DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Kvernevikstemma 16

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Norsk takst

Tilstandsrapport

Andelsleilighet i borettslag. tilknyttet BoB
Kvernevikstemma 16, 5114 TERTNES
BERGEN kommune
gnr. 187, bnr. 251
Andelsnummer 58

Sum areal alle bygg: BRA: 105 m² BRA-i: 99 m²



Befaringsdato: 11.09.2026 **Rapportdato:** 17.09.2026 **Oppdragsnr.:** 14713-1998 **Eiendomsverdi ref nr:** IK2620

Autorisert foretak: Takstmann Jarle Johan Larsen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jarle Johan Larsen

Medlem av NITO

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Takstmann Jarle Johan Larsen AS

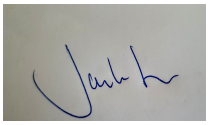
Over 30 års erfaring innen bygg og eiendom
Utdannet byggmester og eiendomsmegler, med over 30 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Som medlem i Norsk Takst og NITO bygger arbeidet på faglig forankrede vurderinger og rapporter, tilpasset privatmarkedet.

Ta gjerne kontakt for en uforpliktende samtale om ditt prosjekt.

Tjenester innen bolig og eiendom

Tilstandsrapport etter forskrift til avhendingslova
Verdi- og lånetakst
Næringstakst
Reklamasjonsrapporter
Konsulentbistand ved overtakelse av eiendom
Energirådgivning
Energimerking

Rapportansvarlig



Jarle Johan Larsen
Uavhengig Takstingeniør
post@jjtakst.no
952 65 830

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

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 som minimum 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

Referansenivå
Bygningen er oppført i 1976. Referansenivået er derfor normal byggeskikk og krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, med senere oppgraderinger vurdert mot normal fagmessig utførelse og regelverk på tidspunktet tiltakene ble utført. Badet er opplyst rehabilitert i 2019 og vaskerommet i 2026. Da dokumentasjon på våtrommene ikke er fremlagt, bygger vurderingen av disse på eiers opplysninger, synlige forhold og utførte undersøkelser ved befaringen.

Egenerklæring
Eier opplyser å ha kjøpt boligen i 2018 og har selv bebodd boligen siden. Badet skal være rehabilitert i 2019 av faglært firma, samtidig som det ble etablert nytt rør-i-rør-system. Eier opplyser at det foreligger dokumentasjon på arbeidene, men denne er ikke fremlagt for takstmann. Det er videre opplyst om arbeider på terrasse/fasade i regi av borettslaget. Eier kjenner ellers ikke til feil eller skader av vesentlig betydning på våtrom, elektrisk anlegg, vann- og avløpsinstallasjoner eller fuktforhold.

Byggesaksdokumenter er ikke gjennomgått som del av oppdraget. Det er derfor ikke foretatt kontroll mot godkjente tegninger eller øvrige byggesaksopplysninger. Sekundær rømningsvei fra boligen er ikke påvist ved befaringen.

Andelsleilighet i borettslag. tilknyttet BoB - Byggeår: 1976

UTVENDIG Gå til side

Vinduene er malte, med trevinduer beslått med aluminium og 2-lags glass.
Ytterdøren er en brann- og lydklassifisert entrédør.
Det er terrasse på understøttende konstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Veggene og himlingene har malte, glatte flater.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 5. etasje › Vaskerom
Veggene er kledd med malte plater, og himlingen har malt innvendig tak.
Gulvet i våtrommet er belagt med vinylbelegg, har ingen varmekilde.
Det er opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Våtrom › 5. etasje › Bad
Veggene er flislagte og himlingen er malt.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusj med tak- og hånddusj.
Rommet har avtrekksventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter fra IKEA og benkeplate i laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin (2026), platetopp, stekeovn og vannstoppsystem.
Kjøkkenet ble montert i to omganger 19/20, benkeplate fra 2026.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk til bygget sitt anlegg.

SPESIALROM Gå til side

Wc med belegg og malte vegger og himling.
Utstyrt med vask og vegghengt w

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), med rørskap.
Stoppekran i rørskap.
Avløpsrør av plast/jern, vurdert på bakgrunn av alder.

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank, plassert på vaskerom.

Sikringsskap med automatsikringer, skapet er plassert i gang.

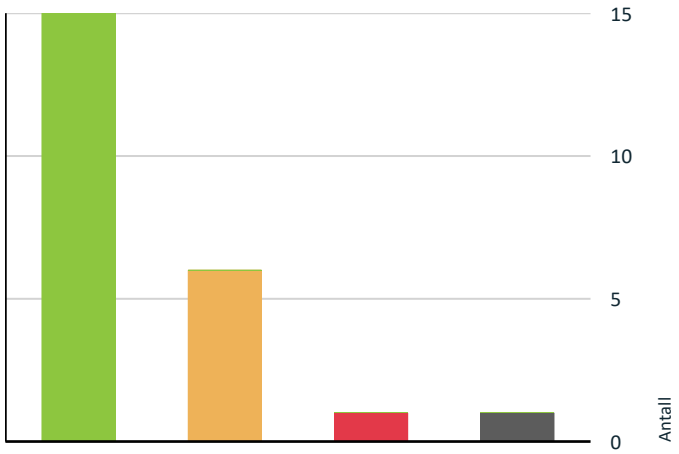
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

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

Oppdraget gjelder tilstandsrapport for andelsleilighet i borettslag. Undersøkelsen omfatter de rom og bygningsdeler som følger av forskrift til avhendingslova for aktuell boligtype. Leilighetens innvendige overflater, vinduer, ytterdør, tilknyttet terrasse, bad, vaskerom, kjøkken og toalettrom er undersøkt. Videre er tilgjengelige innvendige vann- og avløpsinstallasjoner, ventilasjon, varmtvannsbereder og elektrisk anlegg undersøkt i det omfang forskriften krever. Arealer, synlige forhold knyttet til bruk/lovlighet og relevante HMS-forhold er også vurdert.
På badet er det utført hulltaking og fuktmåling i luke mellom dusj og WC. Det ble ikke registrert unormale fuktforhold på kontrollpunktet. På vaskerommet er hulltaking ikke utført fordi bygningsmessige forhold gjorde dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.
Felles bygningsdeler inngår bare der andelseier har vedlikeholdsplikt, eller der bygningsdelen har særlig nær tilknytning til boligen. Øvrige fellesarealer og felles bygningsdeler er ikke tilstandsvurdert.
Undersøkelsen er basert på synlige og tilgjengelige forhold ved befaringen, fremlagt dokumentasjon og opplysninger fra eier. Skjulte, innbygde eller utilgjengelige konstruksjoner er ikke undersøkt utover det som følger av forskriftens krav.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av bad og vaskerom. Vurderingene av våtrommene bygger derfor på synlige forhold, målinger og øvrige undersøkelser utført ved befaringen.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet i borettslag. tilknyttet BoB

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 5. etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Tetteskiktet er ikke tett ved dør og gjennomføringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 5. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Vinduene på kjøkkensiden er eldre, og har en usikker fremtidig funksjon.

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side
Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Toalettrom > 5. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side
Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.

Våtrom > 5. etasje > Vaskerom > Overflater gulv Gå til side
Det er påvist avvik i fallforhold mot sluk sammenholdt med krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Våtrom > 5. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side
Det er registrert luke og dør i våtsone.

Våtrom > 5. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran/tettesjikt og utførelsen av våtrommet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Gå til side

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET I BORETTSLAG. TILKNYTTET BOB



Byggeår
1976

Kommentar
Jf eier

Anvendelse
Leilighet med tre soverom.

Standard
Leiligheten har i hovedsak standard fra ulike perioder. Kjøkkenet er opplyst montert i 2019/2020, med benkeplate fra 2026. Badet er opplyst rehabilitert i 2019, og vaskerommet i 2026. Varmtvannsbereder er fra 2013.

Vedlikehold
Det er registrert enkelte forhold som krever oppfølging, blant annet eldre vinduer på kjøkkensiden, eldre støpejernsavløp og avvik ved tettesjikt og fallforhold på våtrom. For øvrig må normalt løpende vedlikehold påregnes ut fra alder, bruk og konstruksjon.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte, med trevinduer beslått med aluminium og 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Vinduene på kjøkkensiden er eldre, og har en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Vinduene har høy alder og nærmer seg forventet funksjonstid.

