (1-7 kl.) 155 elever, 15 klasser	10 min 0.9 km
Vadmyra skole (1-7 kl.) 221 elever, 14 klasser	13 min 1.1 km
Kjøkkelvik skole (1-10 kl.) 486 elever, 30 klasser	14 min 1.1 km
Sandgotna skole (8-10 kl.) 382 elever, 35 klasser	10 min 0.9 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	11 min 4.9 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	12 min 6.4 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

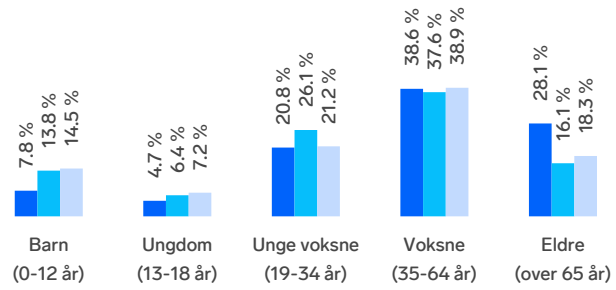
Kvalitet på skolene

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) 58 barn	6 min 0.5 km
Sandgotna barnehage (0-5 år) 64 barn	7 min 0.6 km
Vadmyra barnehage (1-5 år) 77 barn	9 min 0.8 km

Dagligvare

Coop Extra Vadmyra Post i butikk	9 min 0.8 km
Coop Obs Vestkanten Post i butikk, PostNord	13 min 1.1 km

FINN

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Sport

Klasatjønnveien Loddefjord Ballbinge Ballspill	2 min 0.2 km
Storaneset Borettslag ballbinge Ballspill	7 min 0.6 km
SATS Vestkanten	13 min
EVO Godvik	18 min

Boligmasse



- 19% rekkehus
- 81% blokk

Varer/Tjenester

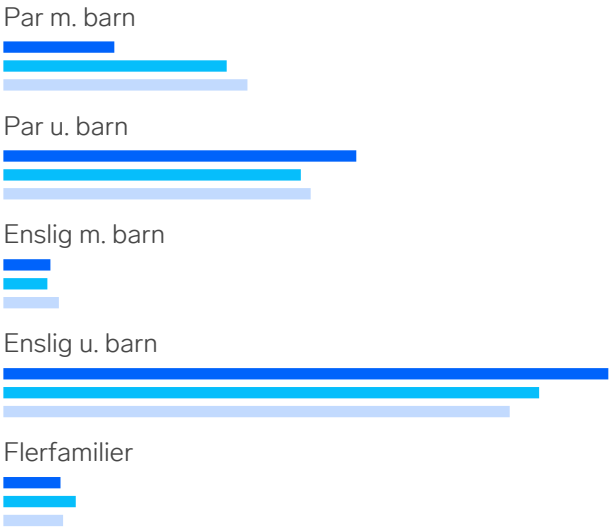
Vestkanten Storsenter	13 min
Boots apotek Loddefjord	13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

