Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Kvernevikstemma 6, 5114 TERTNES

BERGEN kommune

gnr. 187, bnr. 251

Andelsnummer 144

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 10.03.2026 **Rapportdato:** 20.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22601-1095 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** XO1151

Autorisert foretak: WIGUM & NIELSEN AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Nielsen

Wigum & Nielsen AS

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Wigum & Nielsen AS

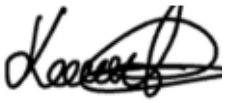
Wigum & Nielsen AS er et takstforetak i Bergen med bred erfaring fra byggebransjen. Våre takstingeniører har solid faglig bakgrunn og lang praktisk erfaring, noe som sikrer profesjonelle og pålitelige vurderinger i hvert oppdrag.

Vi utfører taksering for både private og profesjonelle kunder – som meglere, advokater og entreprenører – i Bergen og omegn. Firmaet er sertifisert innen boligtakst, skadetakst og næringstakst, samt godkjent innen bygg og anlegg.

Som medlem av NTIF (Norges Takstingeniørers Forening) følger vi bransjens strengeste krav til faglig kvalitet, etikk og kompetanse. Vi holder oss løpende oppdatert på endringer i regelverk, energikrav og bærekraft – for å levere takstrapporter som møter dagens og morgendagens standarder.



Rapportansvarlig



Kenneth Nielsen
Uavhengig Takstingeniør
wigum.nielsen@outlook.com
454 29 562

Wigum & Nielsen AS

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 • 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 (Hjem-iVerdi).

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

TAKSTOBJEKTET

LEILIGHET
To-roms Borettslagsleilighet.
Boligen ligger i byggets første etasje.
Bygget er oppført i 1977

Bod: Innvendig Bod (1,4 m²)

Balkong: (18,0 m²)

Parkering: Fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg.
Ellers gjesteparkering på borettslagets tomt.

BESKRIVELSE - BYGNINGSMASSE

Grunn og fundamenter:

Fundamentert på antatt faste masser
av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell.

Grunnmur av betong.

Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

Yttervegger:
Bygningen har yttervegger av isolerte trekonstruksjoner og betong.
Utvendig bekledd med fasadeplater, teglstein og overflatebehandlet betong,

Takkonstruksjon:
Bygningen har flat takkonstruksjon, av betong
som utvendig er tekket med Sanarfil eller tilsvarende membrantekking.

Etasjeskille:
Bygningen har etasjeskille av betong.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Entre (9,7 m²):
En-stavs laminat på gulv, slette malte vegger og slett malt himling.

Bad (6,6 m²):
Fliser på gulv og vegger, slett malt himling.
Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.
Badet er innredet med: Dusj m/glassvegger, vegghengt toalett, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Soverom (8,0 m²):
Tre-stavs parkett på gulv, malte panelplater på vegger og himlingsplater i himling.

Walk in Closet (7,1 m²):
En-stavs laminat på gulv, malte panelplater på vegger og himlingsplater i himling.

Stue (30,0 m²):
En-stavs laminat på gulv, slette malte vegger og slett malt himling.

Kjøkken (6,7 m²):
En-stavs laminat på gulv, slette malte vegger og slett malt himling.
Kjøkken innredning med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask.

Hvitevarer:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Ventilator.
- Kjøleskap med frysedel.

Oppvarming via elektrisitet:
- Varmekabler på bad
- Panelovner

Tekniske installasjoner:

VVS:
Vannforsyning av kobber.
Bereder fra årstall 2022 , 120 liter og plassert i kjøkkenskap.
Avløpsrør av plast/støpejern.

El.anlegg:
Sikringsskap i plassert i entre/gang
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), nettverksdel, overspenningsvern.
Hovedsikring på 63 ampere.

Strømmåler med fjernavlesning er plassert i sikringsskap i fellesområde.

For fullstendig gjennomgang av leilighetens tilstand så henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1977

UTVENDIG Gå til side

Bygningsdeler som ligger under borettslagets / sameiets ansvarsområde, er i hovedsak ikke tildelt tilstandsgrader.

Det er gjort vurderinger av enkelte bygningsdeler i nær tilknytning til leiligheten. Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldende.

INNVENDIG Gå til side

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater.
Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.

Beskrivelse av eiendommen

Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter.
Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulroms lyd, ofte benevnt "bom".

VÅTROM Gå til side

Det er gjennomført visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr.

Gulvets fall er kontrollert med lasermåler.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr).

Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse.
Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i Forskrift til avhendingslova.
Normal slitasje fra monteringstidspunkt er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Iht. Forskrift til avhendingslova og NS 3600 er hvitevarer ikke vurdert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det gjøres oppmerksom på at det elektriske anlegget kun er vurdert gjennom en forenklet visuell befaring, i tråd med Forskrift til avhendingslova. Takstmann har ikke nødvendig elektrofaglig kompetanse til å foreta en fullverdig vurdering av anlegget. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert el-takstmann.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiet tomt, 30 566 m²
Tomten er opparbeidet og beplantet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

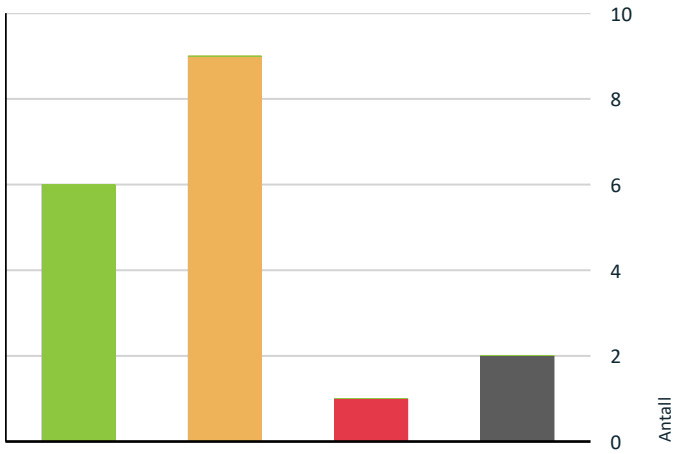
Tegninger foreløpig ikke mottatt

WIGUM & NIELSEN AS
Klokkarlia 11A
5223 NESTTUN

Kvernevikstemma 6, 5114 TERTNES
Gnr 187 - Bnr 251
4601 BERGEN

Sammendrag av boligens tilstand

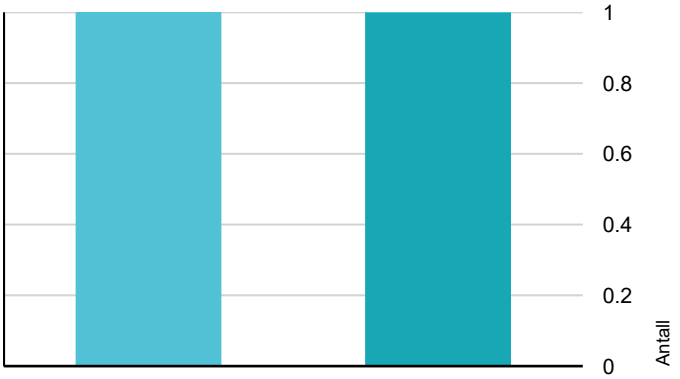
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1977

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål

Standard
Boligen har normal standard, ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer produsert i 2001.
Det er noe merker og bruksslitasje.

Årstall: 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Normal levetid for trevinduer er 20-60 år

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av pakninger, beslag og overflater. Ved tegn til punktering, kondens mellom glass eller redusert tetthet må utskifting av isolerglass/vinduer påregnes.





TG 2 Dører

Beskrivelse
Boligen har felles adkomstdør med tilkoblet dørtelefon.

Entrédør med brannklasse B-30 og malt balkongdør i tre.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører.
På generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det er ikke behov for utbedringstiltak.
Tredører har generelt en levetid på 20-40 år

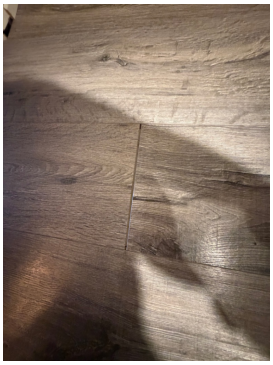


TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 18,0 m².
Rekkverkshøyden er målt til 111 cm.

Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat.
Veggene har sparklet og malte overflater.
Innvendige tak har malte betong og gips overflater.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert åpning i enkelte skjøter i parkettgulvet / laminatgulveg, hvor bord har glidd noe fra hverandre. Slike forhold kan oppstå som følge av naturlige bevegelser i treverket ved variasjoner i temperatur og luftfuktighet over tid. Forholdet vurderes i hovedsak å være av kosmetisk karakter, men gir et avvik fra normalt forventet overflateutførelse.

På bakgrunn av dette gis forholdet tilstandsgrad TG2.

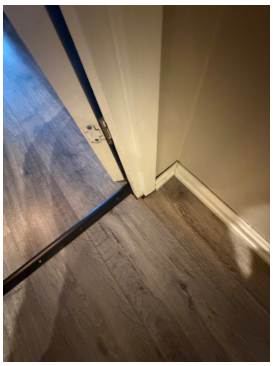
Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å følge med på utviklingen. Ved behov kan åpne skjøter utbedres ved justering av parkett eller utskifting av enkelte bord. Eventuell sliping og overflatebehandling kan også vurderes for å forbedre gulvets visuelle fremtoning.







TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er målt ca 45 mm høydeforskjell på gulv i hovedetg over en lengde på ca 2 m.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Det er registrert skjevheter i gulv som overstiger ca. 20 mm over en lengde på 2 meter. Avvikene vurderes å kunne skyldes setninger, naturlige bevegelser i konstruksjonen, eller svikt/utbøyning i bjelkelag. Forholdet påvirker gulvets planhet og kan gi merkbare nivåforskjeller i rommet.

I henhold til NS 3600 skal avvik og skjevheter som overstiger normale toleranser for gulvflater vurderes som et vesentlig avvik. Målt skjevhet vurderes å overstige vanlige toleransegrenser for planhet slik disse normalt legges til grunn i bransjen (ref. toleranseprinsipper i NS 3420 og veiledende praksis).

Forholdet vurderes derfor til tilstandsgrad TG3.

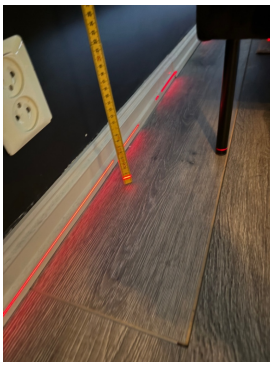
Det bemerkes at skjevheter og ujevnheter i gulv ofte forekommer i eldre boliger, som følge av naturlig aldring, svinn og konstruktive bevegelser over tid.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Skjevheter i etasjeskille og gulv er å forvente i eldre boliger.
Det er ikke behov for utbedrings tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører.
På generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Baderommet er visuelt vurdert ved befaring. Utførelsen fremstår med enkelte avvik som kan indikere at arbeidene ikke er utført i henhold til vanlig fagmessig standard.

Det er blant annet registrert riss i enkelte fliser og fuger. Slike forhold kan oppstå som følge av bevegelser i underlaget, setninger eller utførelsesmessige forhold.

Det er registrert sprukket flis i hjørne ved gulv i dusjsonen (våtsone). Skaden er lokalisert i overgangen mellom gulv og vegg. Det er ikke registrert tegn til fuktskader ved befaring, men forholdet kan medføre økt risiko for fuktinntrengning over tid.

I våtrom er det viktig med tette og stabile overflater for å hindre fuktinntrengning. Registrerte avvik medfører en viss usikkerhet knyttet til utførelse og videre levetid.

Det ble ved befaring ikke registrert synlige tegn til fuktskader, men på bakgrunn av nevnte forhold gis baderommet tilstandsgrad TG2.

Konsekvens/tiltak

• Fuger bør skiftes ut.
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Det anbefales å utbedre forholdet ved å skifte sprukket flis og kontrollere/tette fuger i området. Tiltaket bør utføres slik at vanninntrengning i underliggende konstruksjoner forebygges.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Baderomsgulvet er vurdert med fokus på fallforhold mot sluk.
Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell fra topp slukrist til gulv ved dørterskel.
Høyde fra gulv og topp dørterskel er målt til 35 mm

Etter dagens anbefalte løsninger for våtrom bør høydeforskjellen normalt være minimum 25 mm for å sikre at vann ledes til sluk og for å redusere risiko for at vann kan renne ut av våtrommet.

Registrert høydeforskjell er noe mindre enn anbefalt nivå. Det ble imidlertid ikke registrert tegn til vannansamlinger eller fuktskader ved befaringstidspunktet. Forholdet vurderes derfor som et mindre avvik i forhold til dagens anbefalte utførelse.

På bakgrunn av dette gis forholdet tilstandsgrad TG2.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Baderommet er visuelt vurdert ved befaring. Utførelsen fremstår med enkelte avvik som kan indikere at arbeidene ikke er utført i henhold til vanlig fagmessig standard.

Det er blant annet registrert riss i enkelte fliser og fuger. Slike forhold kan oppstå som følge av bevegelser i underlaget, setninger eller utførelsesmessige forhold.

I våtrom er det viktig med tette og stabile overflater for å hindre fuktinntrengning. Registrerte avvik medfører en viss usikkerhet knyttet til utførelse og videre levetid.

Fallforhold mot sluk er kontrollert og vurderes som ikke tilfredsstillende i henhold til gjeldende krav.

Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell fra topp slukrist til gulv ved dørterskel.
Høyde fra gulv og topp dørterskel er målt til 35 mm

Etter dagens anbefalte løsninger for våtrom bør høydeforskjellen normalt være minimum 25 mm for å sikre at vann ledes til sluk og for å redusere risiko for at vann kan renne ut av våtrommet.

Registrert høydeforskjell er noe mindre enn anbefalt nivå. Det ble imidlertid ikke registrert tegn til vannansamlinger eller fuktskader ved befaringstidspunktet. Forholdet vurderes derfor som et mindre avvik i forhold til dagens anbefalte utførelse.

Det ble ved befaring ikke registrert synlige tegn til fuktskader, men på bakgrunn av nevnte forhold gis baderommet tilstandsgrad TG2.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Fuger bør skiftes ut.

Det anbefales å følge med på utviklingen. Ved behov bør aktuelle fliser og fuger utbedres. Fallforhold bør vurderes nærmere ved eventuell oppgradering av badet.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Vanntett sjikt har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

På bakgrunn av dette gis forholdet tilstandsgrad TG2.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport

Det anbefales jevnlig tilsyn med baderommet for å avdekke eventuelle utviklingstegn knyttet til membranens alder. Fugemasser og overflater bør vedlikeholdes jevnlig for å opprettholde god fuktsikkerhet. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men det må påregnes at badet har begrenset gjenstående levetid sammenlignet med et nytt våtrom.



ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at eventuelle lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget og kan føre til vannskader. Arbeidet og løsningen er utført etter gjeldende forskrifter ved tidspunkt for rehabilitering/oppføring. Dette var ikke et krav ved byggetidspunkt.

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Det er ikke behov for noe utbedringstiltak.





ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon. Luftespalte med lufttilførsel under dør.

ETASJE 1 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

På grunn av våtrommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling eller hulltaking i områder hvor det erfaringsmessig kan forekomme skader, herunder våtsone mot naboleilighet og felles gangareal. I henhold til gjeldende metodikk for tilstandsrapportering (NS 3600) utføres destruktive undersøkelser kun der dette er gjennomførbart uten å skade konstruksjonen eller berøre tilstøtende enheter. Slik undersøkelse er derfor ikke utført.

Det gjøres oppmerksom på at tilstanden inne i konstruksjonen dermed er ukjent, og det kan ikke utelukkes at det foreligger skjulte skader.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

Nye kjøkken fronter, vask og benkeplate er gjennomført av norsk kjøkkenfornying.

Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter.
Fuktsøk gjennomført i kjøkkenskap under vask, ved kjøleskap og oppvaskmaskin.

Tilstandsrapport







ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer.

TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG IU Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør fra installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på ca.120 liter er plassert i kjøkkeninnredning.
Tanken er opplyst å være installert i 2022 og fremstår som ny med lav alder i forhold til forventet levetid, som normalt ligger på ca. 15–20 år avhengig av kvalitet og vedlikehold.

Det ble ved befaring ikke registrert synlige tegn til lekkasje, skader eller unormal slitasje. Installasjonen fremstod som funksjonell på befaringstidspunktet.

På bakgrunn av alder og tilstand vurderes forholdet til tilstandsgrad TG1.

Årstall: 2022 **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

Sikringsskap med automatsikringer.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

ELEKTRISK ANLEGG:

Sikringsskap plassert i entre.

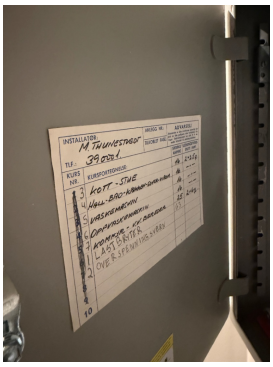
Automatsikringer, 63 amp hovedsikring og overspenningsvern

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning i eget skap .

BELYSNING:

Vanlig belysning med lamper og spotter.

EL- OPPVARMING: panel ovner og El. varmekabler på bad.





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

Beskrivelse

Det er foretatt en enkel visuell vurdering av HMS-forhold. Det er ikke registrert åpenbare forhold som vurderes å utgjøre særskilt risiko ved normal bruk av eiendommen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

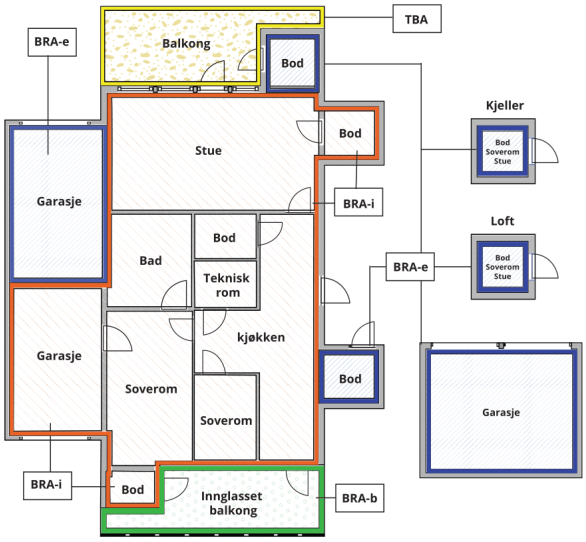
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1	72			72	18
SUM	**72**				**18**
SUM BRA	**72**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré/gang, bad, kjøkken, soverom, walk -in closet, stue, bod		

Kommentar

GENERELT

Arealene er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler. og beregninger etter Norsk Standard (NS) 3940.

Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS3940 og at det av den grunn kan forkomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene.

Er arealene godkjent av Bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede godkjente tegninger som angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken.

I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom.

BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for areal måling.

Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger foreløpig ikke mottatt

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei
Kommentar: Heftelser og servitutter er ikke kontrollert.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	71	1

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler og iht. NS-3940, mindre avvik kan forekomme.

Sammenlagt areal oppgitt for de respektive rom utgjør boligens nettoareal.

Dette vil avvike fra bruksareal da det gjør fratrekk for det areal interne vegger, sjakter osv. opptar.

Romhøyde målt i Stue: 2,49 m, gang: 2,52 m, bad: 2,46 m, Soverom: 2,51 m

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Kenneth Nielsen	Takstingeniør
	Thor E Rydningen Heimdal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	187	251		0	30565.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kvernevikstemma 6

Hjemmelshaver
Tertnes Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/TERTNES BORETTSLAG	953409011			Heimdal Thor Erik Rydningen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
144

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en flott beliggenhet på Tertnes, med gode solforhold og gangavstand til barnehager, idrettsanlegg og dagligvarebutikker.
Med kort vei til Åsane Senter, finner du alt av servicetilbud, shoppingmuligheter og knutepunkt for kollektivtrafikk som gjør hverdagen enkel.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikk og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Heftelser og servitutter er ikke kontrollert.

Parkering

Fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Ellers gjesteparkering på borettslagets tomt.

Egenskaper

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Bygg forvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten.
Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Mange av boligens egenskaper, som bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

Begrensninger

Rapporten begrenser seg til boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholds ansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.
Takstmann kjenner ikke til om det foreligger tilstandsrapport, vedlikeholdsplan eller lignende for felles bygningsmasse.
Rapporten er basert på visuell inspeksjon og enkle målinger, med unntak av hulltagning hvor dette er påkrevd.

Det taes forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlig ved en visuell inspeksjon.

Kostnadsestimat

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat for oppgradering eller reparasjoner i rapporten er omtrentlige og at det i den forbindelse bes om å innhente priser fra håndverkere for å få dette mer nøyaktig.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1977, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.
Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

WIGUM & NIELSEN AS
Klokkarlia 11A
5223 NESTTUN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet AS	Oppdragsnr.	2260030
Addresse	Kvernevikstemma 6		
Postnr.	5114	Sted	TERTNES
Selgers navn	Thor Erik Rydningen Heimdal		

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?

Juli 2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Skifte av vask ved utbedring av kjøkken.

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:

Venter på faktura.

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Skjeve gulv. Dette grunnet at bygget er gammelt og av betong

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:

Terasser i borettslaget ble oppgradert rett før jeg flyttet inn i 2022

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Borettslaget har denne informasjonen.

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

Initialer selger:
T H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

Sikringsskapet ble oppgradert rett før salg.

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:

All dokumentasjon ligger på boligmappa.no

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Var lekkasje i garasjeanlegg, dette er blitt fikset av borettslaget.

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 20.04.2026

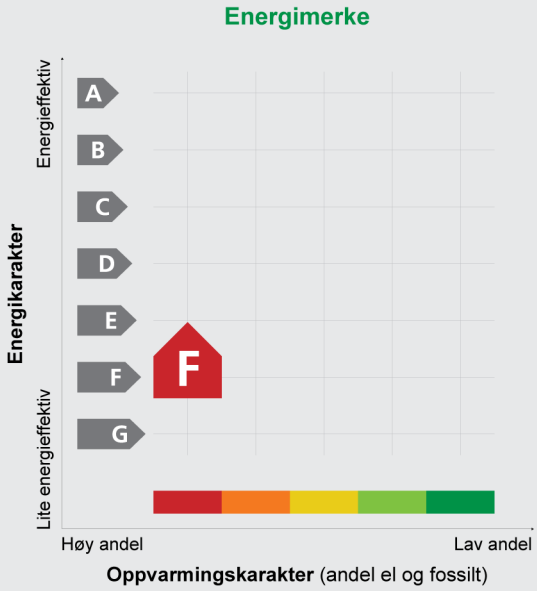
Signert av *Thor Erik Rydningen Heimdal*

Initialer selger:
T H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Kvernevikstemma 6
Postnr	5114
Sted	Bergen
Andels-/leilighetsnr.	144 /
Gnr.	187
Bnr.	251
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1377812
Dato	30.03.2022



Innmeldt av	Lene Amalie Engen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk: 9 033 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

9 033 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1977
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	72
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kvernevikstemma 6
Postnr/Sted: 5114 Bergen
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 30.03.2022 17:03:04
Energimerkenummer: A2022-1377812
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Lene Amalie Engen

Gnr: 187
Bnr: 251
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 7: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

HUSORDENSREGLER

FOR

TERTNES BORETTSLAG



Det er du som beboer som er med å skape miljø og trivsel i borettslaget!

Husordensreglene for Tertnes borettslag er redigert etter vedtak på Generalforsamling 29. april 2025

1. GENERALFORSAMLING, STYRE OG UTVALG

Generalforsamling

Andelseiere har forslags-, tale- og stemmerett ved den årlige generalforsamlingen, samt ved ekstraordinære generalforsamlinger. Alle andelseiere kan velges til borettslagets styre og utvalg. Viktige saker som angår hele borettslaget, blir avgjort på generalforsamlingen og er gjeldende for alle som bor i laget. Generalforsamlingen blir ført i protokoll.

Styre

Styret velges av generalforsamlingen og består av styreleder, 4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Styret konstituerer seg selv på første møte. Styret har kontordag mandager 1800-1900. Kontortelefon 55 19 22 56 er betjent i samme tidsrom. Postkasse henger på veggen ned til tilfluktsrommet ved nr. 10.
Epost til styret: styret@tertnes-brl.no
Borettslagets webside: www.tertnes-brl.no

Oppgangstillitsvalgt (OT)

Se mer om OT-ordningen på siste side.

Betalte verv

Alle betalte verv skal utlyses på egnet måte slik at andelseiere får anledning til å gi sin interesse for vervet til kjenne før styret avgjør hvem som får vervet.

Referat fra diverse møter sendes møtedeltakerne. Generell informasjon formidles beboerne via epost, som postkasseskriv eller ved oppslag. Det ligger også en del informasjon på borettslagets webside www.tertnes-brl.no

2. ALMINNELIGE BESTEMMELSER

Alle som bor i Tertnes Borettslag, plikter å følge de husordensregler som til enhver tid gjelder og er vedtatt av generalforsamlingen.

Ytterdører vil være låst i tidsrommet 21.00-08.00 alle dager hele året. Garasjedører, nedgang til garasje, samt dører til bodgangene skal være låst hele døgnet.

Trappeganger og arealet under trappehuset 1. etasje skal holdes ryddig og fri for private eiendeler. Fellesboder og fellesareal i 1. og 2. etasje kan kun nyttes til barnevogner og sportsutstyr som sykler, ski, kjelker, akebrett etc.

Unødig opphold i ganger, trapperom og garasjer er ikke tillatt. Barn har ikke adgang til garasjene unntatt i følge med voksne.

Ballspill oppetter vegg ved inngangsparti er ikke tillatt.

Mellom kl. 23.00 og 08.00 skal det være ro i borettslaget. Radio/tv/musikk må avpasses slik at det ikke sjenerer de øvrige beboerne. Ved selskaper og lignende skal man vise hensyn til naboene.

Boring, banking eller annet støyende arbeid skal bare forekomme frem til kl. 19.00 på hverdager (mandag til fredag) og frem til kl. 17.00 på lørdager. Søndager, helligdager og høytidsdager skal boring, banking eller annet støyende arbeid ikke forekomme.

Beboere som skal utføre arbeid som medfører støy for naboer i tilstøtende leiligheter, skal varsle naboene senest to dager før arbeidet starter. Oppslag med kontaktinformasjon og varsel om planlagt arbeid, tidspunkt for oppstart og varighet henges på tavlen i egen oppgang og i nabooppgangene.

Kortvarig arbeid av minutters varighet, f.eks. å henge opp et bilde, unntas fra varslingsplikten.

Det er ikke tillatt å riste eller banke teppe ut fra vindu eller terrasse.

3. AVFALLSHÅNDTERING

Avfall skal sorteres etter gjeldende bestemmelser; dvs. papp/ papir, glass/ metall, ren plastemballasje/ plastposer/ plastfolie/ bobleplast samt matavfall skal kastes i egne containere.
Annet restavfall pakkes godt inn og kastes i søppelsjakt, gjelder også isopor.

Hundeposer kastes i restavfall, IKKE i bosskorg ved inngangene.

Øvrig avfall bringes til godkjente mottaks-stasjoner.

4. TERRASSENE

Det er andelseiers ansvar å male tak og sidevegger og ellers vedlikeholde leilighetens ytre fasade på terrassesiden. Fasadeendring er ikke tillatt, dvs. vegg inn mot stue/ soverom skal være grå, sideveggene hvite. Maling til sidevegger og tak holdes av borettslaget.

Grilling på terrassene er kun tillatt med elektrisk grill og gassgrill. Kull- og engangsgrill er ikke tillatt pga. røykutvikling og lukt.

Sigarettstumper, brukt snus og lignende skal ikke kastes ut fra terrassene. De havner lett hos naboen under.

Styret anmoder beboere og eventuelt deres besøkende om å ta alminnelig hensyn ved røyking på terrassene slik at det er til minst mulig sjenanse for naboene.

5. PARKERING

Tertnes borettslag har skiltet og merket parkering for andelseiere, gjester samt plasser til utleie. Andelseiere parkerer på egen tildelt parkering som er skiltet og oppmerket med gult. Gjesteparkering er oppmerket med hvitt og/ eller skiltet. Utleieplasser er merket med skilt. Ved gjerde i rundkjøringene er det merket parkeringsplass med synlig skilting for hjemmesykepleie og bevegelseshemmede.

Parkering utenfor oppmerkede felt er ikke tillatt.

Det er tillatt å stoppe langs blokkene, ved fortau langs blokkene samt langs fjellvegg ved rundkjøring for av- og pålasting av gods og/ eller personer, **maks. 30 minutter**
Ved skiltet handicap-plass er parkering med gyldig merking tillatt **max. 4 timer**. Ved parkering utover dette tidsrommet henvises det til gjesteparkeringsplass. Dette gjelder ved begge blokker.
Midlertidig parkering må IKKE være til hinder for andre kjøretøy.

Dersom en beboer ønsker å leie container til privat bruk, skal det avtales med styret i forkant. Containeren skal være lukket og ha en størrelse på max $10m^3$. Den skal settes på anvist plass fra styret.

Det ilegges parkeringsavgift ved brudd på borettslagets parkeringsregler, kr.750,-. Det gjelder også beboere som står på oppmerket gjesteparkering. Det tas bilder som dokumentasjon og i samarbeid med BOB vil det bli sendt ut faktura på kr. 750,- + gjeldende fakturagebyr til bileier.

Andelseier har ansvar for å informere gjester om borettslagets parkeringsregler.
Borettslagets parkeringsplasser i og utenfor garasjene skal kun nyttes av registrerte og kjørbare kjøretøy. Hensetting av uregistrerte kjøretøy, vrak og lignende over lengre tid er ikke tillatt.

Bruk av vifteovner, motorvarmere, sveiseapparater eller annen form for åpen ild er ikke tillatt i garasjene. Det er heller ikke tillatt å oppbevare andre ting enn dekk til bilen i garasjene.
Stikkontaktene i garasjeanleggene skal ikke brukes for lading av el-bil eller andre lange og store strømkrevende aktiviteter. Det skal heller ikke stikkes mynter, papirlapper e.l. i tidsbryter på vegg.

6. DYREHOLD

Hundehold er tillatt, men før anskaffelse skal søknad behandles i styret. Søknaden skal inneholde opplysninger om type hund, kjønn og alder. Båndtvang skal overholdes og lufting av hund skal i størst

mulig grad skje utenfor borettslagets område. Eier skal påse at hunden ikke går opp i bed, rundkjøringer eller andre beplantede områder på borettslagets eiendom, samt at den ikke gjør fra seg/ skvetter oppetter inngangspartiene, i ballbingen eller i garasjene.
Hundeekskrement skal plukkes opp og medbringes i eget avfall slik at barn og voksne slipper å tråkke oppi det. Året rundt!

Det er tillatt med katt i borettslaget under forutsetning at den til enhver tid holdes inne i leiligheten og ikke under noen omstendigheter slippes ut. Det stilles krav om søknad til styret på like vilkår som ved anskaffelse av hund.

Søknadsskjema fås ved henvendelse til styret. Det kan også lastes ned skjema på borettslagets hjemmeside.

Mislighold av regelverket kan få konsekvenser for eier.

7. FLAGG
Borettslagets flaggstang kan benyttes av alle andelseierne. Ta kontakt med styret om du ønsker å flagge spesielle dager.