Konsekvens:
Det må påregnes økt behov for vedlikehold og risiko for redusert funksjon, blant annet knyttet til tetthet, beslag og isolerglass.

Tiltak/råd:
Vinduene bør følges opp med normalt vedlikehold. Utskifting må påregnes når funksjonen blir redusert eller det oppstår skader.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdøren er en brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er terrasse på understøttende konstruksjon.
Eier opplyser at membran skiftet i ca 2020.
Store fliser som gulv.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene og himlingene har malte, glatte flater.

VÅTROM

5. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er opplyst etablert/rehabilitert i 2026.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet.

Gulvet har vinylbelegg og fall mot sluk. Rommet har ikke gulvvarme.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

5. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med malte plater, og himlingen har malt innvendig tak.

5. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet i våtrommet er belagt med vinylbelegg, har ingen varmekilde og har fall mot sluk på 5 mm lokalt rundt sluk.

Begrensninger:
Høydeforskjeller er kontrollmålt med laser ved punktmålinger på ulike steder i linje fra dørterskel til sluk. Det gjøres oppmerksom på at lasermåler har måleavvik, og at valg av målepunkter kan gi variasjoner i registrert resultat.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold mot sluk sammenholdt med krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Gulvet har kun ca. 5 mm lokalt fall mot sluk.

Konsekvens:
Vann kan bli stående på gulvet og ikke ledes tilfredsstillende til sluk.

Tiltak/råd:
Fallforholdene bør utbedres ved fremtidig rehabilitering.

5. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv (handelsvare siden ca. 1960) og plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Tetteskiktet er ikke tett ved dør og gjennomføringer.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Tettesjiktet har mangelfulle avslutninger/tilslutninger ved dør og gjennomføringer og tilfredsstiller derfor ikke forventet tettefunksjon.

Konsekvens:
Ved lekkasje eller vann på gulvet kan vann trenge gjennom disse områdene og føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak/råd:
Tettesjiktet må utbedres slik at det etableres vanntette avslutninger ved dør og gjennomføringer. Utbedringsmetode og omfang bør vurderes av kvalifisert våtromsforetak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





5. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er opplegg for vaskemaskin.

5. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

5. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført fordi bygningsmessige forhold gjør dette fysisk vanskelig. Det er i stedet utført fuktkontroll med egnet fuktindikator på tilgjengelige overflater. Det ble ikke registrert unormale fuktutslag.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

5. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Badet er opplyst rehabilitert i 2019. Takstmann har ikke mottatt dokumentasjon på badet.

Veggene er flislagte og himlingen er malt. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusj med tak- og hånddusj. Rommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

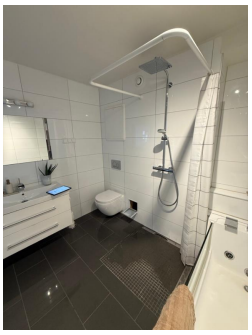
Våtrommet har flislagte vegger og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert luke og dør i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Luke og dør medfører skjøter og overganger i område som kan være utsatt for direkte vannbelastning.

Konsekvens:
Forholdet gir økt risiko for fuktbelastning og vanninntrenging i tilstøtende konstruksjoner dersom overgangene ikke er tilstrekkelig tette.

Tiltak/råd:
Luke, dør og tilslutninger bør holdes under oppsyn. Direkte vannbelastning mot disse områdene bør begrenses.



5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er 25 mm fra dør til sluk.

Begrensninger:
Høydeforskjeller er kontrollmålt med laser ved punktmålinger på ulike steder i linje fra dørterskel til sluk. Det gjøres oppmerksom på at lasermåler har måleavvik, og at valg av målepunkter kan gi variasjoner i registrert resultat. Vurderingen av høydeforskjell mellom topp membran ved terskel og sluk forutsetter at membranen er ført opp bak eikelist/feielist.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

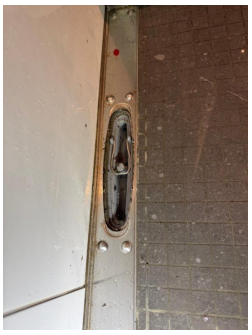
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran/tettesjikt og utførelsen av våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Utførelsen av skjulte løsninger kan ikke etterprøves uten dokumentasjon eller inngrep i konstruksjonen.

Konsekvens:
Det foreligger usikkerhet knyttet til oppbygging og utførelse av våtrommets skjulte tettesjikt og tilslutninger.

Tiltak/råd:
Dokumentasjon på utførelsen bør fremskaffes dersom denne finnes. Dersom ytterligere sikkerhet om de skjulte løsningene ønskes, må det gjennomføres nærmere undersøkelser.



5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusj med tak og hånddusj.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold, i luke mellom dusj og wc.
Fuktkvote i konstruksjon: under instrumentets nedre målegrense (6 vekt%).

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter fra IKEA og benkeplate i laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin (2026), platetopp, stekeovn og vannstoppsystem.

Tilstandsrapport

Kjøkkenet ble montert i to omganger 19/20, benkeplate fra 2026.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

5. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk til bygget sitt anlegg.

TOALETTROM

5. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Wc med belegg og malte vegger og himling.
Utstyrt med vask og vegghengt wc

Vurdering av avvik:

• Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Årsak:
Innebygget sisterne er utført uten synlig løsning som leder eventuell lekkasje ut i rommet.

Konsekvens:
En lekkasje kan utvikle seg skjult i konstruksjonen og medføre fuktskader før den blir oppdaget.

Tiltak/råd:
Det anbefales å etablere løsning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra den innebygde sisternen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Takstmann har besiktiget i rørskap.
Stoppekran i rørskap, funksjonstestet av takstmann.
Anlegg for vann er vurdert i henhold til alder.



Rørskap plassert på bad.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast/jern, vurdert på bakgrunn av alder.
Staking og spyling av avløpsrør kan gjøres via de fleste sluker og andre avløpsrør som feks vannlås, kjøkkenbenk ol.

Vurdering av avvik:
• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank, plassert på vaskerom.
Koblet til strøm via stikkontakt.

Årstall: 2013 **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, skapet er plassert i gang.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

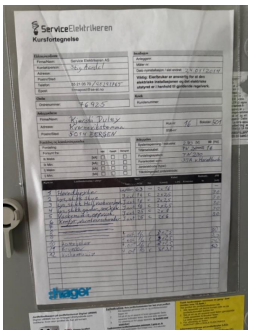
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Utførelsen kan derfor ikke dokumenteres. Det anbefales kontroll av registrert elektrovirksomhet.

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Tilstandsrapport



Sikringsskap i gang.



Kursoversikt i sikringsskap.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Utførelsen kan derfor ikke dokumenteres. Det anbefales kontroll av registrert elektrovirksomhet.

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Norsk takst

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

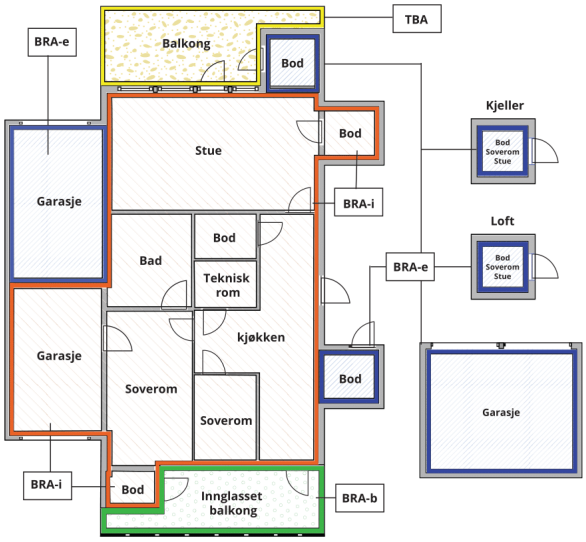
Hva er måleverdig areal?

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.

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Arealer

Andelsleilighet i borettslag. tilknyttet BoB

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. etasje	99			99	15
2. etasje		2		2	
1. etasje		4		4	
SUM	**99**	**6**			**15**
SUM BRA	**105**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5. etasje	Gang, soverom, soverom 2, toalettrom, vaskerom, bad, stue, soverom 3, kjøkken		
2. etasje		Bod	
1. etasje		Bod, bod 2	

Kommentar

Inngang i 2,5 etasje og leiligheten ligger i 5.etg.
Gang 3,6 soverom 6,2 og 9,1 kjøkken 12,9 wc 1,8 vaskerom2,2 bad 6,8 soverom 14 stue 37 = 93,6
Terrasse 15 rekkverk 121 cm
Garasjeplass i fellesareal merket 16-H501.
Tre boder er merket H501.