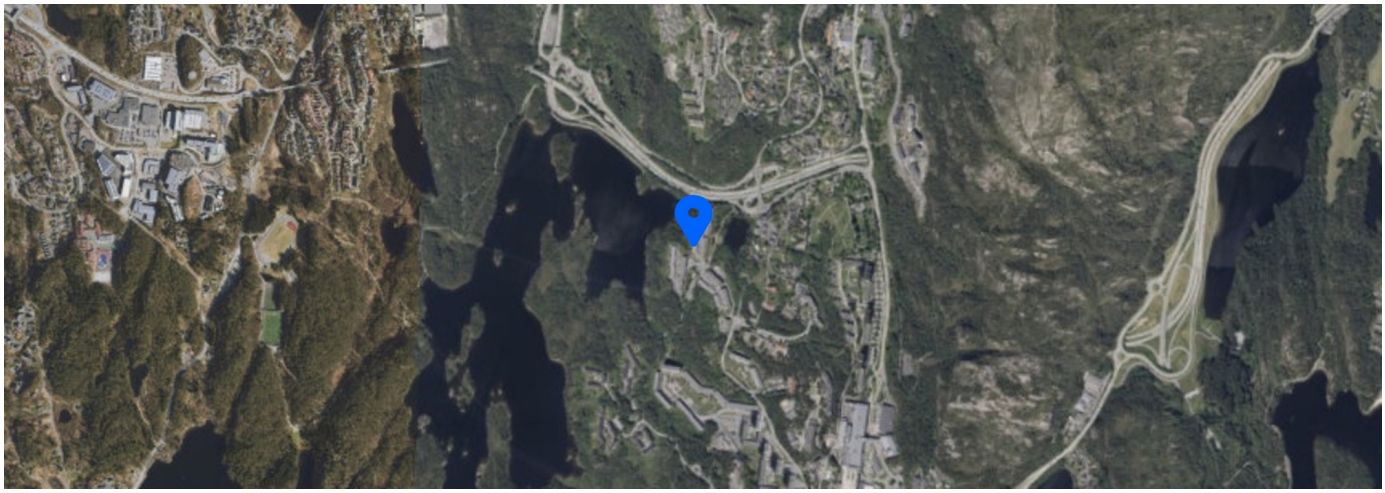
Familiesammensetning

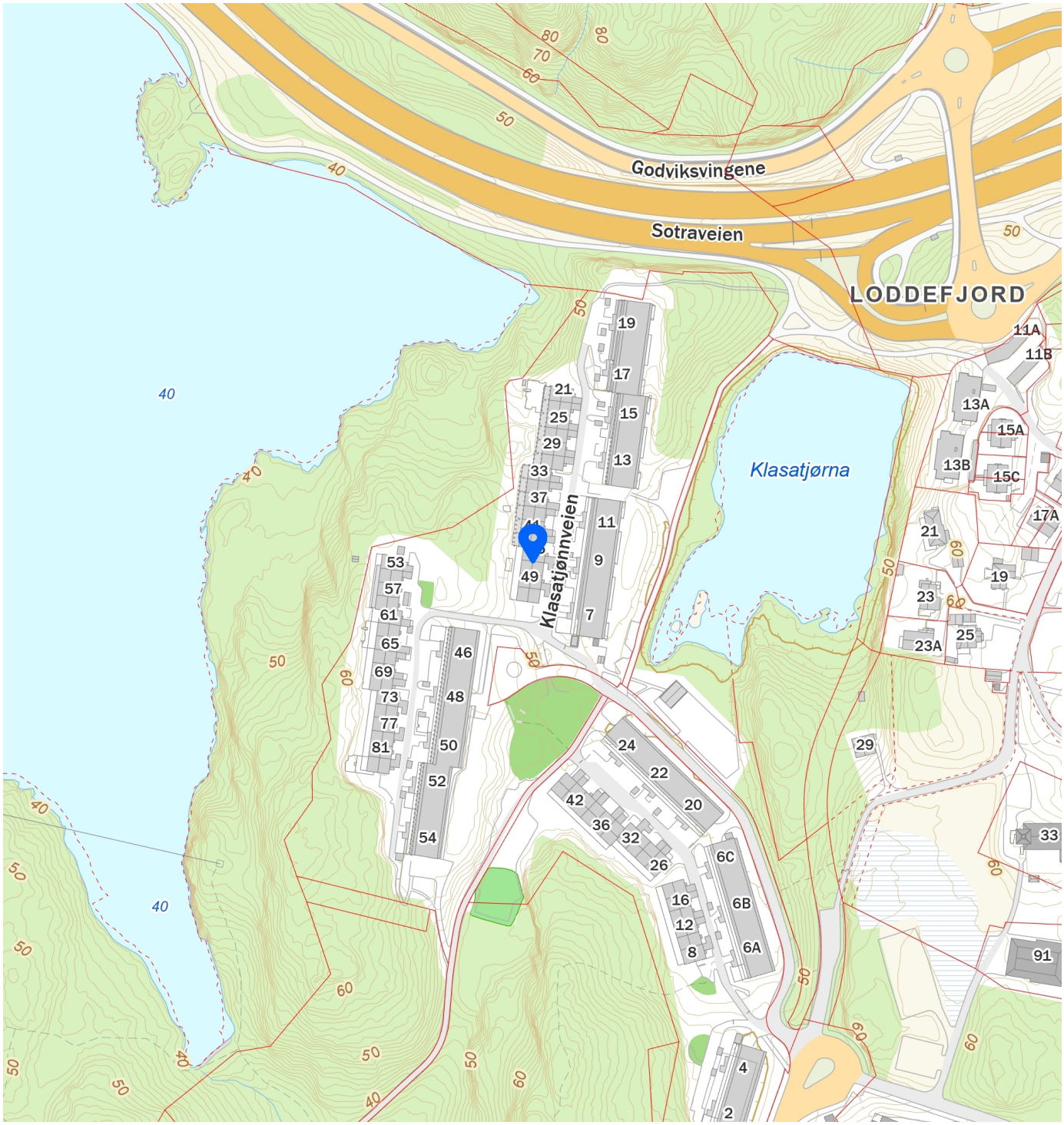


Sivilstand

		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



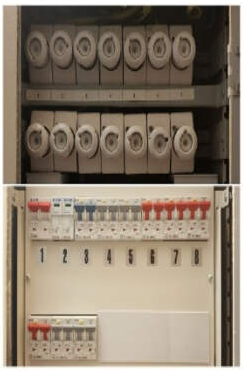
I 2020 monterte OneCo ny infrastruktur for El-bil lading i alle garasjene, der alle beboere med fast plass kan kobles seg på. Dette er en type styringssystem, som fordeler ladespenning/styrke. Alt etter hvor mange som er tilkoblet, og tilgjengelig kapasitet på nettet til borettslaget. Alle andelseiere 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.