8. FRITIDSAKTIVITETER
Tertnes Borettslag har egen fotballbane og ballbinge for ulike ballaktiviteter. Bingen er skiltet med regler for ballspill.
Det er mulighet for f.eks. barne-, ungdoms- eller seniorklubb i borettslagets lokaler i tilfluktsrommet ved nr. 10 og i miljøhuset.

9. DUGNAD/MILJØ
For å øke trivselen i vårt nærmiljø, har andelseiere anledning til å jobbe dugnad etter nærmere regler, og andelseiere oppfordres til å være med på fellesdugnader. Dugnadene er lagt opp som et sosialt treffpunkt, med kaffe, kake, is og brus etterpå. Endring av dugnadsutbetaling vedtas på generalforsamlingen.
Dugnadskort og nærmere informasjon fås hos styret.

10. KABEL-TV/ PARABOL
Tertnes Borettslag har eget kabelanlegg. Grunnpakken, dekoderboks og kort inngår i avtalen og betales over husleien. Endring av kabelleverandør avgjøres av generalforsamlingen. Pris på avtalen reguleres av prisstigning. Utlevert dekoder, modem og ruter skal følge leilighet ved eierskifte. Det er ***ikke*** tillatt å sette opp egen parabol i borettslaget.

11. STRØM
Andelseier inngår selv avtale med kraftleverandør. Strøm og nettleie betales direkte fra andelseier til kraftleverandør. Samtlige leiligheter har AMS-målere som avleses automatisk av kraftleverandør. Målerne er plassert i hovedsikringsskap i oppgangen.
Ved salg av leilighet er det andelseiers plikt å gi beskjed til kraftleverandør om opphør av strømavtale.

12. AVTREKKSVIFTEANLEGGET
Borettslaget har avtrekksvifteanlegg. Det er ikke tillatt å montere mekaniske ventilatorer eller vifter direkte på anlegget. På kjøkkenet må det være ventilator med kullfilter eller andre resirkuleringsfiltre, f.eks. plasmafilter.

13. FREMLEIE
Fremleie følger de regler som framgår av Burettslagslova, kap.II, §5-3 til §5-10.

14. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE
Brudd på husordensreglene kan medføre pålegg om salg jfr. Burettslagslova, kap. VI, §§5-22 og 5-23

OPPGANGSTILLITSVALGT – FUNKSJON OG ROLLE

Hver oppgang skal ha en oppgangstillitsvalgt (OT). OT er bindeleddet mellom andelseierne og styret.

OT har følgende oppgaver:

- Hilse på nye beboere i oppgangen
- OT skal se til at det er lys i fellesarealer, dvs egen oppgang og inngangsparti, og har ansvar for å skifte lyspærer som ikke virker
- Måke snø fra overbygget og fjerne snøen som faller ned på bakken foran inngangspartiet
- Hakke is utenfor inngangspartiet
- Fjerne snø og is fra sluk utenfor inngangspartiet

OT skal samarbeide med styret i saker som vedrører oppgangen og/eller beboerne i oppgangen.

Dersom OT gjøres kjent med feil, skader eller mangler, skal OT melde det videre til styret.

Brudd på regler eller klanderverdige forhold OT blir oppmerksom på, eller klager som mottas, skal OT melde til styret.

OT har nøkkel til hovedsikringsskap og skal være behjelpelig med å låse opp skapet dersom hovedsikringen går i en leilighet.

Dersom OT ønsker å sette i gang arbeid, reparasjoner eller liknende som vil medføre kostnader for borettslaget, skal det i forkant være avtalt med og godkjent av styret.

Ved lengre fravær skal OT finne stedfortreder. Det er viktig at navnet meldes til styret.

Styret oppnevner oppgangstillitsvalgte etter følgende prosedyre: Valg av ny oppgangstillitsvalgt bekjentgjøres på egnet måte for andelseierne i oppgangen. De oppmodes der til å velge ny OT innen en måned. Styret oppnevner deretter den valgte eller forespør en andelseier om å ta oppgaven dersom ingen velges. OT velges for to år.

Dersom OT ikke utfører oppgavene i tråd med OTs FUNKSJON OG ROLLE, har styret anledning til å velge ny OT før perioden er ferdig.

Styret har årlige møter med OT. Det skal være skriftlig innkalling med saksliste. Dersom OT ikke har anledning å møte, skal styret ha beskjed i forkant.

For at OT-ordningen skal fungere tilfredsstillende, er gjensidig kommunikasjon mellom OT og styret av stor betydning.

OT sin FUNKSJON OG ROLLE vedtas på generalforsamlingen.

VEDTEKTER

FOR

TERTNES BORETTSLAG

Vedtekter for Tertnes borettslag er redigert etter vedtak på Generalforsamling 29. april 2025

Vedtekter

for Tertnes borettslag org nr 953 409 011, tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 21. august 1973, endret på generalforsamling 10. mai 1988, 14.mars 2005, 29. april 2013, 25. april 2016, 27. april 2017, 26. april 2018, 14. juni 2021 og sist 25. april 2022 med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Tertnes 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 Bergen og Omegn 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) Bergen kommune eier følgende leilighet: nr 152.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

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, jfr 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.

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen
Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra styret. Spesifikasjon av ombygging med tegninger skal følge søknaden til styret. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

Autorisert fagpersonell skal nyttes der elektriske installasjoner og rør er berørt.

Søknadsplikt gjelder også oppsetting av varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner.

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.

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 og øvrige beboere.

(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.

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) Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta i mot meldinger fra laget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes 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, rør , sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater.
Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.
Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert, gjelder ansvaret frem til hovedstamme.
Andelseier har også ansvaret for ringe- og tv-ledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.
Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

Varmepumpe, inne- og utedel, inngår også i andelseiers vedlikeholdsplikt.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
Utskifting av sluk og avløpsrør mv som følge av modernisering/oppussing eller grunnet slitasje/elde er andelseiers ansvar. Borettslaget kan dekke inntil kr 10.000, - totalt per andel, ved utskifting av sluk. Søknad om dekning sendes til styret. Dokumentasjon og spesifisert faktura der det fremgår at sluk er skiftet, sendes senest 3-tre måneder etter forfallsdato.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntregning av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom innsekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært til stede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.

(6) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr også 2-4.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(8) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/ utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (5) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.

(9) 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.

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 følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler, radiatorer inklusive kraner og rør, og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

(4) 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.

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 eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

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. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instrukser og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire (4) andre medlemmer med to (2) varamedlemmer, gjeldende fra valg på generalforsamlingen 2019.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Leder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Dersom et styremedlem av ulike årsaker trekker seg midt i perioden, holdes det suppleringsvalg. Det betyr at man på generalforsamlingen velger styremedlem(mer) for gjenstående periode.

(4) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

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
Lederen (nestlederen) og et 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 skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest åtte uker før generalforsamlingen.

(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
- Konstituering
- 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. Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av 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. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en 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. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

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.

12. Dugnadsarbeid og parkering

12-1 Dugnadsarbeid

Med dugnadsarbeid forståes her arbeid som andelseierne utfører mot godtgjørelse på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. Slikt arbeid kan være:

a. Opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom og lignende.
b. Vedlikehold av de samme anlegg.
c. Organisering og forvaltning av bomiljøtiltak.

Borettslagets styre har rett og plikt til å igangsette arbeid/tiltak som nevnt foran, jfr. brl. § 8-8. Andelseiere som deltar i slikt arbeid, får godtgjørelse.

12-2 Parkering
Borettslagets styre fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøyer innenfor lagets eiendom. I den utstrekning det er nødvendig å få politiets eller andre myndigheters tillatelse til regulering, sørger styret for å innhente tillatelse. Styret skal også sørge for de nødvendige skilter og materiell til regulering.

Ingen må foreta parkering eller bruke motorkjøretøyer innenfor borettslagets område på en slik måte at det virker sjenerende eller volder ulemper for eksempel ved sperring av adkomstveier, støy og motorlarm eller eksos. Motorkjøretøyer som er feilparkert eller parkert slik at de volder ulempe, vil utløse parkeringsavgift eller fjernes ved beslutning fra styret eller den som styret bemyndiger.

Andelseierne plikter nøye å følge de regler som er fastsatt av styret for parkering og bruk av motorkjøretøyer innenfor borettslagets område. Brudd på disse regler av andelseierne eller deres husstandsmedlemmer får samme virkning som brudd på husordensreglene for øvrig.

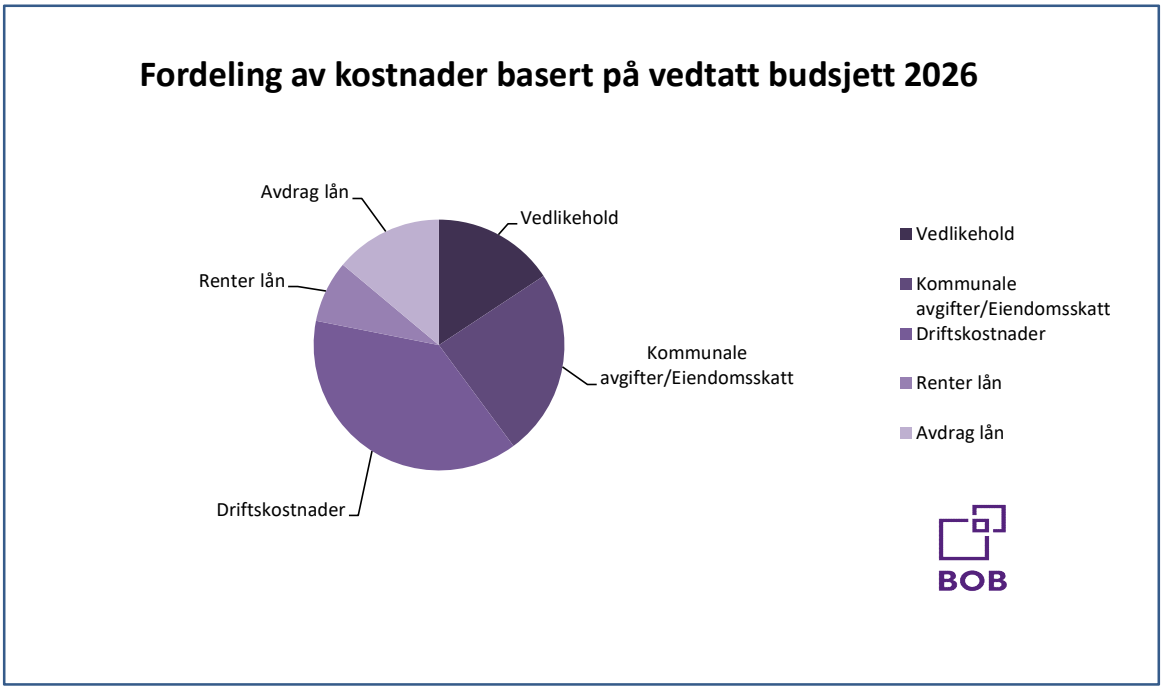
13. Kamera i garasjeanlegg

13-1 Kamera
Kamera som monteres i begge garasjeanlegg, skal være i tråd med lover og regler. Skilting skal være synlig.

Boligselskapets navn	**82**	**TERTNES BORETTSLAG (0082)**
Budsjett år	**2026**	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	1 984 000	16 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	3 050 000	24 %
Driftskostnader	4 833 000	38 %
Renter lån	1 004 500	8 %
Avdrag lån	1 759 000	14 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	-16 000	0 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	12 614 500	100 %

Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntektekter.
Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).
Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.
Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.



BOB BBL
desember 2025

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2026

TERTNES BORETTSLAG

Dato: **28. april 2026, kl. 18.00**

Sted: Borettslaget sine lokaler i møtesal/tilfluktsrom med nedgang til styrekontor vis-à-vis Kvernevikstemma 10

Vedlagt følger dagsorden. Styret ønsker vel møtt!

Tertnes, 1. april 2026

Ole Petter Johansen
(sign)
Styreleder

Klipp av – leveres ved inngangen

Generalforsamling i Tertnes borettslag, 28.04.26

Navn: _____ Leilighet nr.: _____
andelseier

(Kryss av for det som passer)

☐ Jeg møter som andelseier.

☐ Jeg er andelseier, men har ikke mulighet til å møte på generalforsamlingen. Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____

Obs! Kun én fullmakt per deltager!

DAGSORDEN

1. Konstituering

    a) Godkjenning av innkalling
    b) Antall fremmøtte (antall andeler representert)
    c) Valg av møteleder
    d) Valg av referent/protokollfører
    e) Valg av protokollunderskriver(e)
    f) Valg av tellekorps (bare om nødvendig)
    g) Godkjenning av dagsorden

2. Rapport fra styret

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024

4. Godtgjørelse/honorar til styret og andre utvalg

5. Valg av styret og andre utvalg/komitéer

6. Innkomne saker

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret i Tertnes borettslag for perioden 2025 - 2026 fremlegges til orientering.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetning for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall.

4. Godtgjørelse/honorar til styret og andre utvalg.

4.1 Styrehonoraret settes til kr. 451.500, -.
Styremedlemmer inklusiv varamedlemmer som utfører ærend for borettslaget, får dekket kjøregodtgjørelse etter takster satt av BOB mot innlevering av kjørelister med forklarende tekst. BOB sitt kjørebok-formular nyttes.

4.2 Honorar til valgkomité settes til kr. 4.500, -.

4.3 Andre honorar som drifts- og vedlikeholdsoppgaver utført på oppdrag av styret.
Bistand til drift av El-bil ladesystem**.** Oppgavene er regulert i avtaler inngått med styret, i henhold til hva som skal utføres. Det rapporteres direkte til styret.

Honoraret settes til totalt kr. 5.000, -

4.4 Honorar til Oppgangstillitvalgte (OT) settes til kr. 2.000, - pr. tillitsvalgt pr. år.

ALLE HONORAR UTBETALES ETTERSKUDDSVIS.

4.5 Skifte og ettersyn av bosscontainere i alle oppgangers boss-rom.
Styret har inngått avtale med beboer om regelmessig skifte og ettersyn av bosscontainere i boss-rommene. Beboer har fast timelønn lik dugnadsgodtgjørelse og leverer månedlig timeliste. Månedlig lønn utbetales etterskuddsvis. Feriepenger kommer i tillegg etter retningslinjer fra BOB. Beboer er ikke ansatt.

4.6 Dugnadssats er kr. 200,- pr. time.

4.7 Forefallende arbeid utover ordinært dugnadsarbeid.
Inntil videre vil styret ha avtale med beboere som gjør forefallende arbeid utover ordinært dugnadsarbeid. Betaling er den samme som utført dugnadsarbeid, men timene føres på egne timelister (formular fra BOB) etter avtale med styret. Feriepenger kommer i tillegg etter retningslinjer fra BOB.

5. Valg av styret og andre utvalg/komitéer

Valgkomitéen har bestått av Anne Grete Talstad, Kvernevikstemma 20; Vidar Fauskanger, Kvernevikstemma 10 og Nanneke Larsen, Kvernevikstemma 12.
Valgkomitéen har hatt flere møter og informert alle beboere om styrearbeidet, samt snakket med styremedlemmer på valg og beboere.
Valgkomitéen legger som alltid vekt på erfaring med, og kunnskap om styrearbeid, samarbeidsevne og -vilje samt kontinuitet i styret.
I år har den største utfordringen vært å finne en ny styreleder. Ole Petter Johansen, styrelederen som ble valgt i 2024, flyttet fra borettslaget i løpet av 2025. Siden det da ikke alltid var mulig for ham å møte opp fysisk, fungerte Lars Aakre som styreleder de ganger det var nødvendig. Lars Aakre har sagt seg villig til å stille som styreleder i ett år til, dvs. til neste generalforsamling.

Begge kjønn og beboere fra begge blokker er representert i Valgkomitéens innstilling.