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.9.2026	Jarle Johan Larsen	Takstingeniør
	Sebastian Hantulik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	187	251		0	30565.8 m²	Oppgitte areal i matrikkelen er beregnet, det vil si at det kan være avvik på arealangivelsen.	Eiet

Adresse
Kvernevikstemma 16

Hjemmelshaver
Tertnes Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0501/TERTNES BORETTSLAG	953409011	H0501	BOB	Kozyrska-Hantulik Daria Anna, Hantulik Sebastian Janusz

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
58

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Tertnes i Åsane, i et etablert boligområde. Det er kort avstand til bussforbindelser, dagligvarebutikk, skole og barnehage. Grønskjeret badeplass, turmuligheter og grøntområder ligger i nærområdet. Det er også kort kjøreavstand til Åsane Storsenter og Horisont.

Adkomstvei

Tomten grenser til kommunal vei, private veier innad i laget.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledning. Ledningens trasé, alder og tilstand er ikke undersøkt. Ansvar for vedlikehold av private og eventuelle fellesledninger må avklares gjennom kommunale opplysninger og private avtaler.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Ledningens trasé, alder og tilstand er ikke undersøkt. Ansvar for vedlikehold av private og eventuelle fellesledninger må avklares gjennom kommunale opplysninger og private avtaler.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med veier, gangveier, grøntareal, lekeplass og beplantning.

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.09.2026	
2	17.09.2026	rettet skrivefeil

For gyldighet på rapporten se forside

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Eiendomsmegler Norge,
Askøy

Gjensidige

Egenerklæring

Kvernevikstemma 16, 5114 TERTNES

16 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kvernevikstemma 16	Kvernevikstemma 16	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2018

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Hele tiden

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Hantulik, Sebastian Janusz

Selger

Kozyrska-Hantulik, Daria Anna

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2019

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Byttet helle bad , montering ny rør i rør system

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vatten

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2022

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Boreslag bytte tarase og fasade

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vet ikke

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2019

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Byttet alle rør i leilighetene

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vatten

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 86172065

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Sebastian Janusz Hantulik	**2026-09-16**	**Daria Anna Kozyrska-Hantulik**	**2026-09-16**

Identification

Sebastian Janusz Hantulik

Identification

Daria Anna Kozyrska-Hantulik

Signicat

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

VEDTEKTER

FOR

TERTNES BORETTSLAG

Vedtektene for Tertnes borettslag er revidert og godkjent på Generalforsamlingen 16. april 2024

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.

(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.

HUSORDENSREGLER

FOR

TERTNES BORETTSLAG



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

Husordensreglene for Tertnes borettslag er revidert og godkjent på Generalforsamlingen 16. april 2024

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

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.

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

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.

Søppel skal sorteres etter gjeldende bestemmelser; dvs. papp/ papir, glass/ metall, ren plastemballasje/ plastposer/ plastfolie/ bobleplast, og matavfall skal i egne containere.
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.

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. 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.

4. 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.
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), **max. 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.

5. 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.

6. FLAGG

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

7. 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.

8. 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 dugnadsutvalget.

9. 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.

10. 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.

11. 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.

12. FREMLEIE

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

13. 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.

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.

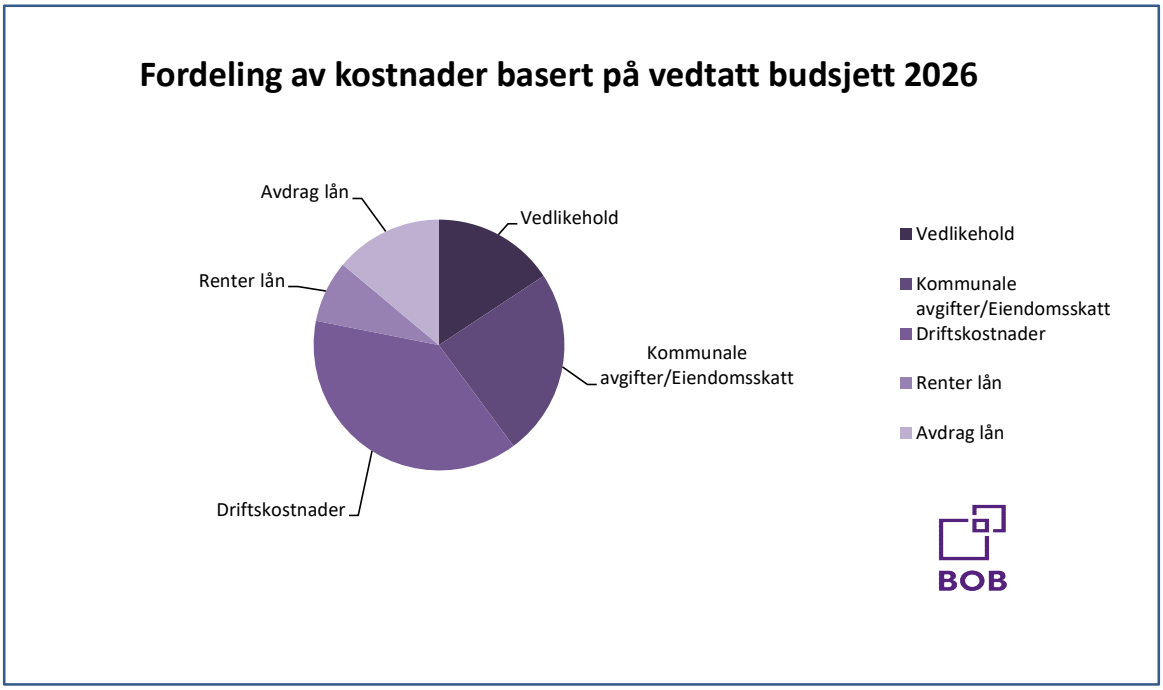
For at OT-ordningen skal fungere tilfredsstillende, er gjensidig kommunikasjon mellom OT og styret av stor betydning.

OT sin FUNKSJON OG ROLLE vedtas på generalforsamlingen.

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

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I TERTNES BORETTSLAG

Sted: Tidligere tilfluktsrom utenfor styrekontoret

Dato: 28.04.2026 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

Kjersti Soltveit

Sondre Ervik

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: 34

+ Antall fullmakter: 4

= Antall stemmeberettigede: 38

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: Anne Krabek, Nanneke Larsen

Vedtak: Enstemmig valgt

1.6 Valg av tellekorps

Forslag til tellekorps: Knut Eliassen, Vidar Fauskanger

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 2025 - 2026 var lagt ved Innkallingen.

Vedtak: Rapporten tas til orientering

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2025.
Øivind Thorstensen, rådgiver i BOB, gikk gjennom resultatregnskapet og driftskostnadene.
Sum driftskostnader 2025 er kr. 9.967.642, -
Resultatregnskapet for 2025 er gjort opp med et positivt resultat på kr. 1.325.003, -
Sum disponible midler pr. 31.12.25 er kr. 6.907.397, -

Godkjent revisorberetning var lagt ved innkallingen.

Vedtak: Årsregnskapet for 2025 ble enstemmig godkjent.