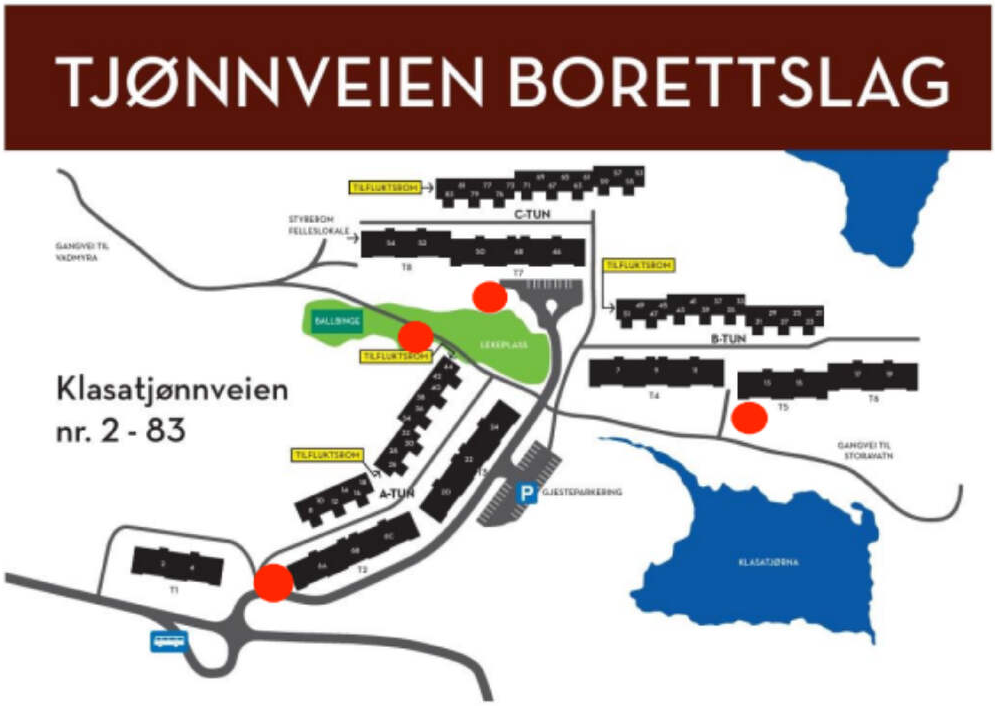
Arbeid rundt i borettslaget
I 2025 har det også vært utført mye arbeid i Klasatjønnveien, omlegging i forbindelse med bygging av nytt sykehjem ved Frida Fasmer. Resultatet er jo blitt bra, men vi jobber for å få godkjenning for et ordentlig fotgjengerfelt øverst ved innkjørsel til borettslaget.

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.



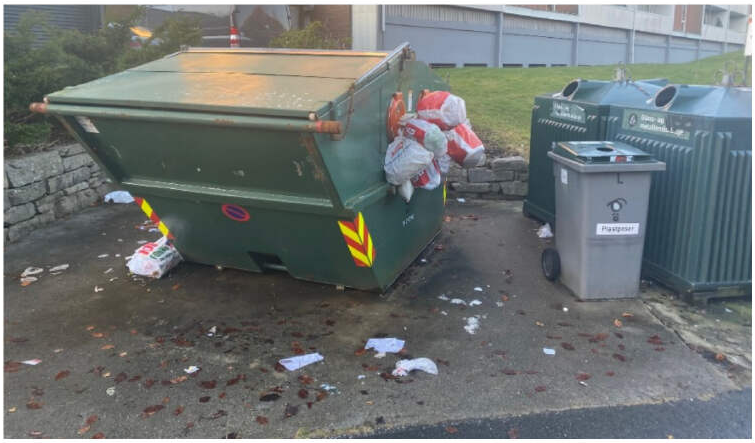


I 2025 har vi flere ganger utplassert ekstra container for restavfall. Først og fremst for avfall etter dugnader og julefeiring. Det ble også åpnet for at beboere også kunne bruke denne til å kaste eget avfall.

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.