Med dette er valgkomitéens innstilling til styret for styreåret 2026/2027 som følger:

Leder	Lars Aakre		Kvernevikstemma 2	1 år
Medlem	Mona Liv Sjursen	Ikke på valg	Kvernevikstemma 12	2 år
Medlem	Anne Louise Falch	Ikke på valg	Kvernevikstemma 6	2 år
Medlem	Sondre Ervik	Ny	Kvernevikstemma 20	2 år
Medlem	Vibeke Mongstad	Ny	Kvernevikstemma 14	2 år
Varamedlem	Kjersti Soltveit	Gjenvalg	Kvernevikstemma 10	1 år
Varamedlem	Vidar Fauskanger	Ny	Kvernevikstemma 10	1 år

Styret konstituerer seg på første styremøte.

Valgkomitéens innstilling er enstemmig.

Ny valgkomité fremmes på generalforsamling 2026.

Tertnes, 22.03. 2026
Valgkomitéen
Anne Grete Talstad (sign) *Vidar Fauskanger (sign)* *Nanneke Larsen (sign)*

6. INNKOMNE SAKER

Det var meldt inn 3 saker fra andelseiere, to av sakene har likelydende innhold og behandles derfor under samme punkt. Styret har meldt 5 saker til behandling.
Saker som omhandler vedtektsendringer, krever 2/3 flertall av avgitte stemmer, resterende saker alminnelig flertall.

Sak 6.1 FJERNING AV TRÆR

Andelseier 1

Til styret: En del naboer har et ønske om at furutrærne ved den øverste blokken (Blokk B) blir trimmet, evt. fjernet av estetiske hensyn og ikke skjermer for utsikten.
Dette er et spørsmål som vi håper alle er enige om.

Andelseier 2

Lurte på om furutrærne foran B blokken kan fjernes. Skygger for kveldssol vår og høst. Ikke er de pene og se til heller og de blir bare høyere og høyere. Kanskje de velter av seg selv av stormer.

Forslag til innstilling fra styret

Trær som kan rotvelte, vil bli fjernet. Styret foreslår i tillegg å tynne ut nevnte furutrær for å imøtekomme beboernes ønsker.

Sak 6.2: HUSORDENSREGLER, pkt. 2, ALMINNELIGE BESTEMMELSER

Det står: «Trappeganger og arealet under trappehuset 1. etasje skal holdes ryddig og fri for private eiendeler. Fellesboder og fellesareal i 1. og 2. etasje kan kun nyttes til barnevogner og sportsutstyr som sykler, ski, kjelker, akebrett etc.»

Andelseiere ønsker følgende tilføyelse: «Alt utstyr skal være merket».

Begrunnelse

Etter den store opprydningen i fjor meldes det at beboere igjen har begynt å sette private eiendeler ut i fellesarealene. Alle vet at det ikke er tillatt å ta seg til rette på den måten. Sykler som sto igjen fra i fjor, ligger slengt og møbler er plassert der, alt umerket.

Forslag til innstilling fra styret

Styret støtter forslaget om tilføyelsen at alt utstyr skal være merket.

Sak 6.3: HUSORDENSREGLER, pkt. 4, TERRASSENE

Styret ønsker følgende tilføyelse i pkt. 4: Det er ikke tillatt å henge blomsterkasser verken på utside eller innside av terrasserekkverket. Potter som står på terrasse-gulvet skal ikke settes helt inntil rekkverket.

Begrunnelse

Før rehabilitering hadde terrassene egne betong-blomsterkasser der overflødig vann (og jord) ble drenert ut og ned på egen terrasse. Blomsterkasser/ -potter som henger på rekkverket, kan falle ned på terrassen under og er ikke i henhold til HMS-regler.
Overflødig vann kan renne ned til naboen under.

Sak 6.4: HUSORDENSREGLER, pkt. 4, TERRASSENE

Styret ønsker følgende tilføyelse i pkt. 4: Det er tillatt å sette opp markiser i matchende farger som fasaden. Når markisen ikke er i bruk for sol- og lys-skjerming, skal den være helt trukket inn, dvs. innenfor betongtaket på egen terrasse.

Begrunnelse

Matchende farge gir en ren og enhetlig fasade.
Når markisen er trukket innenfor eget betongtak, vil en unngå eskalering av vannmengde ned på terrassen under. Første etasje vil være unntatt tilføyelsen om å ha markisen trukket inn ettersom etasjen ikke har terrasse under.

Sak 6.5: HUSORDENSREGLER, pkt. 4. PARKERING

Styret ønsker at det inngås avtale med Vestpark for skilting og parkeringskontroll på Tertnes borettslag sin eiendom. Det vil bli tillatt å parkere innenfor oppmerkede felt langs husveggen for av- og påstigning, men ikke langs fortau ved inngangspartiene eller langs fjellvegg ved rundkjøringene.
Det vil fremdeles være tillatt med parkering på oppmerkede felt til bruk for hjemmesykepleie og kjøretøy med synlig HC-skilting.

Begrunnelse

Styret har etter samtale med BOB juridisk ikke lenger anledning å ilegge feilparkerte kjøretøy parkeringsavgift. Det har resultert i økende parkering på tvers av borettslagets husordensregler om parkering på området. Kjøretøy står parkert mange timer oppe ved inngangspartiene og det er også registrert at kjøretøy står over natten. I tillegg brukes gjesteparkeringen til parkering av privat kjøretøy og/ eller firmabil.

Parkerte kjøretøy har dessuten vist seg å være til hinder for utrykningskjøretøy, offentlig transport og større kjøretøy som skal passere langs fortau ved inngangspartiene og fjellvegg ved rundkjøringene.

SAK 6.6: ENDRING AV ADKOMSTMULIGHET FOR VEDLIKEHOLD PÅ TERRASSESIDE

Det er ønskelig å kunne fundamentere og tilrettelegge for adkomst til plenen foran blokkene slik at en kan kjøre med tyngre kjøretøy. Det vil gi mulighet for videre adkomst til terrassene.

Begrunnelse

I dag er det ikke mulig å få tilgang til terrassene med lift og/ eller andre tyngre kjøretøy uten at det må tilrettelegges for det fra gang til gang.
Borettslaget har nylig hatt lekkasje i en leilighet i blokk B der eneste mulighet til adkomst for utbedring av skaden var fra terrassesiden. Det måtte anlegges en midlertidig grusvei fra innkjøringen til blokken og opp på gresset foran terrassene for at lift skulle kunne komme til.

Sak 6.7: HUSORDENSREGLER, OPPGANGSTILLITSVALGT – FUNKSJON OG ROLLE

Det står: OT skal se til at det er lys i fellesarealer, dvs egen oppgang og inngangsparti, og har ansvar for å skifte lyspærer som ikke virker.

Dette punktet slettes og erstattes med: OT har ansvar for å skifte batterier i fellesområdenes varslingsanlegg i egen oppgang og garasje.

Begrunnelse

Borettslaget har skiftet ut alle lys i fellesområder til LED-belysning.
Det er ønskelig at OT har ansvar for skifte av batterier i fellesområdenes og garasjenes varslingsanlegg.
HMS-ansvarlig kontakter aktuell OT ved behov for bytte av batterier.

TB
Tertnes Borettslag
Postboks 7280
5020 Bergen

Rapport fra styret i Tertnes Borettslag perioden 2025-2026

Lagets virksomhet

Tertnes borettslag skal gi andelseiere bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom.

Borettslagets hovedformål er å ha trygge og gode boforhold for sine andelseiere.

Borettslaget har eget lekeplassområde, ballbinge, miljøhus (forsamlingslokale), innredet møtelokale (frigjort tilfluktsrom) og styrekontor.

Tertnes borettslag holder til i Bergen kommune.

Styret og tillitsvalgte i perioden

Styret

Styreleder	Ole Petter Johansen	Kvernevikstemma 6
Nestleder	Lars Aakre	Kvernevikstemma 2
Kasserer	Mona Liv Sjursen	Kvernevikstemma 12
Sekretær	Anne Louise Falch	Kvernevikstemma 6
Styremedlem	Marita Martinsen	Kvernevikstemma 2
Varamedlemmer	Kjersti Iren Soltveit	Kvernevikstemma 10
	Sondre Ervik	Kvernevikstemma 20

Dugnadsutvalg
Komitéen har i perioden 2025 - 2026 planlagt og organisert borettslagets uteområde med beplantning og stell av dette.

Valgkomité

Vidar Fauskanger	Kvernevikstemma 10
Nanneke Larsen	Kvernevikstemma 12
Anne Grethe Talstad	Kvernevikstemma 20

Oppgangstillitsvalgte (OT)

Kvernevikstemma 2	Stephan Ludvigsen	Kvernevikstemma 12	Asgeir Remø
Kvernevikstemma 4	Atle Larsen	Kvernevikstemma 14	Leif V. Nilsen
Kvernevikstemma 6	Anne Louise Falch	Kvernevikstemma 16	Antonio Nieuwlaat
Kvernevikstemma 8	Gro Hilde Vik	Kvernevikstemma 18	Svein Svardal
Kvernevikstemma 10	Kjersti Iren Soltveit	Kvernevikstemma 20	Steinar Sjøstrand

Oppgangstillitsvalgte velges for hver oppgang og er bindeleddet mellom andelseier og styret. OT påser at husordensreglene følges og er «den gode naboen i oppgangen». Styret tilstreber å ha minst ett møte med OT i året der gjensidig informasjon blir gitt. Det er ellers naturlig og god kontakt mellom styret og OT i løpet av året.

Styrekontor
Styrekontoret ligger i innerste del av tilfluktsrommet med nedgang vis-à-vis inngang 10, blokk B.
Kontoret er åpent for henvendelser fra beboere hver mandag mellom kl. 18.00 og 19.00.

Post til styret kan legges i postkassen ved nedgangen til tilfluktsrommet eller sendes via epost.

Styrets e-postadresse er styret@tertnes-brl.no

Hjemmeside
Tertnes Borettslag har egen hjemmeside: www.tertnes-brl.no

På hjemmesiden kan man blant annet finne informasjon om styret, oppgangstillitsvalgte, nyttig informasjon ved salg og kjøp av leilighet, elbil-lading, reviderte Vedtekter og Husordensregler, samt Nyhetsbrev.

Møtevirksomhet og driftsaktiviteter

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 14 styremøter hvor i alt 121 protokollerte saker har vært behandlet.
Varamedlemmene har deltatt på styremøter på lik linje med styremedlemmer, for å kunne holde seg oppdatert på saker som behandles.
Varamedlemmer har ikke stemmerett, men tale- og forslagsrett når styret er fulltallig.

Utenom vanlige styresaker er søknad om godkjenning av 13 nye andelseiere blitt behandlet.

Det har i perioden vært avholdt møter med BOB, leverandører av tjenester og forretningsforbindelser.

I perioden har det også vært holdt møter med BOB i forbindelse med oppfølging/ reklamasjoner etter rehabiliteringen.

Styret har hatt god kontakt med rådgiver fra BOB om den daglige drift av laget.

Det har ikke vært avholdt møter med OT, heller ikke beboermøter.

Fire nyhetsbrev og annen viktig informasjon har blitt sendt ut til andelseiere på epost, som oppslag eller i postkasser til andelseiere som ikke har epost.

Tertnes Borettslag har et godt bomiljø og styret ønsker at det skal videreutvikles gjennom godt naboskap og sosialt samvær. Borettslaget har stor eiendom som krever vedlikehold av utvendig areal. Det meste tar TEAM Service Eia AS seg av foruten godt dugnadsarbeid utført av beboerne selv.
Borettslaget har 180 andeler så det må være høyde for diskusjoner og meningsutvekslinger. Styret opplever at det er respekt for arbeidet som gjøres og benytter anledningen til å takke for tilliten.

Saker som har vært behandlet og oppgaver som har vært utført i perioden

Kontrakter
Det er inngått/ fornyet kontrakter med samarbeidspartnere.

Kontroll/ utbedring av vindsperre
Alle leiligheter har blitt kontrollert og vindsperre festet der dette har manglet på vegg under soveroms- og stuevinduet på terrassen.

Utskifting av belysning i fellesarealer
Det er skiftet til LEDlys md bevegelsessensor i alle fellesarealer inkl. bodgangene.

Elbil-anlegg
Årlig kontroll av anlegget er utført.

Brannsikring/oppfølging

Sfty har skiftet batteri i alle brannvarslere.
Brannslukkingsapparater er skiftet ut.

Vannsikring
Sfty har i samarbeid med Laksevåg Rør AS installert hovedstoppekran i alle leiligheter.

Rørfornying
Det er foretatt rørfornying av avløpsanlegg, pålagt av Bergen kommune.

Utskifting av coaxkabler til trådløs fiber
Det planlegges utskifting av av coaxkabler til trådløs fiber vår 2026. Da vil det også bli lagt inn nett i miljøhuset.

Uteområdet
Det har blitt barket i bed og rundkjøringer. Fotballbanen har blitt frisert, trær og buskvekster langs gjerdet har blitt fjernet.

BevarHMS
Styret nytter BevarHMS-systemet via BOB.

Tertnes borettslag har hatt jevnlige møter internt og med BOB og har BevarHMS som fast punkt på styremøter iht. forpliktelse om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid (Internkontrollforskriften).
Lekeplasskontroll er gjennomført
Årlig egenkontroll på bygninger er foretatt

Saker under planlegging/ som jobbes med

Driftsrutiner for borettslaget
Arbeidet med revidering og systematisering fortsetter

Balansert ventilasjon?
Styret har på bakgrunn av vedlikeholds- og energikartlegging så smått begynt å se på mulighet for oppgradering av ventilasjonsanlegget.

Økonomi
Styret jobber kontinuerlig med kostnadsreduserende tiltak.

Lagets drift og økonomi

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen for borettslaget er, i henhold til kontrakt, utført av BOB BBL.
Borettslagets revisor er KPMG AS.

Borettslagets eiendomsmasse og forsikringer
Borettslaget består av i alt 180 andeler som er fordelt på:

79 stk.	4-roms leiligheter
1 stk.	3-roms leilighet
100 stk.	2-roms leiligheter

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret med bygningskasko i If skadeforsikring. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

Egenandel ved vannskade i leilighet er kr. 12.000, - fra 01.01.26.

Boligomsetning, bruksoverlating og juridiske andelseiere
I 2025 har 13 av borettslagets boliger blitt omsatt til følgende priser:

2- roms: Kr. 2.550.000, - til kr. 3.120.000, -
4- roms: Kr. 3.100.000, - til kr. 4.260.000, -

Snittpris for 2-roms er kr. 2.818.300, - for 4-roms kr. 3.560.000, -

Pr. 31.12.2025 hadde ingen av borettslagets andelseiere overlatt bruken av boligen til andre (fremleie).

Juridiske andelseiere eier én av boligene. (Juridiske andelseiere er i hovedsak alle eiere som ikke er privatpersoner, f.eks. stat og kommune).

Vedlikehold
Det har vært gjennomført generelt nødvendig vedlikehold for å oppveie verdiforringelse av bygningsmasse.

Kommentarer til resultatregnskapet for 2025
Regnskapet ble gjort opp med et positivt resultat på kr. 1.325.003, - mot kr. 1.629.248, - i 2024.
Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et rettvisende bilde av resultat og stilling pr. 31. desember 2025.

Årets endring i disponible midler
Årets endring i disponible midler ble negativ med kr. 13.546, - mot positiv kr. 461.466, - i 2024.
Disponible midler 31.12.2025 var kr. 6.907.397, - mot kr. 6.920.942, - pr. 31.12.2024.

Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp
Det har ikke inntrådt vesentlige forhold etter regnskapsårets utløp, som påvirker vedlagt årsregnskap.

Forutsetning om fortsatt drift
Styret bekrefter at forutsetninger for fortsatt drift av borettslaget er lagt til grunn ved utarbeidelse av årsregnskap.

Bomiljø / sosiale aktiviteter / dugnadsarbeid
En stor takk til alle som har deltatt på dugnadsarbeid i borettslaget. Det blir satt veldig pris på.