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

4.1 Forslag: **Styrehonoraret** settes til kr. 451.500, -
Kjøregodtgjørelse gis til styremedlemmer/ varamedlemmer som utfører ærend for borettslaget

Vedtak: Forslag enstemmig godkjent

4.2 Forslag: **Honorar til valgkomité** settes til kr. 4.500, -

Vedtak: Forslag enstemmig godkjent

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

Vedtak: Forslag enstemmig godkjent

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

Vedtak: Forslag enstemmig godkjent

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

Vedtak: Pkt. 4.5, 4.6 og 4.7 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	Lars Aakre		Kvernevikstemma 2	1 år
Medlem	Mona Liv Sjursen	Ikke på valg	Kvernevikstemma 12	1 år
Medlem	Anne Louise Falch	Ikke på valg	Kvernevikstemma 6	1 år
Medlem	Sondre Ervik	Ny	Kvernevikstemma 20	2 år
Medlem	Vibecke Mongstad	Ny	Kvernevikstemma 14	2 år
Varamedlem	Kjersti Soltveit	Gjenvalg	Kvernevikstemma 10	1 år
Varamedlem	Vidar Fauskanger	Ny	Kvernevikstemma 10	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	Lars Aakre	GF 2026 – GF 2027
Styremedlem	Mona Liv Sjursen	GF 2026 – GF 2027
Styremedlem	Anne Louise Falch	GF 2026 – GF 2027
Styremedlem	Sondre Ervik	GF 2026 – GF 2028
Styremedlem	Vibecke Mongstad	GF 2026 – GF 2028
Varamedlem	Kjersti Soltveit	GF 2026 – GF 2027
Varamedlem	Vidar Fauskanger	GF 2026 – GF 2027

Forslag til valgkomité til GF 2027

Nanneke Larsen	Kvernevikstemma 12
Anne Grethe Talstad	Kvernevikstemma 20

Valgkomitéen skal bestå av tre personer. Styret gis tillatelse til å finne en tredje person.

Vedtak: Valgkomité enstemmig valgt

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 kvelds-sol 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.

Vedtak: Styrets innstilling enstemmig vedtatt

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.

Vedtak: Styrets innstilling enstemmig vedtatt

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.

Vedtak: Forslag til tilføyelse enstemmig vedtatt.

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.

Vedtak: Forslag til tilføyelse enstemmig vedtatt.

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.

Forslaget ble diskutert, det var mange kommentarer og synspunkt, og spørsmål ble stilt

Vedtak: Avstemming ved håndsopprekning viser 18 mot og 14 for forslaget, 4 blanke stemmer.
Generalforsamlingen sier dermed nei til å leie inn parkeringsselskap.

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.

Vedtak: Forslag enstemmig vedtatt med kommentar fra styret at det legges matte og gress oppå grus.

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.

Vedtak: Forslag til endring enstemmig vedtatt.

Til slutt ba møteleder om ordet i anledning sak 6.7 fra fjorårets generalforsamling. Saken det henvises til, ble da enstemmig vedtatt med følgende kommentar:
-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-

Ved en forglemmelse ble endring av tekst ikke meldt som sak til årets generalforsamling. På forespørsel fra møteleder tillot generalforsamlingen at denne endringen blir gjort uten at det må meldes som sak.

Møteleder takket andelseierne for fremmøte. Ole Petter Johansen trer ut av styret. Han har sittet som styremedlem og deretter styreleder siden 2022.
Marita Martinsen trer også ut av styret. Hun har sittet som varamedlem og deretter styremedlem siden 2023.
Begge har flyttet fra borettslaget.
Begge fikk stor takk for innsatsen de har lagt ned den tiden de har sittet i styret. Rådgiver fra BOB fikk også takk for godt samarbeid og god støtte. Alle mottok en oppmerksomhet.

Styret mottok også applaus for jobben som gjøres.

Møteleder

Ole Petter Johansen

Referent

Anne Louise Falch

Protokollunderskriver

Anne Krabek

Protokollunderskriver

Nanneke Larsen

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I TERTNES BORETTSLAG

Sted: Tidligere tilfluktsrom utenfor styrekontoret

Dato: 15.06.2026 kl. 1700

Møtet ble åpnet av: Sondre Ervik, nestleder

Til stede fra styret: Sondre Ervik
Mona Liv Sjursen
Anne Louise Falch
Kjersti Soltveit
Vidar Fauskanger

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: 11

+ Antall fullmakter: 1

= Antall stemmeberettigede: 12

1.3 Valg av møteleder

Forslag til møteleder: Sondre Ervik, nestleder

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: Astrid Lund, Elisabeth Haugsbakk Larsen

Vedtak: Enstemmig valgt

1.6 Valg av tellekorps

Forslag til tellekorps: Ingen foreslått

Vedtak: Enstemmig vedtatt at tellekorps ikke er nødvending

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. Innkomne saker

Det var meldt inn1- én sak fra styret.
Saker som omhandler vedtektsendringer, krever 2/3 flertall av avgitte stemmer, resterende saker alminnelig flertall.

Sak 2.1 VALG AV DELEGATER

Bakgrunn

I forbindelse med forslag om sammenslåing av Vestbo og BOB, kaller BOB inn til ekstraordinær generalforsamling onsdag 17. juni 2026. Borettslag kan stille med delegater, én pr. 100 andeler. Det betyr at Tertnes borettslag kan stille med to delegater. Delegater er andelseiere i borettslaget. Pr. d.d. har ikke borettslaget valgte delegater. Derfor kalles det inn til ekstraordinære generalforsamling i Tertnes borettslag.

Forslag fra styret

Styret foreslår følgende delegater og vara:

Fra styret:	Styreleder. Vara: ett styremedlem
Fra andelseiere:	Siv Merete Wikane. Vara: Knut Eliassen

Begrunnelse
Tertnes borettslag har i dag ikke delegater. Det er vesentlig at både styremedlem og andelseier utenom styret er delegater. Delegatene vil sitte til neste ordinære generalforsamling i Tertnes borettslag.

Vedtak
Forslaget enstemmig vedtatt

Møteleder

Sondre Ervik

Referent

Anne Louise Falch

Protokollunderskriver

ELISABETH H. LARSEN

Protokollunderskriver

ASTRID LUND

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 28. april 2026

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**. Alt utstyr skal være merket.**

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.

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.

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.

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 har ansvar for å skifte batterier i fellesområdenes varslingsanlegg i egen oppgang og garasje.
- 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.

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.

Hantulik, Sebastian Janusz
Kvernevikstemma 16, 5114 TERTNES

Vår ref.: 0082-B-058
Dato: 03.09.2026

Deres henvendelse av 03.09.2026 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon/andel nr. 058 i Tertnes Borettslag er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Tertnes Borettslag
Tilknyttet boligselskap:	Ja
Org.nr.:	953409011
Seksjons-/andelsnr.:	058
Seksjons-/andelseier:	Hantulik, Sebastian Janusz Kozyrska-Hantulik, Daria Anna
Adresse:	Kvernevikstemma 16, 5114 TERTNES

Forsikring

If Skadeforsikring NUF	SP712960

Fellesutgifter:

Fellesvask/gangvask	234,00	Månedlig
Tv og Internett	458,00	Månedlig
Felleskostnader	6 140,00	Månedlig

Sum felleskostnader:	6 832,00

Restanse felleskostnader

Selgers utestående til boligselskapet pr. dags dato (informasjon forbeholdt megler): 0,00

Vi tar forbehold om eventuelle påløpte omkostninger til Klare Inkasso AS.

Vennligst ta kontakt i forbindelse med oppgjøret for eventuelle restanser på felleskostnader o.l. Forespørsler angående restanse sendes til: eierskifte@bob.no

Det gjøres oppmerksom på at kjøper får tilsendt egne faktura for betaling av felleskostnader. Faktura og betalingsinformasjon tilhørende selger skal ikke benyttes av kjøper ved betaling.

Det vil være den som eier boligen ved forfall (forskuddsvis den 1. i hver måned) som svarer for felleskostnadene til boligselskapet og et eventuelt mellomværende mellom kjøper og selger gjøres opp dem imellom.

Spesifikasjon av lån

Bank:	Husbanken
Lånenr.:	13543611
Lånebeskrivelse:	Husbanken
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,07%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	18 375,70
Total saldo lån:	2 692 296,00
Innfrielsesdato:	31.12.2028

Bank:	Nordea Bank Norge Asa
Lånenr.:	6030.81.32458
Lånebeskrivelse:	Nordea - refinanisert
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,10%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	121 571,75
Total saldo lån:	17 811 947,00
Innfrielsesdato:	30.06.2042

Fellesgjeld pr. 03.09.2026: 139 947,46

Total fellesgjeld for Tertnes Borettslag pr. 03.09.2026: 20 504 243,00

Kontaktinformasjon til styret

Styreleder:	Lars Aakre
Styrets e-post:	styret@tertnes-brl.no

Tredjepartsopplysninger

Andel gjeld pr 31.12.2025	143 410
Andel formue pr 31.12.2025	51 163

Bygning/eiendom

Byggeår	1977
Gårds-/bruksnr:	187/251

Særskilte opplysninger
Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS.