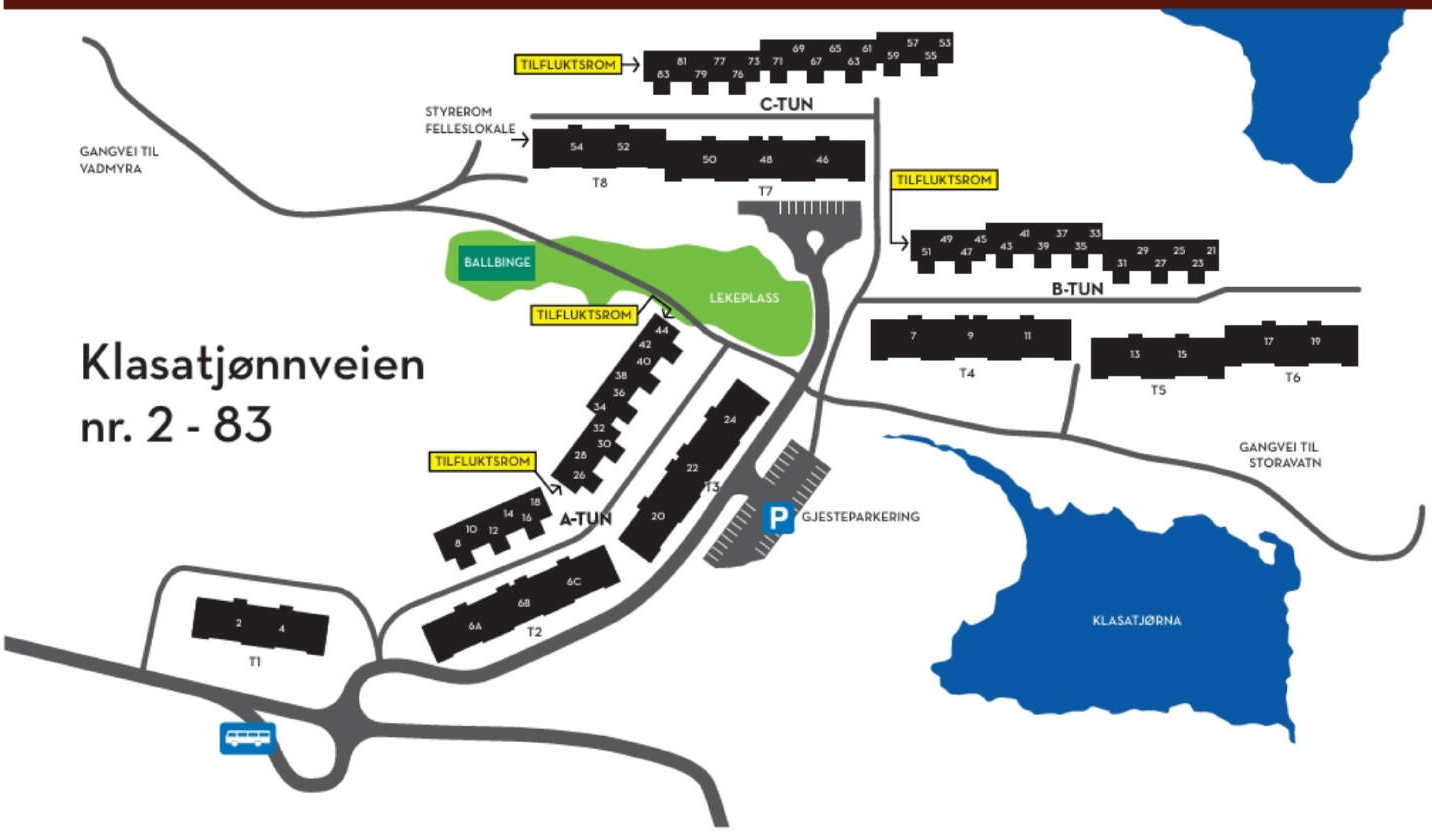


Vi ønsker samtlige andelseiere en riktig god sommer.