Styret minner også om muligheten til å låne miljøhuset til sosiale aktiviteter, sammenkomster og møter av ulike slag. Beboerne kan også leie miljøhuset til private arrangementer etter avtale med styret.

Arbeidsmiljø
Borettslaget har ingen ansatte.

Likestilling
Styret består av 3 kvinner og 2 menn, og har ett kvinnelig og ett mannlig varamedlem. Styret mener at den faktiske tilstand når det gjelder likestilling er tilfredsstillende og at det derfor ikke er nødvendig å planlegge eller iverksette spesielle tiltak for å forandre situasjonen.

Forurensning av det ytre miljø
Borettslaget kan ikke anses å forurense det ytre miljø gjennom forurensning utover det som anses som normalt for borettslaget. Avfallshåndtering er forsvarlig og blir håndtert gjennom godkjente kanaler. I tillegg har borettslaget kildesortering av papir, papp, plast, glass, metall og matavfall.

På grunn av betalingsmodellen for tømming av restavfall er det også av økonomiske hensyn viktig at den enkelte tar ansvar for mest mulig kildesortering.

---------- ----------

Ole-Petter Johansen (sign.) Lars Aakre (sign.)

---------- ----------

Marita Martinsen (sign.) Mona Liv Sjursen (sign.)

Anne Louise Falch (sign.)

Tertnes Borettslag

2025

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2025

Tertnes Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	11 934 134	11 517 129	11 933 000	12 367 500
Andre inntekter	3	247 115	341 113	297 000	247 000
Sum inntekter		**12 181 249**	**11 858 242**	**12 230 000**	**12 614 500**
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	51 958	66 302	56 000	56 000
Dugnad	4	36 050	39 300	50 000	50 000
Styrehonorar	5	434 183	434 183	434 000	451 500
Andre honorarer	6	54 600	49 600	57 000	57 000
Arbeidsgiveravgift	4	81 328	83 103	82 500	82 500
Avskrivninger	7	336 027	406 650	336 000	336 000
Felles strøm og varme		426 674	487 743	470 000	430 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		2 761 901	2 496 319	2 740 000	3 050 000
Andre driftskostnader	8	2 803 830	2 216 086	2 033 000	2 498 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	31 003	72 544	124 000	124 000
Vedlikehold	10	1 864 216	1 769 246	1 984 000	1 984 000
Rehabilitering	11	0	11 575	0	0
Forretningsførsel		349 805	331 338	352 500	369 000
Revisjonshonorar		24 750	23 625	25 000	26 000
Andre konsulenthonorarer		0	139 162	5 000	5 000
Kontingent		54 000	53 700	54 000	63 000
Forsikring		645 414	543 852	610 000	609 500
Sikringsfond		11 903	11 496	11 500	11 500
Sum driftskostnader		**9 967 642**	**9 235 823**	**9 424 500**	**10 203 000**
Driftsresultat		**2 213 607**	**2 622 418**	**2 805 500**	**2 411 500**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		323 654	331 485	0	0
Sum finansinntekter		**323 654**	**331 485**	**0**	**0**
Rentekostnader lån		1 212 258	1 324 655	1 249 000	1 004 500
Sum finanskostnader		**1 212 258**	**1 324 655**	**1 249 000**	**1 004 500**
Resultat av finansposter		**-888 604**	**-993 170**	**-1 249 000**	**-1 004 500**
Resultat		**1 325 003**	**1 629 248**	**1 556 500**	**1 407 000**
Til/fra annen EK		1 325 003	1 629 248	0	0
Sum disponeringer		1 325 003	1 629 248	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Tertnes Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	12, 13	23 140 985	23 140 985
Tomt	12, 13	1 360 391	1 360 391
Andre driftsmidler	7	588 762	924 789
Sum varige driftsmidler		**25 090 138**	**25 426 165**
Sum anleggsmidler		**25 090 138**	**25 426 165**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		801 553	828 215
Andre fordringer		188 118	158 325
Sum fordringer		**989 671**	**986 540**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		7 484 488	7 741 900
Skattetrekk		8 139	12 343
Sum bankinnsk. og kontanter		**7 492 627**	**7 754 243**
Sum omløpsmidler		**8 482 298**	**8 740 783**
SUM EIENDELER		**33 572 435**	**34 166 948**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Tertnes Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		18 000	18 000
Sum innskutt egenkapital		**18 000**	**18 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 676 024	4 351 021
Sum opptjent egenkapital		**5 676 024**	**4 351 021**
SUM EGENKAPITAL		**5 694 024**	**4 369 021**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 14	21 011 510	22 686 086
Borettsinnskudd	13	5 292 000	5 292 000
Sum langsiktig gjeld		**26 303 510**	**27 978 086**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		183 250	150 662
Leverandørgjeld		839 973	1 114 801
Skyldige off. myndigheter		74 903	81 328
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		438 967	440 365
Annen kortsiktig gjeld		37 808	32 685
Sum kortsiktig gjeld		**1 574 901**	**1 819 841**
SUM GJELD		**27 878 411**	**29 797 927**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**33 572 435**	**34 166 948**

Bergen,
Styret for Tertnes Borettslag

Ole Petter Johansen
Styrets leder

Mona Liv Sjursen
Styremedlem

Anne Louise Falch
Styremedlem

Marita Martinsen
Styremedlem

Lars Aakre
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov. Det er benyttet vurderingsregler i samsvar med norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk. For øvrig har selskapet lagt til grunn unntaksreglene for små foretak i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Selskapets virksomhet
Selskapet virksomhet er boligselskap og virksomheten drives ut ifra selskapets lokalisering i Bergen.

Inntektsføring
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3800	Andel felleskostnader	10 379 892	10 076 844	10 379 000	10 794 000
3812	Utleie parkeringsplasser	62 722	53 645	57 000	59 000
3816	TV/Internett	989 280	905 040	989 000	989 000
3829	Tilknytingsavg El bil lader	40 000	28 000	20 000	20 000
3848	Gangvask	462 240	453 600	488 000	505 500
Sum felleskostnader		**11 934 134**	**11 517 129**	**11 933 000**	**12 367 500**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3825	Leieinntekter El-bil	227 815	144 543	270 000	230 000
3846	Utleie av felleslokale	500	500	1 000	1 000
3885	Andre inntekter	18 800	196 070	26 000	16 000
Sum andre inntekter		**247 115**	**341 113**	**297 000**	**247 000**

Note 4 - Lønnskostnader

Gjennomsnittlig antall årsverk:	0,10

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330	Styrehonorar	434 183	434 183	434 000	451 500
Sum styrehonorar		**434 183**	**434 183**	**434 000**	**451 500**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Andre honorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5360	Andre honorarer	54 600	49 600	57 000	57 000
Sum andre honorar		**54 600**	**49 600**	**57 000**	**57 000**

Note 7 - Andre eiendeler

	Lekeapparat	Møbler felelsrom	Asfaltering ny parkeringsplass	Bærbar pc
Anskaffelseskost pr.01.01	38 111	21 250	97 250	16 908
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	38 111	21 250	97 250	16 908
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	38 111	21 250	97 250	16 908
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2009	2010	2013	2015
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

	Møbler styrekontor	Zaptec Ladeanlegg	Lekeplass, påkostning 2019	Installasjon ladeløsning utvendig
Anskaffelseskost pr.01.01	15 003	606 105	403 171	343 800
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	15 003	606 105	403 171	343 800
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	68 760
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	15 003	606 105	403 171	246 390
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	97 410
Anskaffelsesår	2016	2019	2019	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	2

	Brann og vannvarsling	ITV Alarmsystem
Anskaffelseskost pr.01.01	1 100 000	236 337
Årets tilgang	0	0
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	1 100 000	236 337
Årets av- og nedskr. pr.31.12	219 999	47 267
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	714 999	129 985
Bokført verdi pr.31.12	385 000	106 351
Anskaffelsesår	2022	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	2	3

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Driftskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5510	Styredisposisjoner	746	0	10 000	10 000
5902	Gaver til styremedlemmer	359	559	1 000	1 000
6300	Møtekostnader	1 620	1 247	5 000	5 000
6326	Snømåking og salting	139 418	111 776	90 000	128 000
6335	Containerleie/ -tømming	29 560	31 560	45 000	45 000
6336	HMS	24 500	24 500	28 000	28 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	199	0	7 000	7 000
6360	Renhold og matteleie	451 740	384 046	38 500	505 500
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	384	296	0	0
6370	Garasjer	13 405	0	40 000	40 000
6371	Grendahus/miljøkafe	0	0	5 000	5 000
6373	Brannanlegg/sprinkleranlegg	36 300	0	0	0
6374	Ventilasjon	17 213	33 625	20 000	20 000
6375	TV/Internett	945 540	904 995	989 000	989 000
6376	Vaktmestertjenester	419 930	585 437	666 000	626 000
6377	Vakthold	470 702	3 944	4 000	4 000
6391	Diverse serviceavtaler	187 831	11 005	13 000	13 000
6630	Egenandel ved skade	12 000	23 000	20 000	20 000
6632	Kostnader forsikringsskader	0	67 125	0	0
6800	Kontorkostnader	11 256	6 615	10 000	10 000
6845	Kopiering	5 754	0	4 000	4 000
6860	Kursutgifter	23 100	15 600	25 000	25 000
6900	Telefonutgifter	6 644	5 420	7 000	7 000
6940	Porto	475	299	0	0
7060	Bompenger , parkering	0	247	0	0
7100	Bilgodtgjørelse oppgavepliktig	640	883	0	0
7101	Bilgodtgjersle - ikke oppgavepliktig	0	0	1 000	1 000
7120	Utlegg bompenger,parkering mm	0	0	500	500
7140	Tjenestereiser	0	367	0	0
7420	Gaver	0	185	0	0
7740	Øreavrunding	-4	0	0	0
7770	Bankgebyr	154	34	0	0
7779	Andre gebyr	2 174	2 728	0	0
7782	Kostnader bomiljø	2 192	593	4 000	4 000
Sum driftskostnader		**2 803 830**	**2 216 086**	**2 033 000**	**2 498 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6500	IT utstyr	0	0	7 500	7 500
6502	Brannvernutstyr	2 246	39 493	61 500	61 500
6503	Annet driftsmateriell	1 704	60	0	0
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	3 655	13 897	20 000	20 000
6510	Verktøy og redskap	0	498	10 000	10 000
6512	EL Bil ladepunkt m.m	0	813	0	0
6540	Inventar	439	0	0	0
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	7 640	7 500	10 000	10 000
6553	Abonnement og lisenser	15 319	10 284	15 000	15 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**31 003**	**72 544**	**124 000**	**124 000**

Note 10 - Vedlikehold

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	290 556	198 049	150 000	150 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	348 940	54 425	250 000	250 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	433 820	389 837	250 000	550 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	289 401	74 998	150 000	150 000
6605	Vedlikehold bygninger innvendig	0	30 332	20 000	20 000
6608	Vedlikehold garasjer	19 113	16 988	30 000	30 000
6610	Vedlikehold ventilasjon	20 115	0	15 000	15 000
6614	Vedlikehold maling	225 715	488 100	450 000	150 000
6615	Vedlikehold låssystemer	15 938	60 169	55 000	55 000
6616	Vedlikehold tak	14 000	14 000	14 000	14 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	206 619	20 794	150 000	150 000
6635	HMS og brannvernkostnadar	0	421 555	450 000	450 000
Sum vedlikehold		**1 864 216**	**1 769 246**	**1 984 000**	**1 984 000**

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 11 - Rehabilitering

Diverse rehabilteringsprosjekt	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
9041 Honorar prosjekt og byggeledelse BOB	0	11 575	0	0
Rehabiliteringskostnad pr 31.12	**0**	**11 575**	**0**	**0**

Note 12 - Bygninger

	Bolig	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	23 140 984	1 360 390
Anskaffelseskost pr.31.12	23 140 984	1 360 390
Bokført verdi pr.31.12	23 140 984	1 360 390
Anskaffelsesår	1973	1973

Note 13 - Pantstillelser

	2025	2024
Pantstillelser	26 303 510	27 978 086
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	24 501 376	24 501 376

Dokumentet er elektronisk signert

Note 14 - Langsiktig gjeld

Husbanken		
Renter 31.12.25: 4,08%, løpetid 25 år		
Opprinnelig 2003	15 920 000	
Nedbetalt tidligere	11 744 620	
Nedbetalt i år	975 817	
Lånesaldo 31.12		3 199 563
Beregnet innfrielsesdato: 31.01.2029		
Nordea Bank Norge Asa		
Renter 31.12.25: 5,30%, løpetid 25 år		
Opprinnelig 2020	25 000 000	
Nedbetalt tidligere	6 489 294	
Nedbetalt i år	18 510 706	
Lånesaldo 31.12		0
Innfrielsesdato: 31.12.2025		
Nordea Bank Norge Asa		
Renter 31.12.25: 4,85%, løpetid 17 år		
Opprinnelig 2025	17 811 947	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
Lånesaldo 31.12		17 811 947
Beregnet innfrielsesdato: 30.06.2042		
Sum langsiktig gjeld		**21 011 510**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2025**
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 930 535

Dokumentet er elektronisk signert

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Husbanken 13543611	60	21 838	1 310 280
	19	21 483	408 177
	1	19 528	19 528
	40	15 171	606 840
	10	14 802	148 020
	10	14 440	144 400
	40	14 058	562 320
Lån Nordea Bank Norge Asa 60308110071	177	0	0
Lån Nordea Bank Norge Asa 6030.81.32458	60	121 572	7 294 320
	19	119 593	2 272 267
	1	108 711	108 711
	40	84 455	3 378 200
	10	82 404	824 040
	10	80 388	803 880
	40	78 263	3 130 520

Note 15 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	**6 920 942**	**6 459 476**
Periodens resultat	1 325 003	1 629 248
Årets avskrivninger	336 027	406 650
Opptak lån	17 811 947	0
Avdrag lån	-19 486 523	-1 574 432
Endring i disponible midler	**-13 546**	**461 466**
Disponible midler 31.12.	**6 907 397**	**6 920 942**

Dokumentet er elektronisk signert

12-82 - Årsregn...

Name	Date
Johansen, Ole Petter Wagenius	2026-03-23

Identification

Johansen, Ole Petter Wagenius

Name	Date
Martinsen, Marita	2026-03-23

Identification

Martinsen, Marita

Name	Date
Aakre, Lars	2026-03-23

Identification

Aakre, Lars

Name	Date
Sjursen, Mona Liv	2026-03-23

Identification

Sjursen, Mona Liv

Name	Date
Falch, Anne Louise	2026-03-25

Identification

Falch, Anne Louise

Signicat

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

KPMG AS
Kanalveien 11
P.O. Box 4 Kristianborg
N-5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Tertnes Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tertnes Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av 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 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 vi 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. 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 ellers 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.

Ledelsens 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.

Penneo Dokumentnøkkel: FWJ7Y-JXL5U-MNFV0-91W24-UID6C-9XVC3

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo Arendal Bergen Drammen Hamar Molde Stavanger Trondheim Tynset

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 beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen
KPMG AS

Velaug A. Erdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FWJ7Y-JXL5U-MNFV0-91W24-UID6C-9XVC3

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Velaug Annette Erdal
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2568420
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-26 21:43:17 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: FWJ7Y-JXL5U-MNFV0-91W24-UID6C-9XVC3

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I TERTNES BORETTSLAG

Sted: Tidligere tilfluktsrom utenfor styrekontoret

Dato: 29.04.2025 kl. 1800

Møtet ble åpnet av: Ole Petter Johansen, styreleder

Til stede fra styret: Ole Petter Johansen

Lars Aakre

Mona Liv Sjursen

Anne Louise Falch

Marita Martinsen

Kjersti Soltveit

Berit Storaker

Til stede fra BOB: Øivind Thorstensen, rådgiver

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Godkjent uten innvendinger

1.2 Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 27

+ Antall fullmakter: 2

= Antall stemmeberettigede: 29

1.3 Valg av møteleder

Forslag til møteleder: Ole Petter Johansen, styreleder

Vedtak: Enstemmig valgt

1.4 Valg av referent/protokollfører

Forslag til referent: Anne Louise Falch, sekretær

Vedtak: Enstemmig valgt

1.5 Valg av protokollunderskrivere

Forslag til protokollunderskrivere: Eva Osberg, Knut Eliassen

Vedtak: Enstemmig valgt

1.6 Valg av tellekorps

Forslag til tellekorps: Ingen valgt

Vedtak: Enstemmig valgt

1.7 Godkjenning av dagsorden

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den fremkommer av innkallingen.