Borettslaget er dekket av Klare Finans AS, www.klarefinans.no. Laget er sikret mot tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, etter gjeldende vilkår. Avtalen om sikring er gyldig til den sies opp av en av partene.

Ved salg av leilighet skal det ALLTID fylles ut skjema "SØKNAD OM STYREGODKJENNING" jf. borettslagsloven § 4-5. Det er meglers ansvar at skjemaet fylles ut og sendes/ leveres styret for signatur før det sendes videre til BOB. På overtakelses-dato, eller i forkant av datoen, skal kjøper, selger og en fra styret møte på borettslagets styre-kontor. Møtetidspunkt avtales på forhånd med styret. Overtakelses-møter skjer vanligvis mandag - torsdag etter kl. 1600. På forhånd skal megler, selger og kjøper ha mottatt "Opplysningsskjema", "Bestemmelser dyrehold i Tertnes borettslag" og "Kvittering for inn- og utlevering av nøkler" sammen med signert søknad om styre-godkjenning. Kontakt gjerne styret i kontortiden mandag kl. 18-19 eller send e-post ved spørsmål om salg og overtakelse.

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett. Vennligst se vedtekter og bob.no for regler rundt forkjøpsrett.

Parkering. Det er 180 andeler i borettslaget. Garasjeplasser 150 og parkeringsplasser ute 30 stk. Alle andelseierne har egen parkering enten ute eller inne. Denne betaler de ikke parkeringsleie for. Dersom de skal ha en ekstra parkeringsplass er det styret som tildeler denne og der må betales en leie.

Når overdragelse er gjennomført ber vi om å få tilsendt fullstendig navn, adresse og fødselsnr. for ny(e) eier(e). Dette for at vi skal kunne innberette eiers seksjon/andel i boligselskapet til ligningsmyndighetene og slik at ny(e) eier(e) får faktura for betaling av felleskostnader. I tillegg til dette ber vi også om å få oversendt overtagelsesdato og kjøpesum.

Vi ønsker å gjøre oppmerksom på at man må være BOB-medlem for å eie andel i borettslag som er tilknyttet BOB.

For de boligselskapene som krever styregodkjenning av ny eier(e) finner man skjema for styregodkjenning på BOB.no. Utfylt skjema for styregodkjenning sendes til styret for signering og deretter til eierskifte@bob.no

For regler angående forkjøpsrett og oppdatert prisliste vennligst se BOB sine nettsider.
Alle henvendelser om forkjøpsrett sendes til: forkjopsrett@bob.no

Med hilsen
BOB BBL

E-post: Meglerpakke@bob.no

BOB BBL
Postboks 7280
5020 BERGEN
kundesenter@bob.no

Info samhandling forretningsfører

Ordre

Megleroppdrag:	10260037
Ordrenummer:	493ad0f4-f5f5-48c8-9ed9-096d4596929a

Forretningsfører

Navn:	BOB BBL
Info levert:	07.09.2026 13:14
Referanse:	0082-B-058
Gebyr forhåndsutlysing:	kr 8 406
Gebyr forkjøpsrett:	kr 8 406
Gebyr eierskifte:	kr 6 725

Bolig

Lag/Selskap:	Tertnes Borettslag, orgnr 953409011
Andelsnummer:	58
Eierform:	Borettslag

Eiere registrert i Grunnboken

Hantulik Sebastian Janusz
Kozyrska-Hantulik Daria Anna

Eiere registrert hos BOB BBL

Hantulik Sebastian Janusz
Kozyrska-Hantulik Daria Anna

Forkjøpsrett

Har forkjøpsrett: Ja

Elektronisk forhåndsutlysing støttes. Forhåndsutlysing kan bestilles elektronisk i bestillingsbilde for samhandling med forretningsfører.
BOB annonserer boliger på forkjøpsrett hver torsdag kl.10.00. Frist for å utlyse forkjøpsrett elektronisk er torsdag kl. 09.00.

Styregodkjenning

Krav om styregodkjenning: Ja

Elektronisk styregodkjenning støttes ikke. Søknad om styregodkjenning sendes direkte til styret i laget/selskapet.
Kontakt: Tertnes Borettslag, epost: styret@tertnes-brl.no
Signert styregodkjenning må sendes til eierskifte@bob.no

Salgsmelding

Elektronisk salgsmelding støttes. Salgsmelding kan sendes inn elektronisk i bestillingsbilde for samhandling med forretningsfører.

Restanse

Elektronisk innhenting av restanse støttes ikke, kontakt forretningsfører på eierskifte@bob.no.

Andre hensyn, forkjøpsrett / styregodkjenning

Eventuelle vilkår opplyses i meglerpakke.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 187, Bruksnr 251	**Kommune:**	4601	Bergen
		Bydel:	8	Åsane
Adresse:				
Veiadresse:	Kvernevikstemma 2, gatenr 51303 5114 Tertnes	**Grunnkrets:**	803	Kvernevikstemma
		Valgkrets:	23	Tertnes
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	7040401	Eidsvåg
		Tettsted:	5001	Bergen
Veiadresse:	Kvernevikstemma 4, gatenr 51303 5114 Tertnes			
Oppdatert:	28.09.2019			
Veiadresse:	Kvernevikstemma 6, gatenr 51303 5114 Tertnes			
Oppdatert:	28.09.2019			
Veiadresse:	Kvernevikstemma 8, gatenr 51303 5114 Tertnes			
Oppdatert:	28.09.2019			
Veiadresse:	Kvernevikstemma 10, gatenr 51303 5114 Tertnes			
Oppdatert:	28.09.2019			
Veiadresse:	Kvernevikstemma 12, gatenr 51303 5114 Tertnes			
Oppdatert:	28.09.2019			
Veiadresse:	Kvernevikstemma 14, gatenr 51303 5114 Tertnes			
Oppdatert:	28.09.2019			
Veiadresse:	Kvernevikstemma 16, gatenr 51303 5114 Tertnes			
Oppdatert:	28.09.2019			
Veiadresse:	Kvernevikstemma 18, gatenr 51303 5114 Tertnes			
Oppdatert:	28.09.2019			
Veiadresse:	Kvernevikstemma 20, gatenr 51303 5114 Tertnes			
Oppdatert:	28.09.2019			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	30.09.1976	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	30 565,8 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4601/187/251	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	30.09.1976	Avgiver	4601/187/26	-30 565,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4601/187/251	30 565,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 6: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kvernevikstemma 2	H0101	Bolig					
Kvernevikstemma 2	H0102	Bolig					
Kvernevikstemma 2	H0103	Bolig					
Kvernevikstemma 2	H0201	Bolig					
Kvernevikstemma 2	H0202	Bolig					
Kvernevikstemma 2	H0203	Bolig					
Kvernevikstemma 2	H0301	Bolig					
Kvernevikstemma 2	H0302	Bolig					
Kvernevikstemma 2	H0303	Bolig					
Kvernevikstemma 2	H0401	Bolig					
Kvernevikstemma 2	H0402	Bolig					
Kvernevikstemma 2	H0403	Bolig					
Kvernevikstemma 2	H0501	Bolig					
Kvernevikstemma 2	H0502	Bolig					
Kvernevikstemma 2	H0503	Bolig					
Kvernevikstemma 2	H0601	Bolig					
Kvernevikstemma 2	H0602	Bolig					
Kvernevikstemma 2	H0603	Bolig					
Kvernevikstemma 4	H0101	Bolig					
Kvernevikstemma 4	H0102	Bolig					
Kvernevikstemma 4	H0103	Bolig					
Kvernevikstemma 4	H0201	Bolig					
Kvernevikstemma 4	H0202	Bolig					
Kvernevikstemma 4	H0203	Bolig					
Kvernevikstemma 4	H0301	Bolig					
Kvernevikstemma 4	H0302	Bolig					
Kvernevikstemma 4	H0303	Bolig					
Kvernevikstemma 4	H0401	Bolig					
Kvernevikstemma 4	H0402	Bolig					
Kvernevikstemma 4	H0403	Bolig					
Kvernevikstemma 4	H0501	Bolig					
Kvernevikstemma 4	H0502	Bolig					
Kvernevikstemma 4	H0503	Bolig					
Kvernevikstemma 4	H0601	Bolig					
Kvernevikstemma 4	H0602	Bolig					
Kvernevikstemma 4	H0603	Bolig					
Kvernevikstemma 6	H0101	Bolig					
Kvernevikstemma 6	H0102	Bolig					
Kvernevikstemma 6	H0103	Bolig					
Kvernevikstemma 6	H0201	Bolig					
Kvernevikstemma 6	H0202	Bolig					
Kvernevikstemma 6	H0203	Bolig					
Kvernevikstemma 6	H0301	Bolig					
Kvernevikstemma 6	H0302	Bolig					
Kvernevikstemma 6	H0303	Bolig					
Kvernevikstemma 6	H0401	Bolig					
Kvernevikstemma 6	H0402	Bolig					
Kvernevikstemma 6	H0403	Bolig					
Kvernevikstemma 6	H0501	Bolig					
Kvernevikstemma 6	H0502	Bolig					
Kvernevikstemma 6	H0503	Bolig					
Kvernevikstemma 6	H0601	Bolig					
Kvernevikstemma 6	H0602	Bolig					
Kvernevikstemma 6	H0603	Bolig					
Kvernevikstemma 8	H0101	Bolig					
Kvernevikstemma 8	H0102	Bolig					
Kvernevikstemma 8	H0103	Bolig					
Kvernevikstemma 8	H0201	Bolig					
Kvernevikstemma 8	H0202	Bolig					
Kvernevikstemma 8	H0203	Bolig					
Kvernevikstemma 8	H0301	Bolig					