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

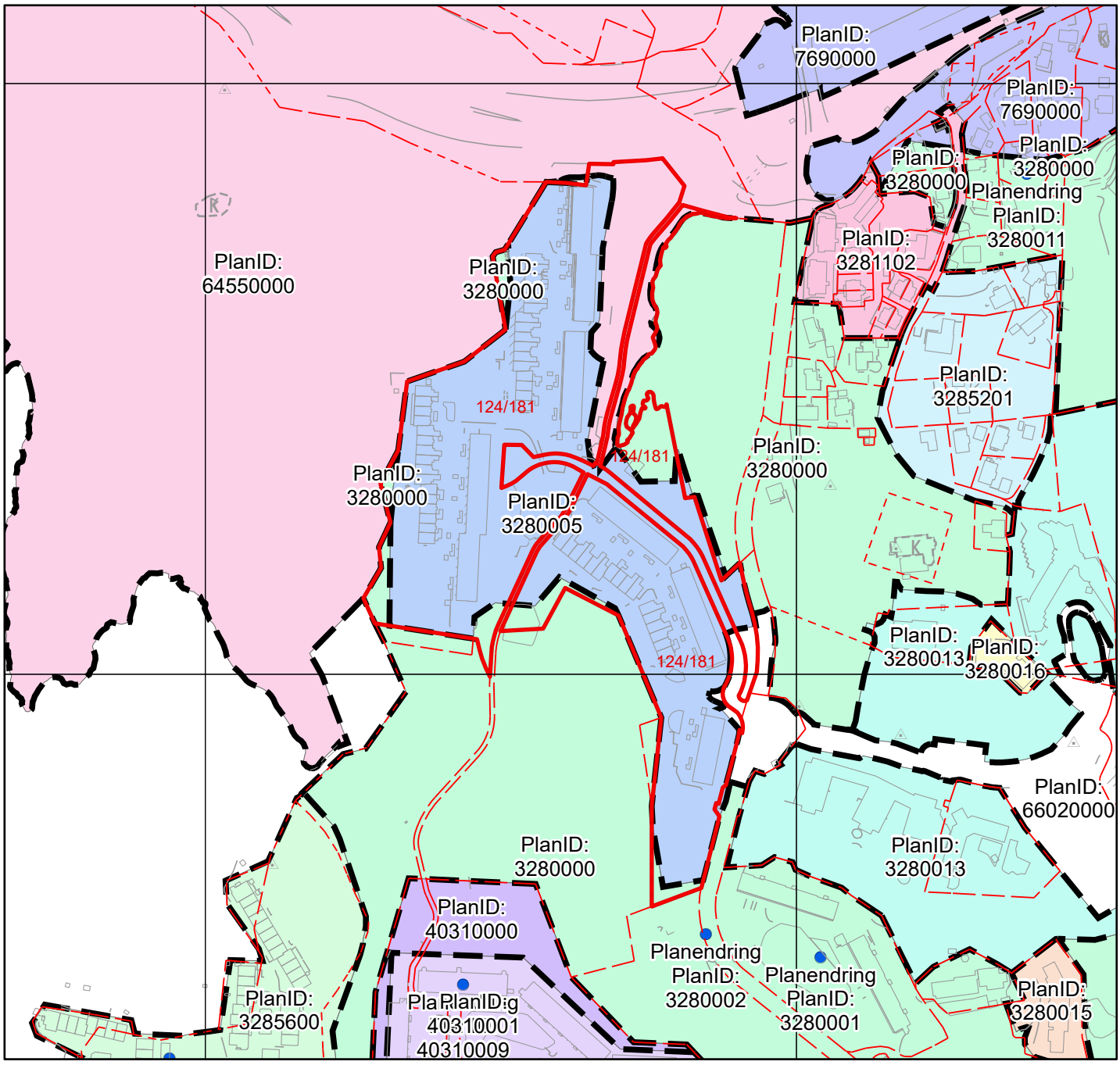
N

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