Vedtak: Enstemmig godkjent uten bemerkninger

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for perioden 2024 - 2025 var lagt ved Innkallingen.

Vedtak: Rapporten tas til orientering

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2024.
Øivind Thorstensen, rådgiver i BOB, gikk gjennom resultatregnskapet og driftskostnadene.
Sum driftskostnader 2024 er kr. 9.235.823, -.
Resultatregnskapet for 2024 er gjort opp med et positivt resultat på kr. 1.629.248, -
Sum disponible midler pr. 31.12.24 er kr. 6.920.942, -.

Rådgiver kommenterte et avvik på ca. 7% på inntekt og utgifter på elbil-ladere. I regnskap 2025 legges det ved en note.
Spørsmål fra fremmøtte ble besvart.
Godkjent revisorberetning var lagt ved innkallingen.

Vedtak: Årsregnskapet for 2024 ble enstemmig godkjent.

4. Godtgjørelse/honorar til styret og evt. andre utvalg

4.1 Forslag: **Styrehonoraret** settes til kr. 434.183, -
Kjøregodtgjørelse gis til styremedlemmer/ varamedlemmer som utfører ærend for borettslaget

Vedtak: Forslag enstemmig godkjent

4.2 Forslag: **Honorar til dugnadsutvalg** settes til kr. 25.100, - fordelt likt på medlemmene som har hatt ansvar for planlegging og organisering i perioden

Vedtak: Forslag enstemmig godkjent

4.3 Forslag: **Honorar til valgkomité** settes til kr. 4.500, - fordelt likt på de tre medlemmene

Vedtak: Forslag enstemmig godkjent

4.4 Forslag: **Andre honorar som drifts- og vedlikeholdsoppgaver utført på oppdrag av styret** settes til totalt kr. 5.000, -

Vedtak: Forslag enstemmig godkjent

4.5 Forslag: **Honorar til oppgangstillitsvalgte (OT)** settes til kr. 2.000, - pr. tillitsvalgt pr. år

Vedtak: Forslag enstemmig godkjent

4.6 **Skifte og ettersyn av bosscontainere i alle oppgangers boss-rom**
4.7 **Dugnads-satser**
4.8 **Forefallende arbeid utover ordinært dugnadsarbeid**

Vedtak: Pkt. 4.6, 4.7 og 4.8 enstemmig godkjent som beskrevet i innkallingsteksten til generalforsamlingen

ALLE HONORAR UTBETALES ETTERSKUDDSVIS!

5. Valg av styre

Valgkomitéens innstilling av styre for perioden 2025-2026 ble lest opp.

Forslag til styrekandidater:

Leder	Ole Petter Johansen	Ikke på valg	Kvernevikstemma 6	1 år
Medlem	Lars Aakre	Gjenvalg	Kvernevikstemma 2	2 år
Medlem	Mona Liv Sjursen	Gjenvalg	Kvernevikstemma 12	2 år
Medlem	Anne Louise Falch	Gjenvalg	Kvernevikstemma 6	2 år
Medlem	Marita Martinsen	Ikke på valg	Kvernevikstemma 6	1 år
Varamedlem	Kjersti Soltveit	Gjenvalg	Kvernevikstemma 10	1 år
Varamedlem	Sondre Ervik	NY	Kvernevikstemma 20	1 år

Vedtak: Valgkomitéens forslag til innstilling av styre ble enstemmig vedtatt

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
Styreleder	Ole Petter Johansen	GF 2025 – GF 2026
Styremedlem	Lars Aakre	GF 2025 – GF 2027
Styremedlem	Mona Liv Sjursen	GF 2025 – GF 2027
Styremedlem	Anne Louise Falch	GF 2025 – GF 2027
Styremedlem	Marita Martinsen	GF 2025 – GF 2026
Varamedlem	Kjersti Soltveit	GF 2025 – GF 2026
Varamedlem	Sondre Ervik	GF 2025 – GF 2026

Forslag til valgkomité til GF 2026

Nanneke Larsen	Kvernevikstemma 12
Anne Grethe Talstad	Kvernevikstemma 20

Nanneke og Anne Grethe stilte seg disponible til valgkomitéverv for perioden 2025-26.
Valgkomitéen skal bestå av tre personer. Styret finner en tredje person.

Vedtak: Valgkomité enstemmig valgt

6. Innkomne saker

Det var ikke meldt inn saker fra andelseiere. Styret har meldt 7 saker til behandling.
Saker som omhandler vedtektsendringer, krever 2/3 flertall av avgitte stemmer, resterende saker alminnelig flertall.

Sak 6.1 HUSORDENSREGLER, pkt. 1. GENERALFORSAMLING, STYRE OG UTVALG

I tredje avsnitt står det om Dugnadsutvalg:
Generalforsamlingen velger dugnadsutvalg. Utvalget består av leder og to medlemmer. Begge blokkene skal være representert. Dugnadsutvalget skal, i samråd med styret, planlegge, tilrettelegge og gjennomføre nødvendig og vedtatt dugnadsarbeid. Utvalgets økonomiske rammer blir vedtatt gjennom borettslagets budsjett.

Forslag til innstilling fra styret:
Hele avsnittet om Dugnadsutvalg foreslås strøket.

Begrunnelse:
Dugnadsarbeidet har de siste to årene vært administrert og organisert av styret. Styret fortsetter dette arbeidet.

Vedtak: Styrets innstilling enstemmig vedtatt

Sak 6.2: HUSORDENSREGLER, pkt. 1. GENERALFORSAMLING, STYRE OG UTVALG

I fjerde avsnitt står det om Beboerutvalg:
Beboerutvalget består av styrets arbeidsutvalg, dugnadsleder, samt oppgangstillitsvalgte. Beboerutvalget er et rådgivende utvalg, og skal ved behov bistå styret med råd i saker som gjelder borettslagets fellesarealer eller som på andre måter angår beboerne direkte. Ved behov for innspill kaller styret inn til møte beboerutvalget.

Forslag til innstilling fra styret:
Hele avsnittet om Beboerutvalg foreslås fjernet.

Begrunnelse:
De seneste styrene har ikke hatt eget arbeidsutvalg og borettslaget har ikke dugnadsleder. Sittende styre ser heller ikke behov for et rådgivende utvalg sett ut fra borettslagets generelle møtevirksomhet.

Vedtak: Styrets innstilling enstemmig vedtatt

Sak 6.3: HUSORDENSREGLER, pkt. 2. ALMINNELIGE BESTEMMELSER

Om søppel/ avfall/ hundeposer står det:
Søppel skal sorteres etter gjeldende bestemmelser; dvs. papp/ papir, glass/ metall, ren plastemballasje/ plastposer/ plastfolie/ bobleplast, og matavfall skal i egne container

Husholdningsavfall pakkes godt inn og kastes i søppelsjakt. Øvrig avfall bringes til godkjente mottaks-stasjoner. Hundeposer kastes i eget søppel, IKKE i bosskorg ved inngangene.

Ordlyden foreslås endret til:
Avfall skal sorteres etter gjeldende bestemmelser; dvs. papp/ papir, glass/ metall, ren plastemballasje/ plastposer/ plastfolie/ bobleplast samt matavfall skal kastes i egne containere.

Annet restavfall pakkes godt inn og kastes i søppelsjakt, gjelder også isopor.

Hundeposer kastes i restavfall, IKKE i bosskorg ved inngangene.

Øvrig avfall bringes til godkjente mottaks-stasjoner.

Begrunnelse:
Endring av tekst klargjør bestemmelsene.

Styret foreslår videre at teksten over samles i eget punkt som **3. AVFALLSHÅNDTERING**
(Da vil punktene etter endres tilsvarende).

Begrunnelse for endring til eget punkt:
Bestemmelser for avfallshåndtering har endret seg de siste årene pga. økning av returpunkt/ myndighetskrav. Derfor finner styret det hensiktsmessig med eget punkt som gjør det enklere for beboerne å finne frem i alt som vedrører avfallshåndtering i borettslaget, og som er beskrevet i HUSORDENSREGLER.

Vedtak: Styrets forslag enstemmig vedtatt

Sak 6.4: HUSORDENSREGLER, pkt. 4. PARKERING

Det står:
Tertnes borettslag har skiltet og merket parkering for andelseiere, gjester samt plasser til utleie. Andelseiere parkerer på egen tildelt parkering som er skiltet og oppmerket med gult. Gjesteparkering er oppmerket med hvitt og/ eller skiltet. Utleieplasser er merket med skilt. Ved gjerde i rundkjøringene er det merket parkeringsplass med synlig skilting for hjemmesykepleie og bevegelseshemmede.

Parkering utenfor oppmerkede felt er ikke tillatt.

Ved rundkjøringer, langs fjellvegg opp og langs blokkene, eller ved fortau langs blokkene er det dog tillatt å stoppe for av- og pålasting (av gods eller personer), **maks. 30 minutter**.

Ved skiltet handicap-plass er parkering med gyldig merking tillatt **maks. 4 timer**. Ved parkering utover dette tidsrommet henvises det til gjesteparkeringsplass. Dette gjelder ved begge blokker.

Midlertidig parkering må IKKE være til hinder for andre kjøretøy.

Første setning, andre avsnitt foreslås endret til:

Det er tillatt å stoppe langs blokkene, ved fortau langs blokkene samt langs fjellvegg ved rundkjøring for av- og pålasting av gods og/ eller personer, **maks. 30 minutter**.

Begrunnelse:
Det er behov for tydeligere presisering av allerede vedtatt regelverk ettersom både beboere og besøkende parkerer der det passer og uten å ta hensyn til at andre kjøretøy skal kunne passere.

Vedtak: Styrets forslag vedtatt med alminnelig flertall.

Sak 6.5: HUSORDENSREGLER, pkt. 8. DUGNAD/ MILJØ

Det står:
For å øke trivselen i vårt nærmiljø, har andelseiere anledning til å jobbe dugnad etter nærmere regler, og andelseiere oppfordres til å være med på fellesdugnader. Dugnadene er lagt opp som et sosialt treffpunkt, med kaffe, kake, is og brus etterpå. Endring av dugnadsutbetaling vedtas på generalforsamlingen.

Dugnadskort og nærmere informasjon fås hos dugnadsutvalget.

Det er styret som planlegger, tilrettelegger og gjennomfører nødvendig og vedtatt dugnadsarbeid. Økonomiske rammer blir vedtatt gjennom borettslagets budsjett.

Siste setning i første avsnitt foreslås endret til:
Dugnadskort og nærmere informasjon fås hos styret.

Begrunnelse:
Dugnadsarbeidet har de siste to årene vært administrert og organisert av styret. Styret fortsetter dette arbeidet.

Vedtak: Styrets forslag enstemmig vedtatt

Sak 6.6: HUSORDENSREGLER, pkt. 11. AVTREKKSVIFTEANLEGGET

Det står:
Borettslaget har avtrekksvifteanlegg. Det er ikke tillatt å montere mekaniske ventilatorer eller vifter direkte på anlegget. På kjøkkenet må det være ventilator med kullfilter.

Siste setning foreslås endret til:
På kjøkkenet må det være ventilator med kullfilter eller andre resirkuleringsfiltre, f.eks. plasmafilter.

Begrunnelse:
Det er nye produkter på markedet. Disse ivaretar borettslagets ventilatorkrav.

Vedtak: Styrets forslag enstemmig vedtatt

Sak 6.7: VEDTEKTER, pkt. 5-1 (1), Andelseiers vedlikeholdsplikt

Det står:
(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, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater.

Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg m.v som er plassert i boligen, må også vedlikeholdes av andelseier.

Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert, gjelder ansvaret frem til hovedstamme.

Andelseier har også ansvaret for ringe- og tv-ledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

Styret foreslår følgende tilføyelse nederst:
Varmepumpe, inne- og utedel, inngår også i andelseiers vedlikeholdsplikt.

Begrunnelse:
Antall søknader om installasjon av varmepumpe har økt. Andelseier har vedlikeholdsplikt på inne- og utdel. Derfor er det naturlig at setning om varmepumpe legges inn under dette punktet.

Vedtak: Styrets innstilling enstemmig vedtatt med følgende kommentarer:

I første setning står det bl.a. «sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring». Hovedsikring er i eget skap i 2. etasje så korrekt tekst skal være «sikringsskap med eget innhold i egen leilighet».
Endring av tekst meldes som sak til generalforsamling 2026.

Styreleder takket andelseierne for fremmøte. Berit Storaker trer ut av styret etter ett år som varamedlem. Styret takket for god innsats. Rådgiver fra BOB fikk også takk for godt samarbeid og god støtte. Begge mottok en oppmerksomhet.

Møteleder

Ole Petter Johansen

Referent

Anne Louise Falch

Protokollunderskriver

Eva Osberg

Protokollunderskriver

Knut Eliassen

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 187/251/0/0
Utlistet 20. april 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, båndleggінger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261634239	Grunneiendom	0	Ja	30 569,5 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
3640000	30	ÅSANE. GNR 187 BNR 26, HAUKEDAL, TJUVADALEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	28.11.1973		93,3 %
61950000	35	ÅSANE. GNR 185 BNR 2, GNR 187 BNR 233 MFL., KVERNEVIK RENSEANLEGG	3 - Endelig vedtatt arealplan	26.06.2013	201111824	6,7 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
61950000	2082 - Parkeringsplasser	1,5 %
61950000	5130 - Friluftsformål	1,2 %
61950000	2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.	1,1 %
61950000	2011 - Kjøreveg	0,8 %
61950000	1542 - Avløpsanlegg	0,6 %
61950000	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.	0,6 %
61950000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	0,5 %
61950000	2012 - Gate med fortau	0,2 %
61950000	3001 - Grønnstruktur	0,1 %
61950000	1560 - Øvrige komm.tekn. anl.	< 0,1 % (9,6 m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
61950000	140 - Frisiktsone	0,2 %

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
61950000	35	ÅSANE. GNR 185 BNR 2, GNR 187 BNR 233 MFL., KVERNEVIK RENSEANLEGG	3 - Endelig vedtatt arealplan	26.06.2013	201111824	1,4 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
61950000	1542 - Avløpsanlegg	1,4 %

Hensynssoner (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
61950000	190 - Andre sikringssoner	1,4 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
4360002	31	ÅSANE. GNR 187 BNR 334, HAUKEDAL - MORVIK FELT C-1, ENDRING SNUPLASS	190940117	02.05.1989

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	97,3 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	2,7 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
3640002	31	ÅSANE. GNR 187, KVERNEVIKSTEMMA	3	190040155
4360001	31	ÅSANE. GNR 187, HAUKEDAL - MORVIK, DIVERSE ENDRINGER	3	190002293
50310000	30	ÅSANE. GNR 186, TERTNESVEIEN - MORVIKVEIEN M.M.	3	-
4355001	31	ÅSANE. GNR 187 BNR 64-66 MFL., HAUKEDAL - MORVIK FELT B	3	-
3640001	31	ÅSANE. GNR 187 DEL AV BNR 26, HAUKEDALEN, SOLHAUGEN	3	190001273
4350000	30	ÅSANE. HAUKEDAL - MORVIK FELT B	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
187/367	9449280-2	Tilbygg	Enebolig	Rammetillatelse	23.02.2024	202410321