Kvernevikstemma 8	H0302	Bolig
Kvernevikstemma 8	H0303	Bolig
Kvernevikstemma 8	H0401	Bolig
Kvernevikstemma 8	H0402	Bolig
Kvernevikstemma 8	H0403	Bolig
Kvernevikstemma 8	H0501	Bolig
Kvernevikstemma 8	H0502	Bolig
Kvernevikstemma 8	H0503	Bolig
Kvernevikstemma 8	H0601	Bolig
Kvernevikstemma 8	H0602	Bolig
Kvernevikstemma 8	H0603	Bolig

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	8 260,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	8 260,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1976
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	72
Bygningsnr:	139669150			Antall etasjer:	7

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	12		1 318,0		1 318,0				
H02	12		1 236,0		1 236,0				
H03	12		1 163,0		1 163,0				
H04	12		1 114,0		1 114,0				
H05	12		1 072,0		1 072,0				
H06	12		1 039,0		1 039,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 6: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kvernevikstemma 10	H0101	Bolig					
Kvernevikstemma 10	H0102	Bolig					
Kvernevikstemma 10	H0103	Bolig					
Kvernevikstemma 10	H0201	Bolig					
Kvernevikstemma 10	H0202	Bolig					
Kvernevikstemma 10	H0203	Bolig					
Kvernevikstemma 10	H0301	Bolig					
Kvernevikstemma 10	H0302	Bolig					
Kvernevikstemma 10	H0303	Bolig					
Kvernevikstemma 10	H0401	Bolig					
Kvernevikstemma 10	H0402	Bolig					
Kvernevikstemma 10	H0403	Bolig					
Kvernevikstemma 10	H0501	Bolig					
Kvernevikstemma 10	H0502	Bolig					
Kvernevikstemma 10	H0503	Bolig					
Kvernevikstemma 10	H0601	Bolig					
Kvernevikstemma 10	H0602	Bolig					
Kvernevikstemma 10	H0603	Bolig					
Kvernevikstemma 12	H0101	Bolig					
Kvernevikstemma 12	H0102	Bolig					
Kvernevikstemma 12	H0103	Bolig					
Kvernevikstemma 12	H0201	Bolig					
Kvernevikstemma 12	H0202	Bolig					
Kvernevikstemma 12	H0203	Bolig					
Kvernevikstemma 12	H0301	Bolig					
Kvernevikstemma 12	H0302	Bolig					
Kvernevikstemma 12	H0303	Bolig					
Kvernevikstemma 12	H0401	Bolig					
Kvernevikstemma 12	H0402	Bolig					
Kvernevikstemma 12	H0403	Bolig					
Kvernevikstemma 12	H0501	Bolig					

Kvernevikstemma 12	H0502	Bolig
Kvernevikstemma 12	H0503	Bolig
Kvernevikstemma 12	H0601	Bolig
Kvernevikstemma 12	H0602	Bolig
Kvernevikstemma 12	H0603	Bolig
Kvernevikstemma 14	H0101	Bolig
Kvernevikstemma 14	H0102	Bolig
Kvernevikstemma 14	H0103	Bolig
Kvernevikstemma 14	H0201	Bolig
Kvernevikstemma 14	H0202	Bolig
Kvernevikstemma 14	H0203	Bolig
Kvernevikstemma 14	H0301	Bolig
Kvernevikstemma 14	H0302	Bolig
Kvernevikstemma 14	H0303	Bolig
Kvernevikstemma 14	H0401	Bolig
Kvernevikstemma 14	H0402	Bolig
Kvernevikstemma 14	H0403	Bolig
Kvernevikstemma 14	H0501	Bolig
Kvernevikstemma 14	H0502	Bolig
Kvernevikstemma 14	H0503	Bolig
Kvernevikstemma 14	H0601	Bolig
Kvernevikstemma 14	H0602	Bolig
Kvernevikstemma 14	H0603	Bolig
Kvernevikstemma 16	H0101	Bolig
Kvernevikstemma 16	H0102	Bolig
Kvernevikstemma 16	H0103	Bolig
Kvernevikstemma 16	H0201	Bolig
Kvernevikstemma 16	H0202	Bolig
Kvernevikstemma 16	H0203	Bolig
Kvernevikstemma 16	H0301	Bolig
Kvernevikstemma 16	H0302	Bolig
Kvernevikstemma 16	H0303	Bolig
Kvernevikstemma 16	H0401	Bolig
Kvernevikstemma 16	H0402	Bolig
Kvernevikstemma 16	H0403	Bolig
Kvernevikstemma 16	H0501	Bolig
Kvernevikstemma 16	H0502	Bolig
Kvernevikstemma 16	H0503	Bolig
Kvernevikstemma 16	H0601	Bolig
Kvernevikstemma 16	H0602	Bolig
Kvernevikstemma 16	H0603	Bolig
Kvernevikstemma 18	H0101	Bolig
Kvernevikstemma 18	H0102	Bolig
Kvernevikstemma 18	H0103	Bolig
Kvernevikstemma 18	H0201	Bolig
Kvernevikstemma 18	H0202	Bolig
Kvernevikstemma 18	H0203	Bolig
Kvernevikstemma 18	H0301	Bolig
Kvernevikstemma 18	H0302	Bolig
Kvernevikstemma 18	H0303	Bolig
Kvernevikstemma 18	H0401	Bolig
Kvernevikstemma 18	H0402	Bolig
Kvernevikstemma 18	H0403	Bolig
Kvernevikstemma 18	H0501	Bolig
Kvernevikstemma 18	H0502	Bolig
Kvernevikstemma 18	H0503	Bolig
Kvernevikstemma 18	H0601	Bolig
Kvernevikstemma 18	H0602	Bolig
Kvernevikstemma 18	H0603	Bolig
Kvernevikstemma 20	H0101	Bolig
Kvernevikstemma 20	H0102	Bolig
Kvernevikstemma 20	H0103	Bolig
Kvernevikstemma 20	H0201	Bolig
Kvernevikstemma 20	H0202	Bolig
Kvernevikstemma 20	H0203	Bolig
Kvernevikstemma 20	H0301	Bolig
Kvernevikstemma 20	H0302	Bolig
Kvernevikstemma 20	H0303	Bolig

Kvernevikstemma 20	H0401	Bolig
Kvernevikstemma 20	H0402	Bolig
Kvernevikstemma 20	H0403	Bolig
Kvernevikstemma 20	H0501	Bolig
Kvernevikstemma 20	H0502	Bolig
Kvernevikstemma 20	H0503	Bolig
Kvernevikstemma 20	H0601	Bolig
Kvernevikstemma 20	H0602	Bolig
Kvernevikstemma 20	H0603	Bolig

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	12 773,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	12 773,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1976
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	108
Bygningsnr:	139669169			Antall etasjer:	7