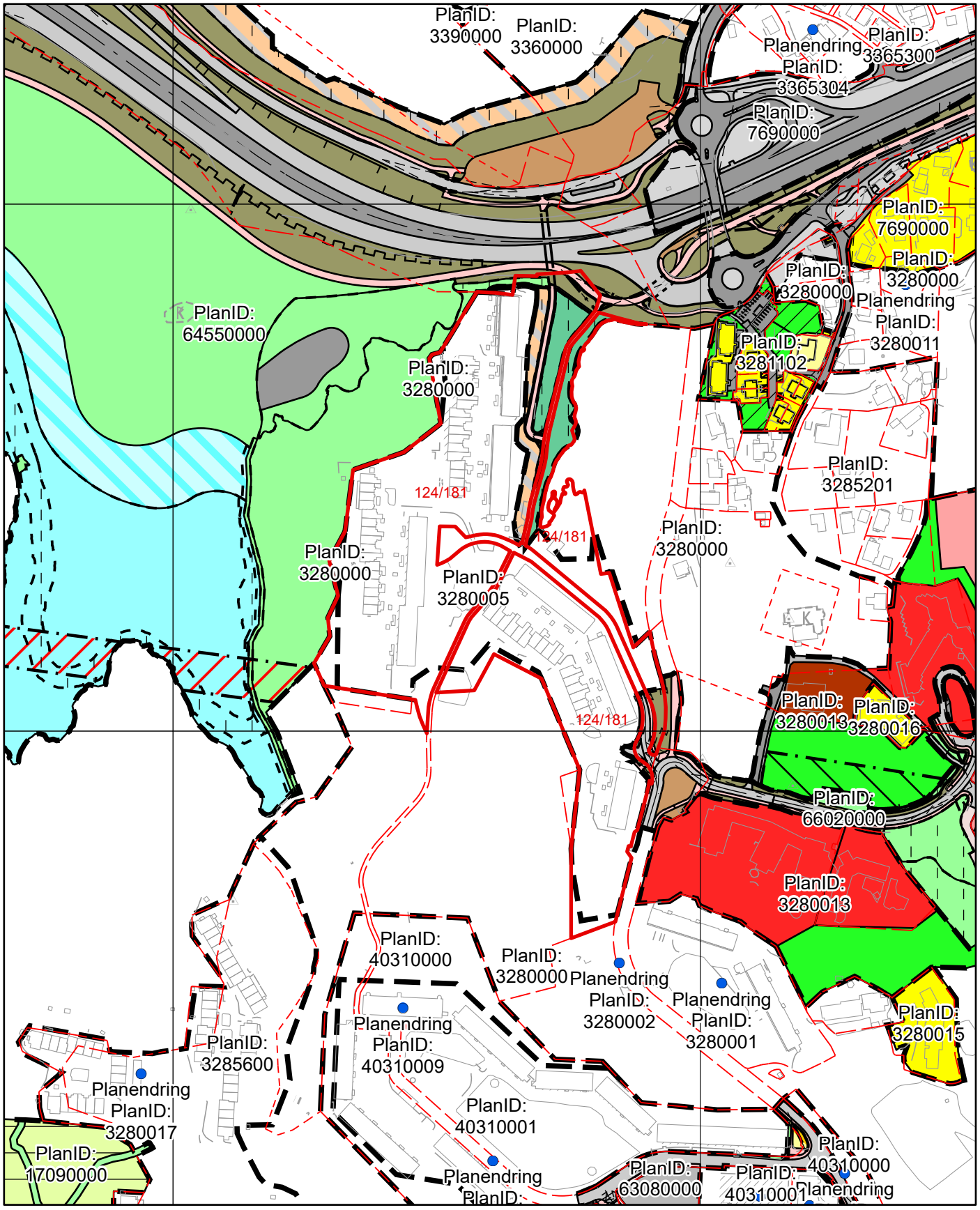
BERGEN KOMMUNE

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

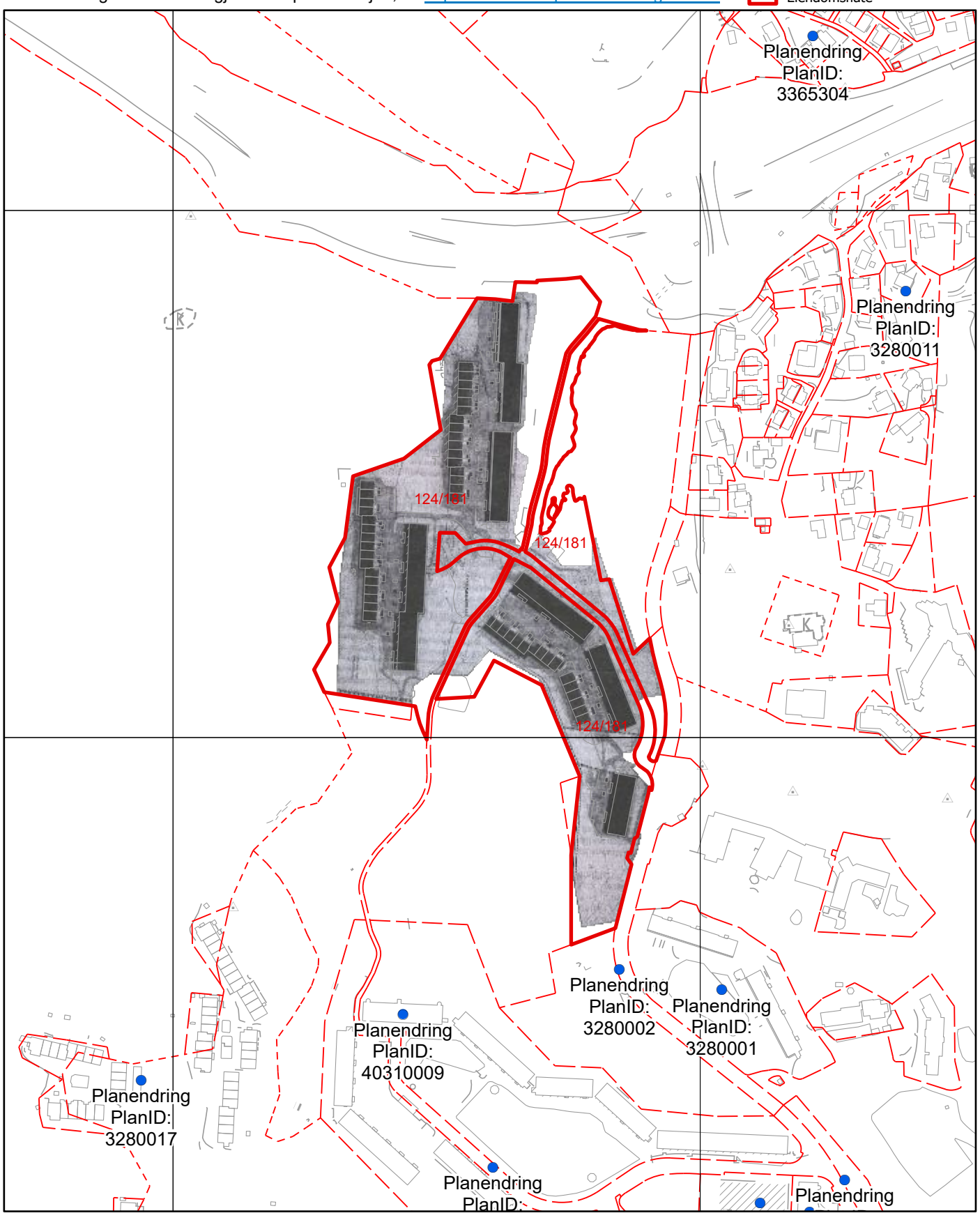
Reguleringsplan på grunnen