Skrevet ut 20. april 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

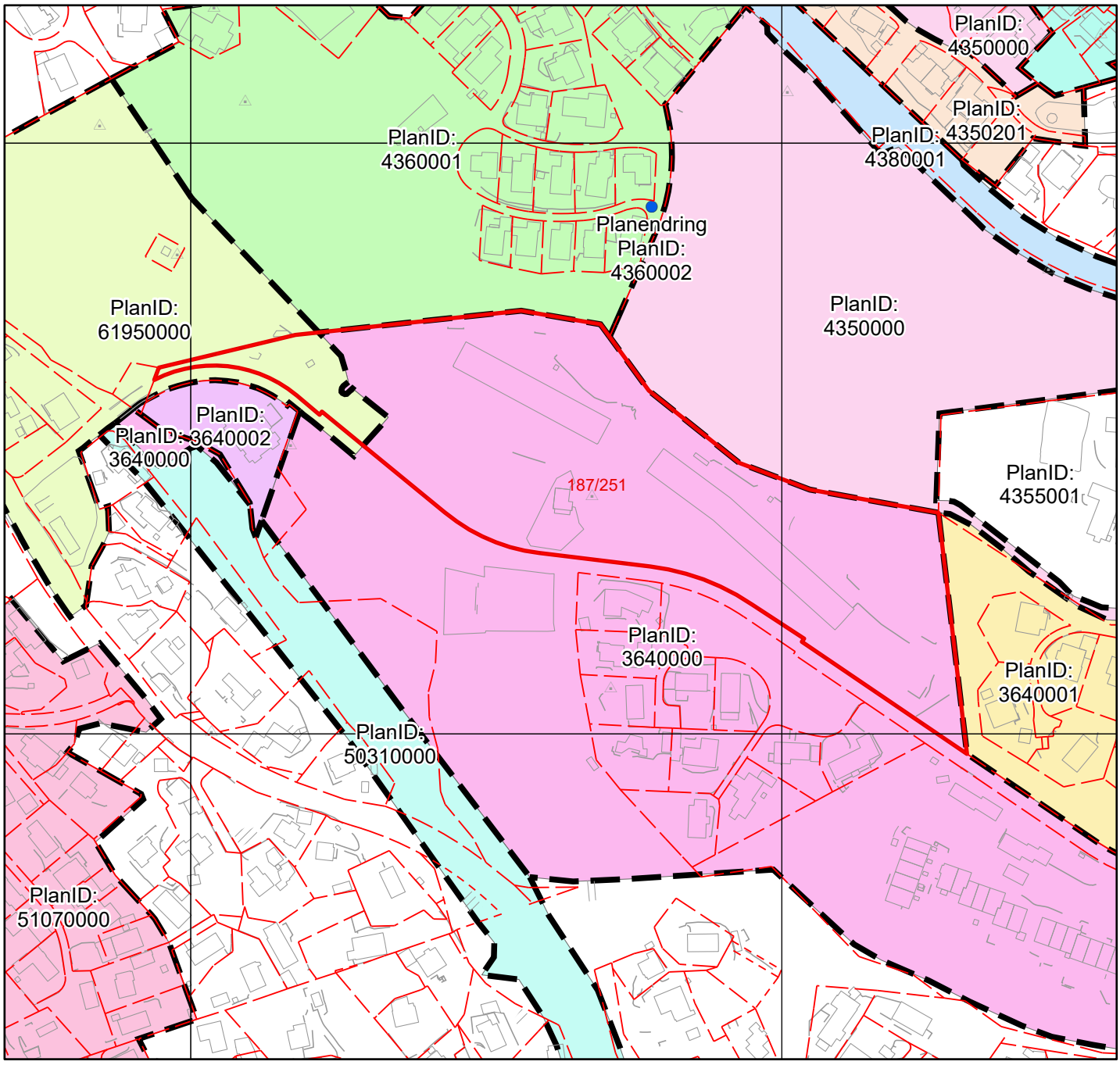
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 187/251
Dato: 20.04.2026 Adresse: Kvernevikstemma 6 m.fl.

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 4360001, 3640000, 61950000, 3640001, 4350000

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



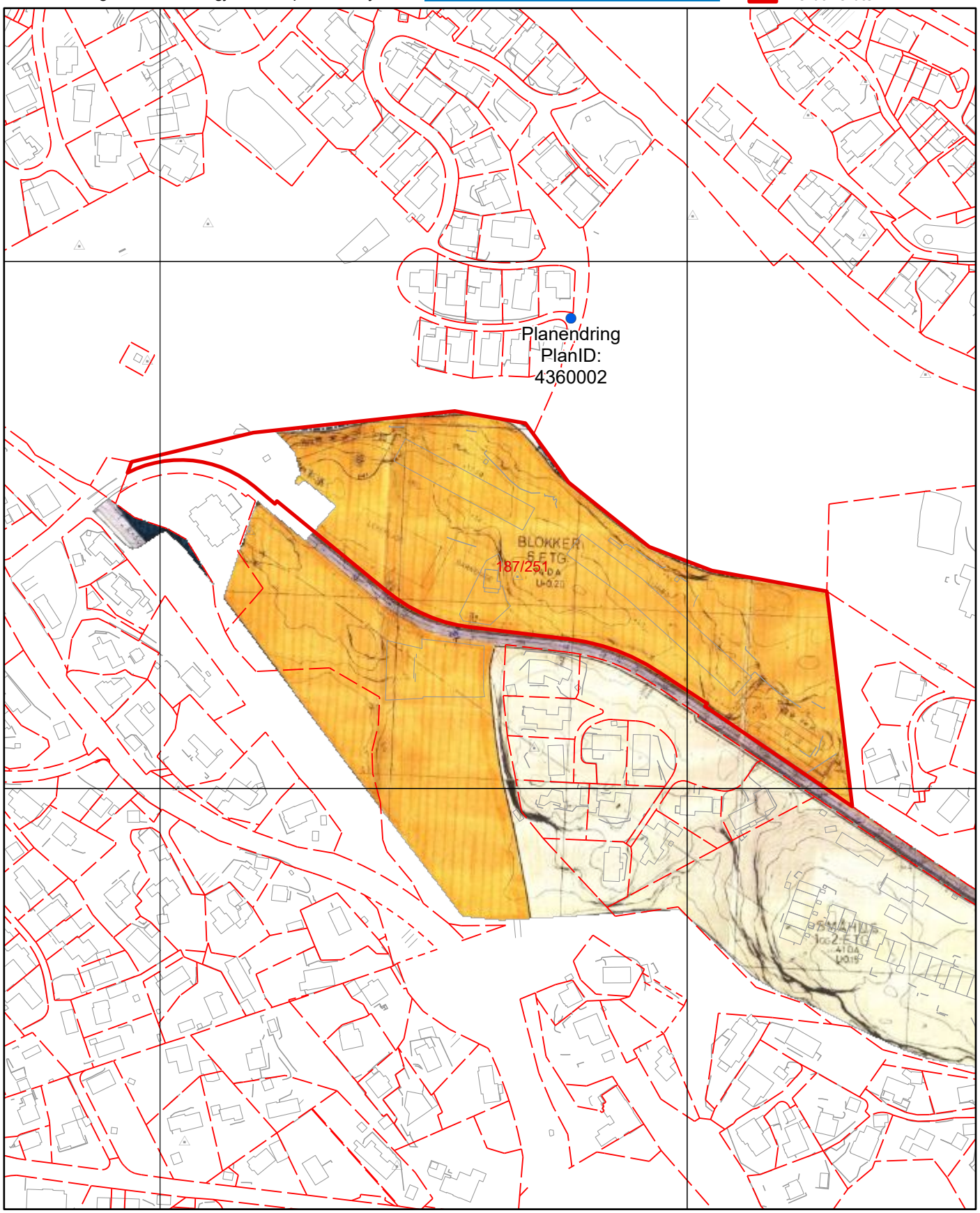
Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 187/251
Dato: 20.04.2026 Adresse: Kvernevikstemma 6 m.fl.

PlanID(er): 4360001, 3640000, 61950000, 3640001, 4350000

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.
TJUVADALEN

ÅSANE DEL AV G.NR 87 BR. NR. 26
M 1:1000

N

TEGNFORKLARING

REGULERINGS PLANENS AVGRENSING
Reg. planens grense.

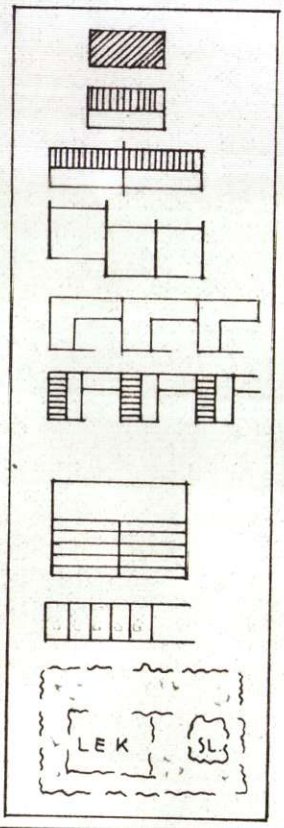
TRAFIKK
Byggegrense
Fortau
Kjörebane
Skulder
Reg. fylkesveg.
Nåvær. fylkesveg.

OMRÅDE
Kjörebane
Fortau-gangveg
Adkomstveg. off.
Midl. avkjöring.
Felles adkomst kjöreveg.
" Gangveg og sti.
" Parkerings anl.

BYGGE – OMRÅDER

BOLIG OMRÅDE

u= 0.1
u= 0.15
u= 0.20



Eksist. Bolighus.
Prosj. frittl. eneboliger
" Vertik. 2 mannboliger.
" Rekkehus
" Vinkel- atriumhus i rekke ol.
" Kjedehus
" Terrasse
" Blokker
" Garasjer
" Fellesareal m/lekeplasser. gröntanl. ol.

Barnehage

Forrtn. og servise formål
Butikk

Fylkesmannen i Hordaland
23 OKT. 1973
Utbyggingsavdelinga

11

BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen
Korr. 21. februar 1973

Mål: 1:1000
Arkiv nr. L 4 1
Tegn. nr. I 16 117

Korr. 13/2-1973. Dat. 1/6 1972.

ALLPLAN A/S

Det bekreftes at planen er i samsvar med bygningsrådets vedtak av 26. mars 1973.

R.5.364.00.00

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

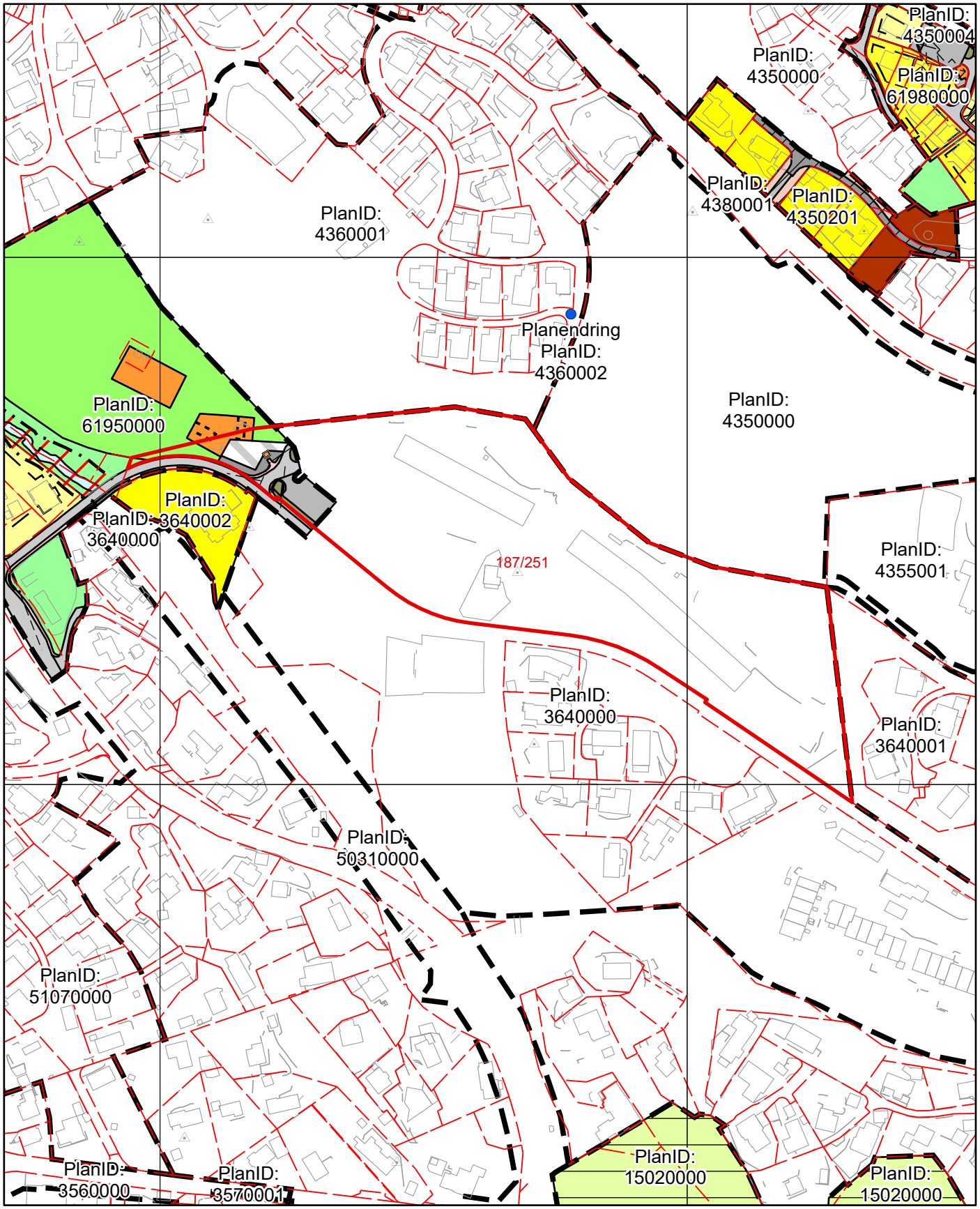
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 187/251
Dato: 20.04.2026 Adresse: Kvernevikstemma 6 m.fl.

N

PlanID(er): 4360001, 3640000, 61950000, 3640001, 4350000

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

Eiendomsflate



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

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

Juridisklinje

1211 - Byggegrense

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1222 - Frisiktlinje

1228 - Regulert støttemur

1254 - Tunnel

1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Hensynssoner PBL §12-6

Faresone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Allmennyttig barnehage

Friluftsområde (på land)

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Annet fellesareal for flere eiendommer

Arealformål PBL §12-5

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

1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse

1542 - Avløpsanlegg

1550 - Renovasjonsanlegg

1560 - Øvrige komm.tekn. anl.