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	18	2 235,0		2 235,0			
H02	18	1 876,0		1 876,0			
H03	18	1 765,0		1 765,0			
H04	18	1 690,0		1 690,0			
H05	18	1 628,0		1 628,0			
H06	18	1 578,0		1 578,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 6: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	6,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	5,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	5,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	20794496			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			5,0	5,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 6: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	6,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	6,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	

Bygningsnr:	139950429	Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				6,0	6,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 5 av 6: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	7,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	7,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	139950437			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				7,0	7,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 6 av 6: Barnehage

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Helse- og sosialtjenester	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	61,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	61,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	139775864			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				61,0	61,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

BERGEN KOMMUNE
KEMNEREN

Referanse: 10260037
Ordrenummer: 9452941

Fakturaspesifikasjon

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.
Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11
Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

Eiendomsnummer	00187-0251-0000-000
Eiendommens adresse	Kvernevikstemma 10
Eier	TERTNES BORETTSLAG , 953409011 Postb, 7439 TRONDHEIM N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig 01.07.2026-30.0	257967352KR	0.0026	670 715,00	167 678,75
Abonnementsgebyr vann	21033m2	7.71	162 164,44	40 874,31
Abonnementsgebyr vann	61m2	7.71	470,31	118,54
Stipulert mengde vann	27422m3	11.44	313 707,69	79 071,51
Abonnementsgebyr avløp	21033m2	10.62	223 370,45	56 301,58
Abonnementsgebyr avløp	61m2	10.62	647,82	163,28
Stipulert mengde avløp	27422m3	15.64	428 880,09	108 101,26
Fellesbeholdere - antall kilo	2825 kg	3.57		10 079,60
Fellesbeholdere - antall kilo	5105 kg	3.57		18 214,64
Komm.påslag-etterdrift deponier	180 pr.enhet	300.00	54 000,00	13 500,00
Papircontainer hver 14.dag	4 container	0346.05	41 384,19	10 346,05
Renovasjon grunnpris	180 Pr.enhet	3890.68	700 322,38	175 080,59
Total eksl. mva			2 595 662,50	679 530,12

** Ikke merverdiavgift på eiensdomskatt*

Andre tilgjengelige rapporter: Oppsummering, Betalingshistorikk, Renter og Gebyrer.

BERGEN KOMMUNE
KEMNEREN

Referanse: 10260037
Ordrenummer: 9452941

Betalingshistorikk

Eiendomsnummer	00187-0251-0000-000
Eiendommens adresse	Kvernevikstemma 10
Eier	TERTNES BORETTSLAG , 953409011 Postb, 7439 TRONDHEIM N

År	Totalt utskrevet	Forfalt utskrevet	Betalt	Total saldo	Forfalt saldo	Siste betalingsdato	Inkasso (kontakt Kemneren)
2026	2 318 876,75	0,00	2 318 876,75	0,00	0,00	20-08-2026	NEI

Andre tilgjengelige rapporter: Oppsummering, Fakturaspesifikasjon, Renter og Gebyrer.

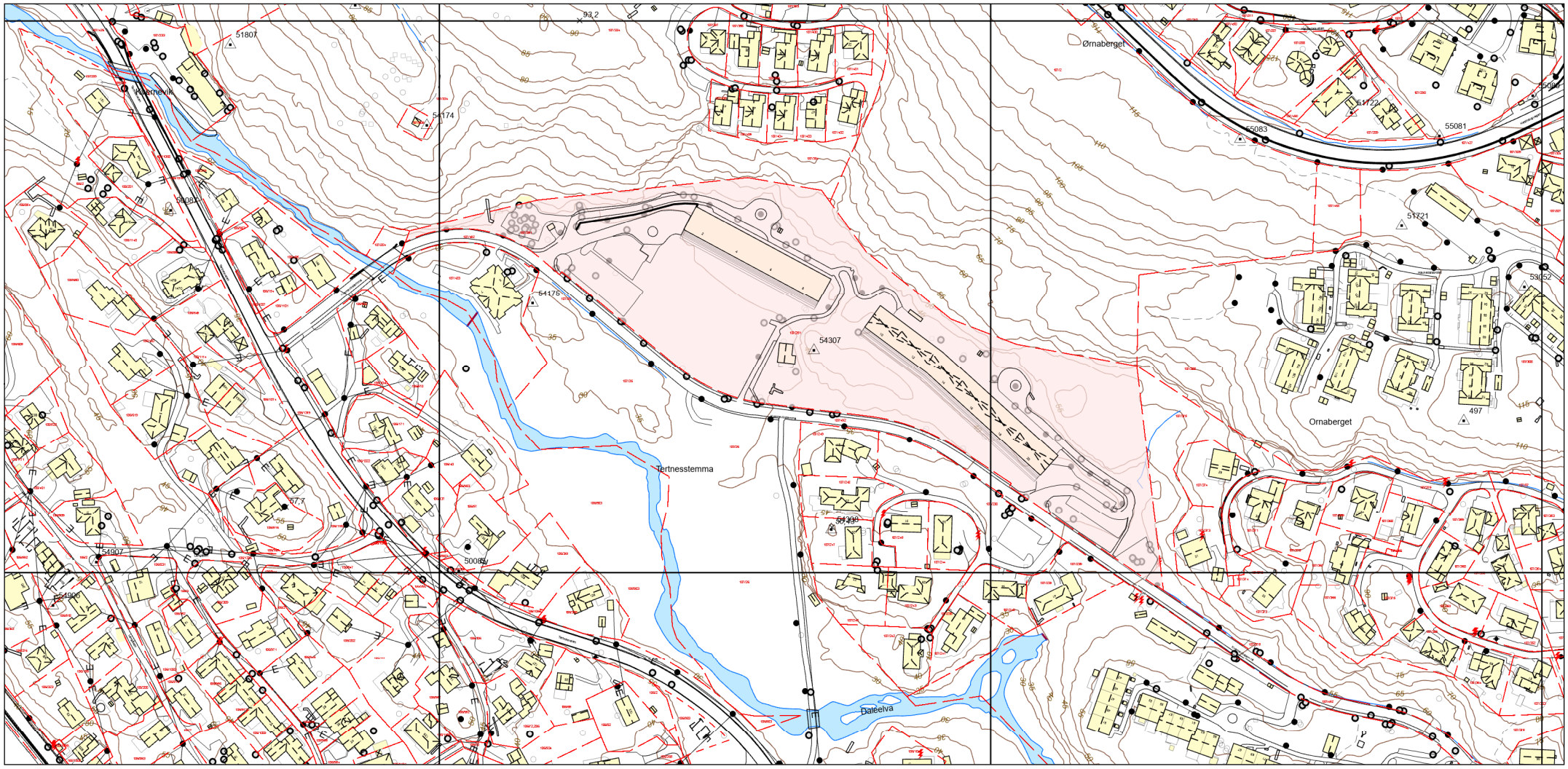
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4:1:3000
Dato: 03.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 187/251/0/0
Adresse: Kvernevikstemma 16, 5114 TERTNES m.fl.

Kartet er produsert i en målestokk som ikke viser viktige detaljer. Ordren vil innen få arbeidsdager bli oppdatert med et mer detaljert kart.



Eiendomsgrense - sikker
Eiendomsgrense - usikker
Bygning
Registrert tiltak bygg
Fredet bygg
Registrert tiltak anlegg
Kulturminne
Gangveg og sti
Traktorveg
InnmåltTre
Allé
Hekk
EL belysningspunkt
EL Nettstasjon
Ledning kum
Mast
Skap
Høydekurve
Fastmerker