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

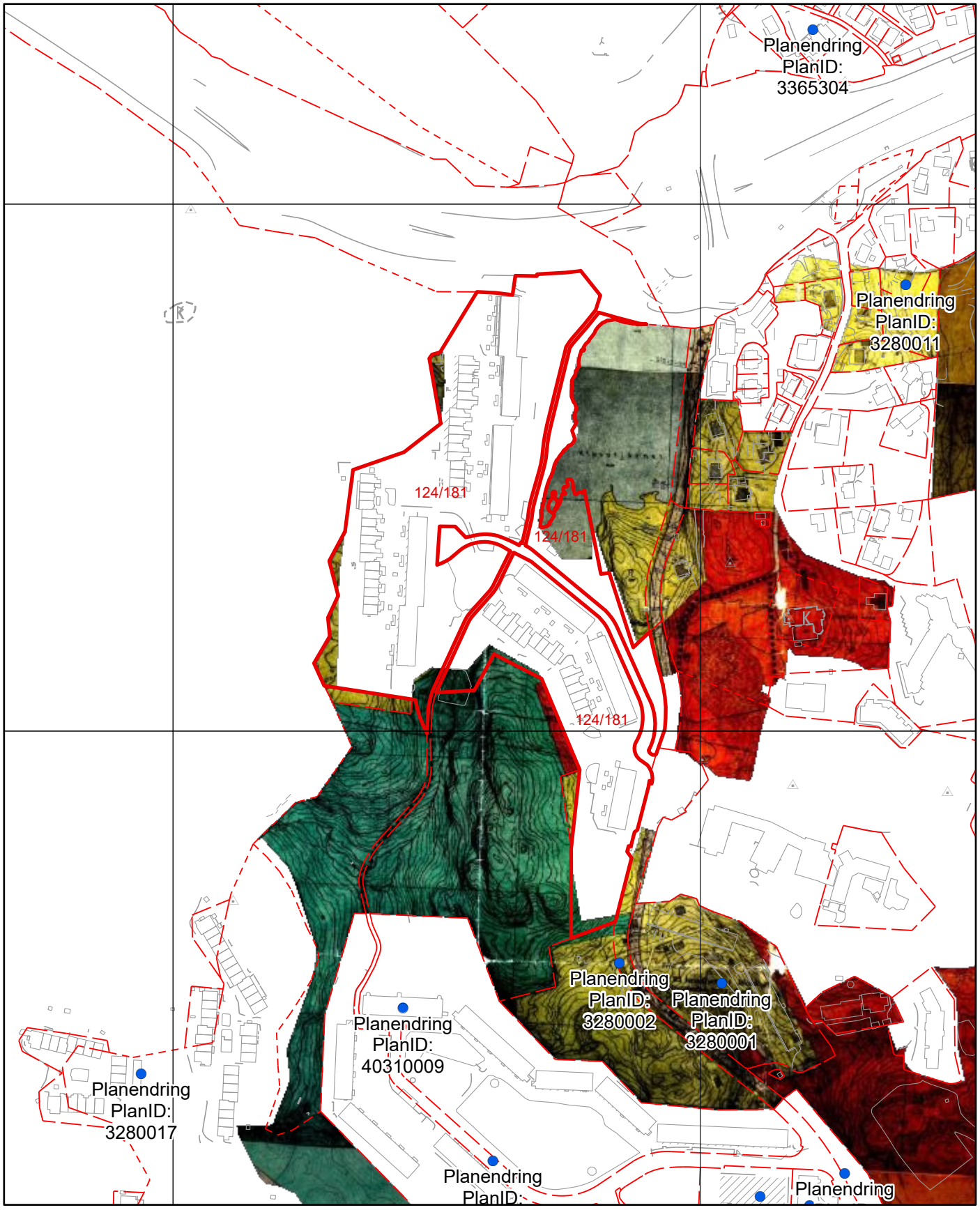
BERGEN KOMMUNE

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