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

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2080 - Parkering

2082 - Parkeringsplasser

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

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3001 - Grønnstruktur

3031 - Turvei

Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (Pbl 12-5 nr. 5)

5130 - Friluftsformål

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

6001 - Bruk og vern, sjø og vassdrag m. tilh. strandsone

Reguleringsplan under grunnen

BERGEN KOMMUNE

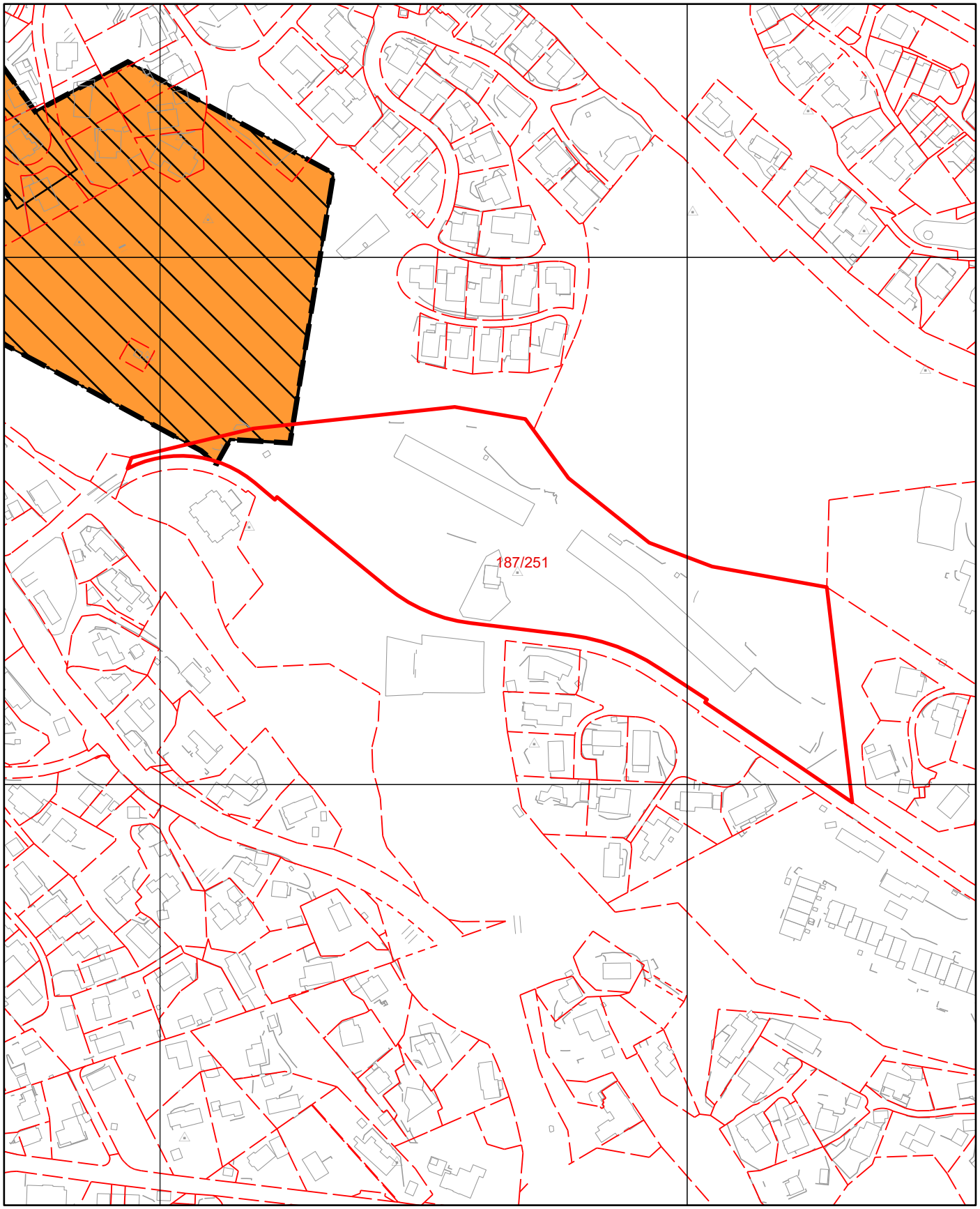
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 20.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 187/251
Adresse: Kvernevikstemma 6 m.fl.

PlanID(er): 61950000

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

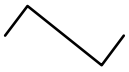

Reguleringsplan hensynssonegrense

Hensynssoner PBL I§12-6

Hensynssonetype


SikringSone


Reguleringsplanomriss


Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

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


1542 - Avløpsanlegg

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

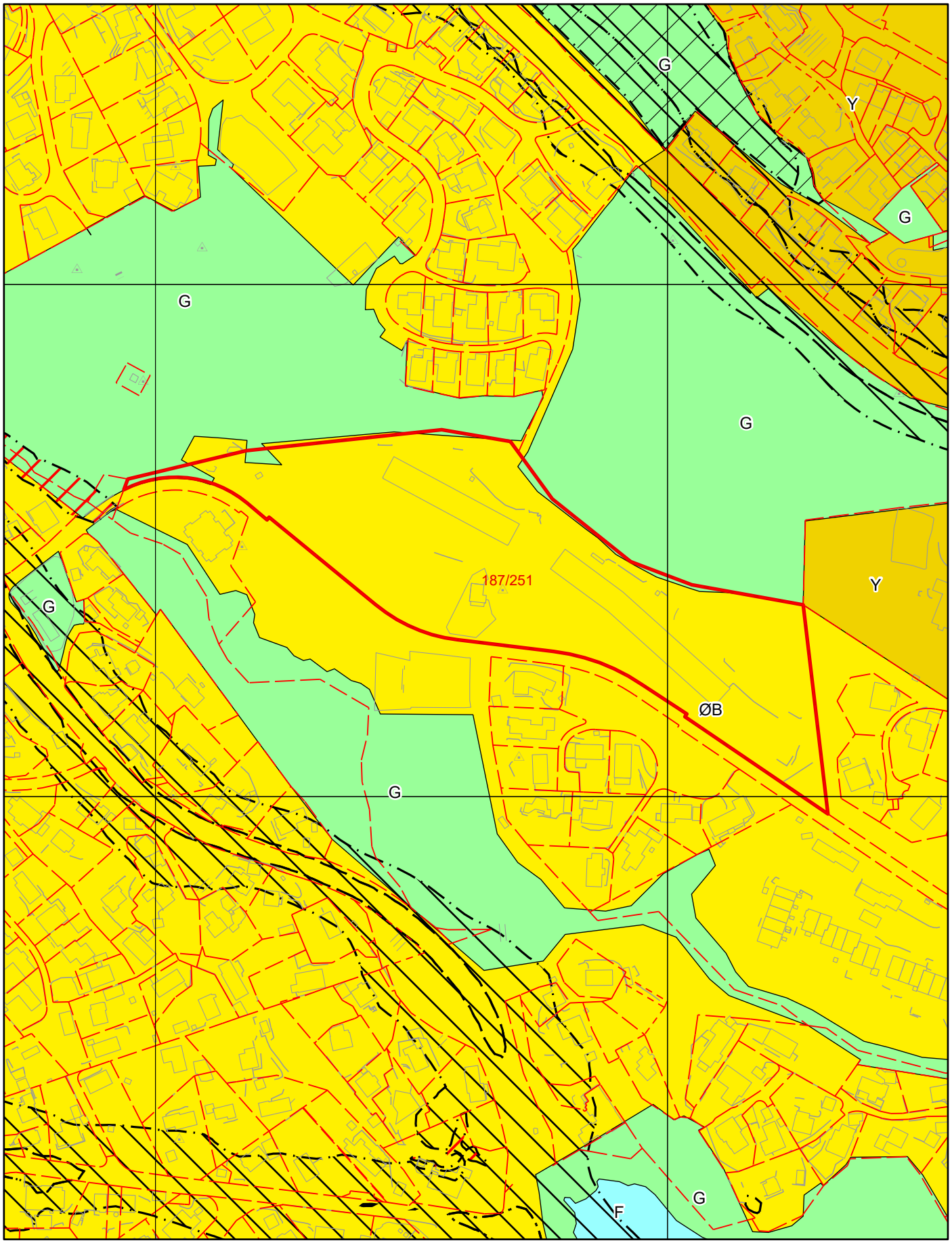
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 20.04.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 187/251
Adresse: Kvernevikstemma 6 m.fl.

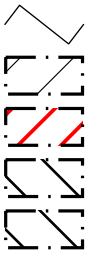
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn friluftsliv

Faresone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Ytre fortettingssone

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

Friluftsområder

Nabolagsprofil

Kvernevikstemma 6 - Nabolaget Kvernevikstemma/Bukkedalsåsen - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Kvernevikstemma Linje 30, 39	4 min 0.4 km
Åsane terminal Totalt 30 ulike linjer	7 min 3.7 km
Gamle Bergen Museum Linje BEF	9 min 7.8 km
Norges Fiskerimuseum Linje BEF	11 min 9.1 km
Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	14 min 12.8 km

Skoler

Tertnes skole (1-7 kl.) 340 elever, 20 klasser	9 min 0.8 km
Haukedalen skole (1-7 kl.) 362 elever, 26 klasser	21 min 1.5 km
Åstveit skole (8-10 kl.) 462 elever, 38 klasser	4 min 2.2 km
Tertnes videregående skole 370 elever	4 min 2.5 km
Åsane videregående skole 1100 elever	9 min 4.9 km

«Naboene er hyggelig, passer på sine egne saker og klager ikke på hunder:)»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

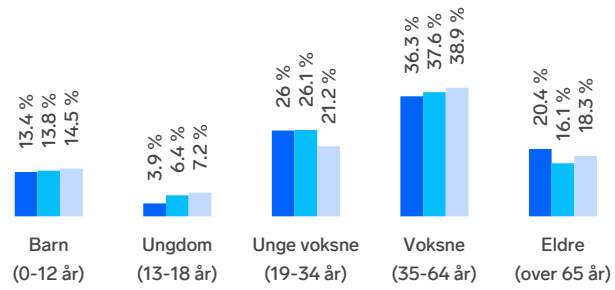
Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kvernevikstemma/Bukkedals...	591	305
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kidsa Tertitten (1-5 år) 43 barn	7 min 0.6 km
Grønskjeret barnehage (1-5 år) 78 barn	12 min 1 km
Kidsa Haukedalen (0-5 år) 91 barn	17 min 1.2 km

Dagligvare

Kiwi Tertnes PostNord	11 min 1 km
Coop Extra Haukedalen	17 min

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

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 84/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

Sport

Tertnes borettslag ballbinge Ballspill	2 min 0.2 km
Tertnes skole kunstgress Fotball	8 min 0.7 km
MOVA Åsane	6 min
MOVA Eidsvåg	7 min

Boligmasse



- 34% enebolig
- 16% rekkehus
- 47% blokk
- 4% annet

Varer/Tjenester

Åsane Storsenter	8 min
Apotek 1 Toppe	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 32% i barnehagealder
- 45% 6-12 år
- 14% 13-15 år
- 9% 16-18 år

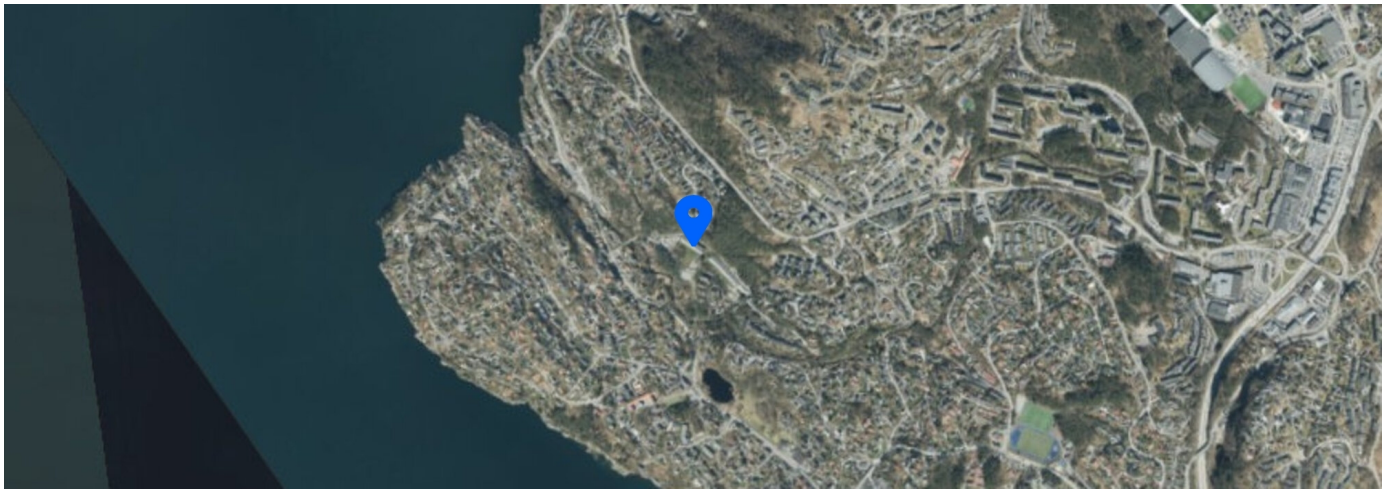
Familiesammensetning

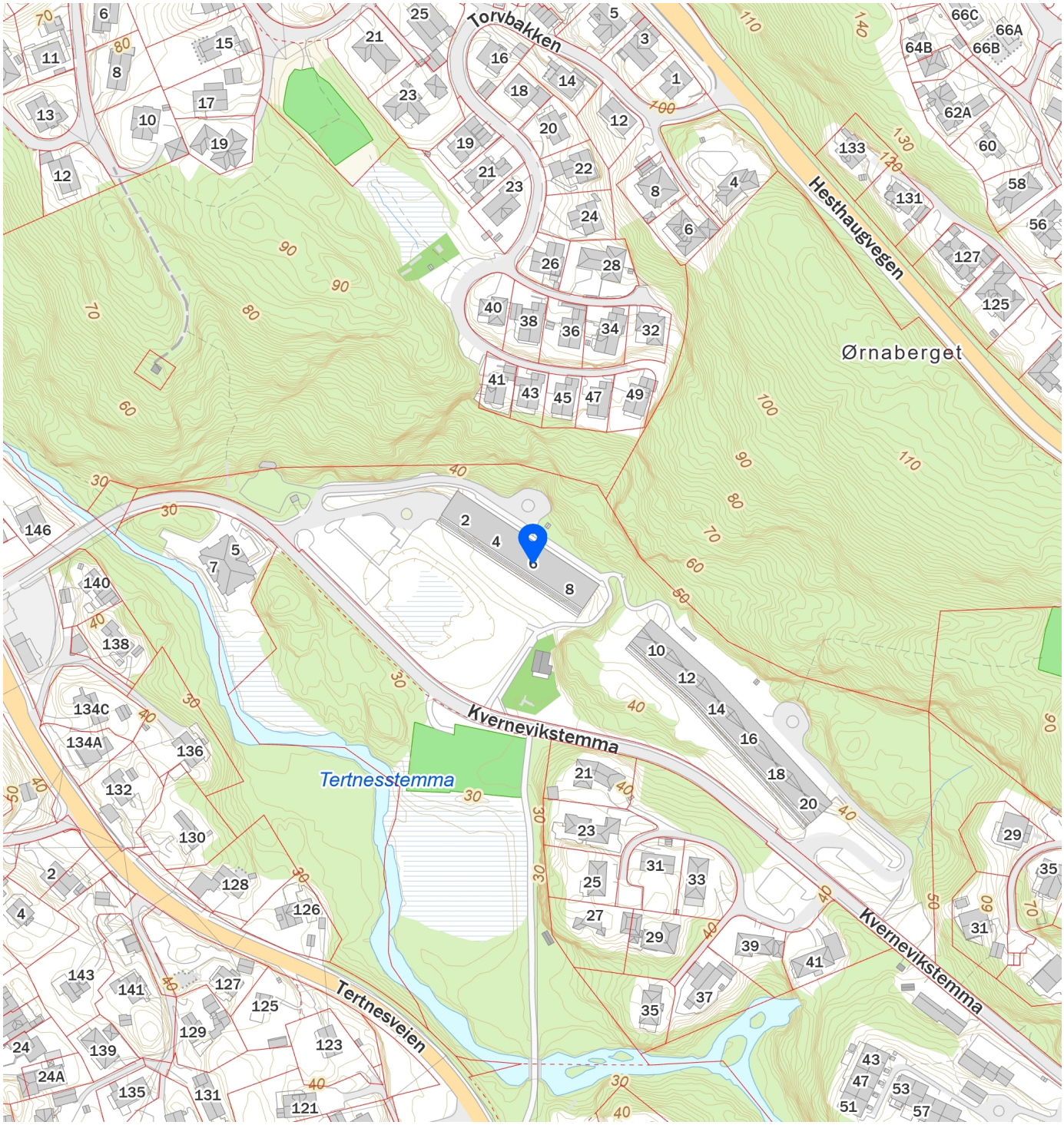


Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	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