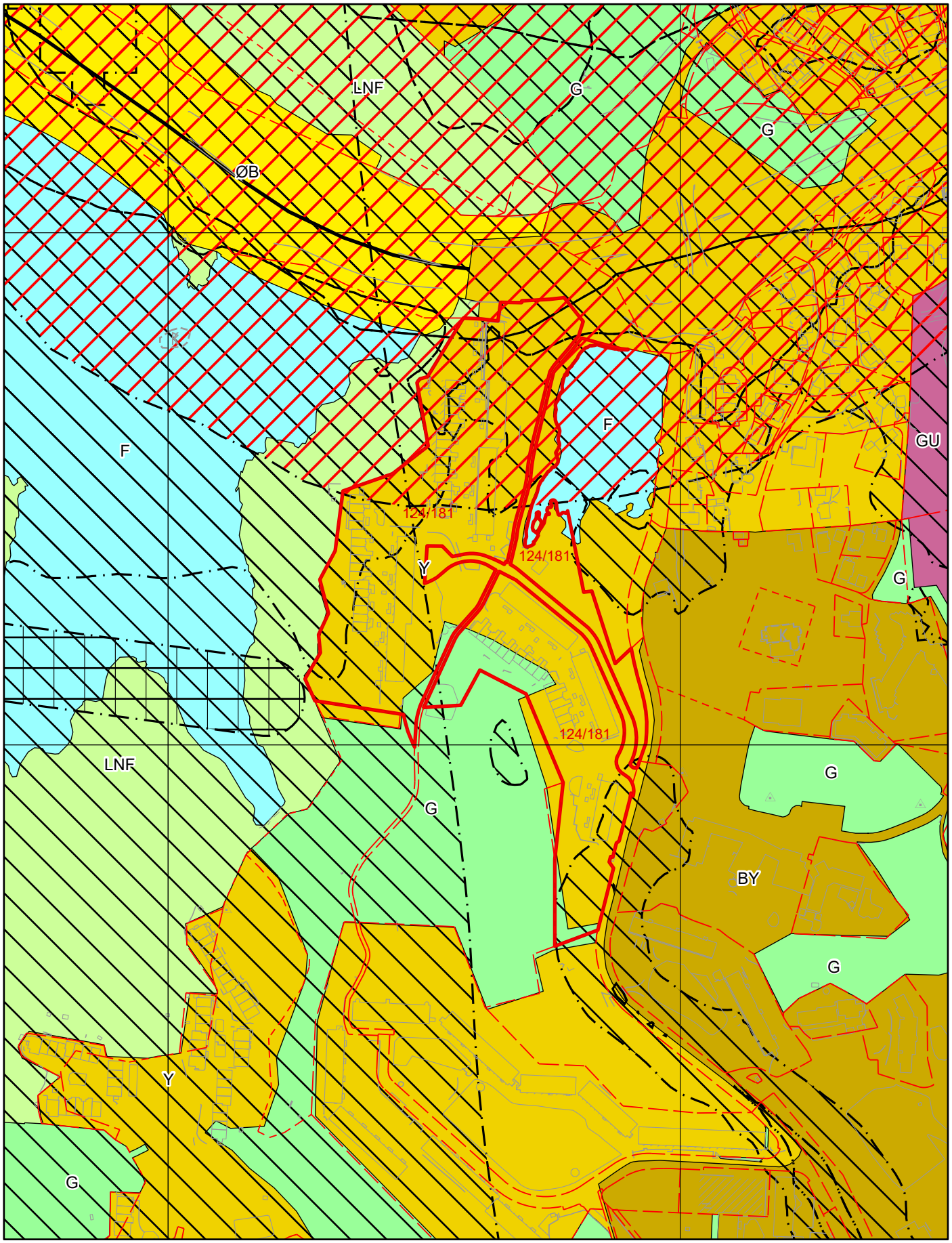
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4 000
Dato: 07.05.2026

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