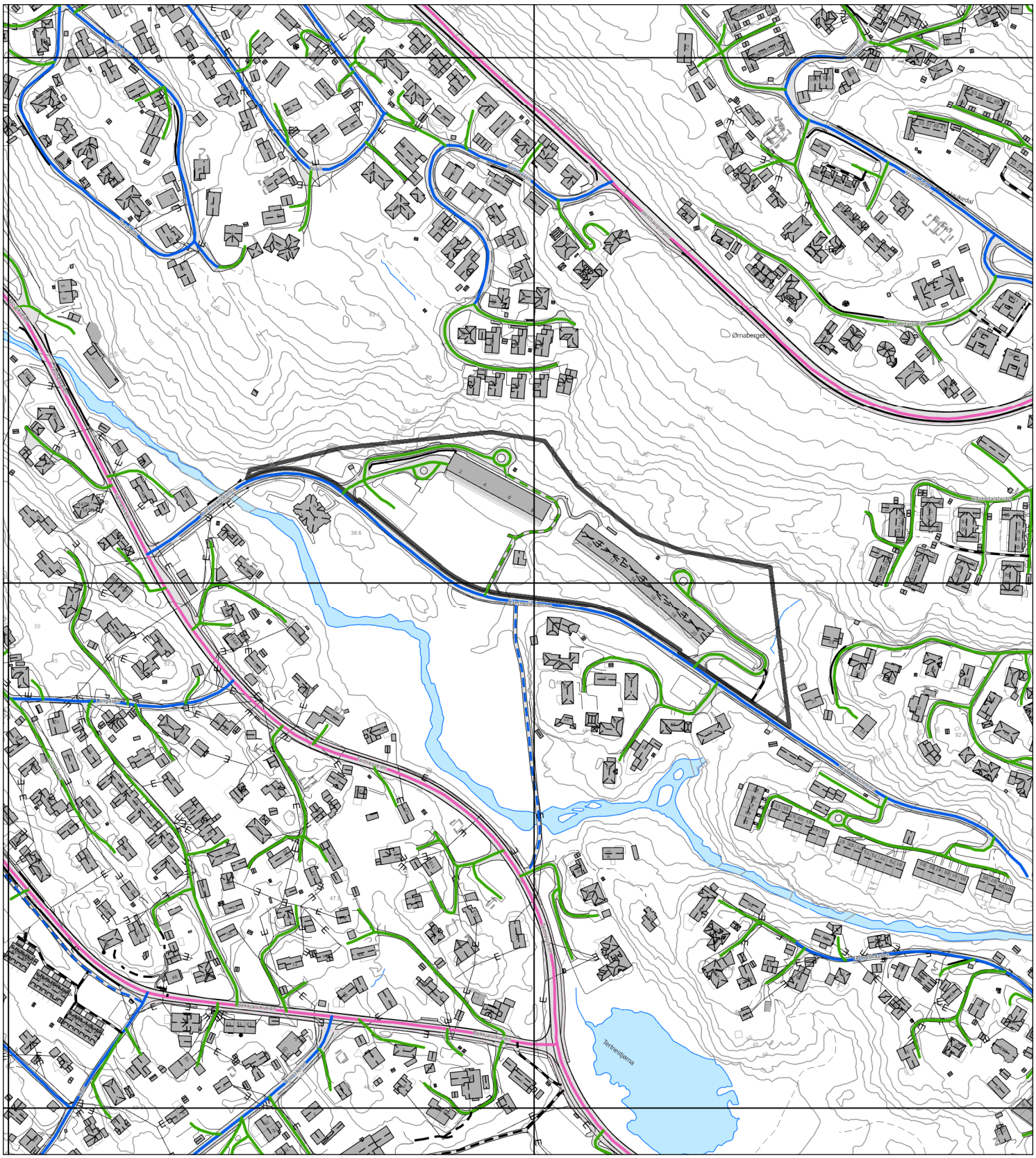
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:4000
Dato: 03.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 187/251/0/0
Adresse: Kvernevikstemma 16, 5114 TERTNES

N



- Europaveg
- Europaveg, tunnel
- Riksveg
- Riksveg, tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg, tunnel
- Kommunal veg
- Kommunal veg, tunnel
- Privat veg
- Privat veg, tunnel
- Gang-/sykkelveg, europaveg
- Gang-/sykkelveg, riksveg
- Gang-/sykkelveg, fylkesveg
- Gang-/sykkelveg, kommunal
- Gang-/sykkelveg, privat
- Bilferge, fylkesveg

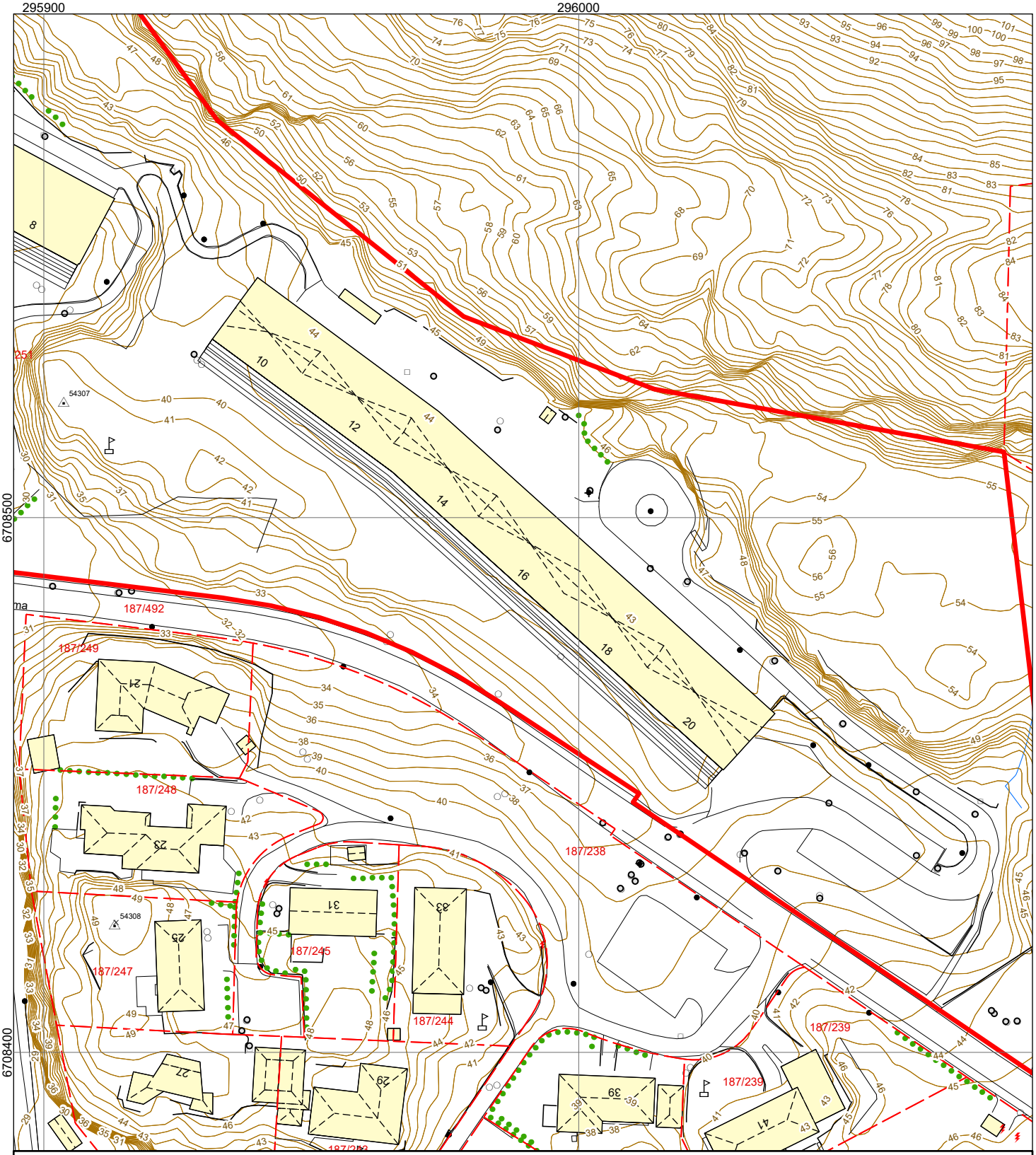
Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 03.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 187/251/0/0
Adresse: Kvernevikstemma 16

BERGEN KOMMUNE

N



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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 187/251/0/0
Utlistet 03. september 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
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	-
3640001	31	ÅSANE. GNR 187 DEL AV BNR 26, HAUKEDALEN, SOLHAUGEN	3	190001273
4350000	30	ÅSANE. HAUKEDAL - MORVIK FELT B	3	-
4355001	31	ÅSANE. GNR 187 BNR 64-66 MFL., HAUKEDAL - MORVIK FELT B	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
187/246	117837386-1	Ombygging	Enebolig	Igangsettingstillatelse	13.05.2026	202613202
187/367	9449280-2	Tilbygg	Enebolig	Rammetillatelse	23.02.2024	202410321
186/570	139662571-1	Tilbygg	Enebolig	Rammetillatelse	05.08.2026	202615022

Skrevet ut 03. september 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

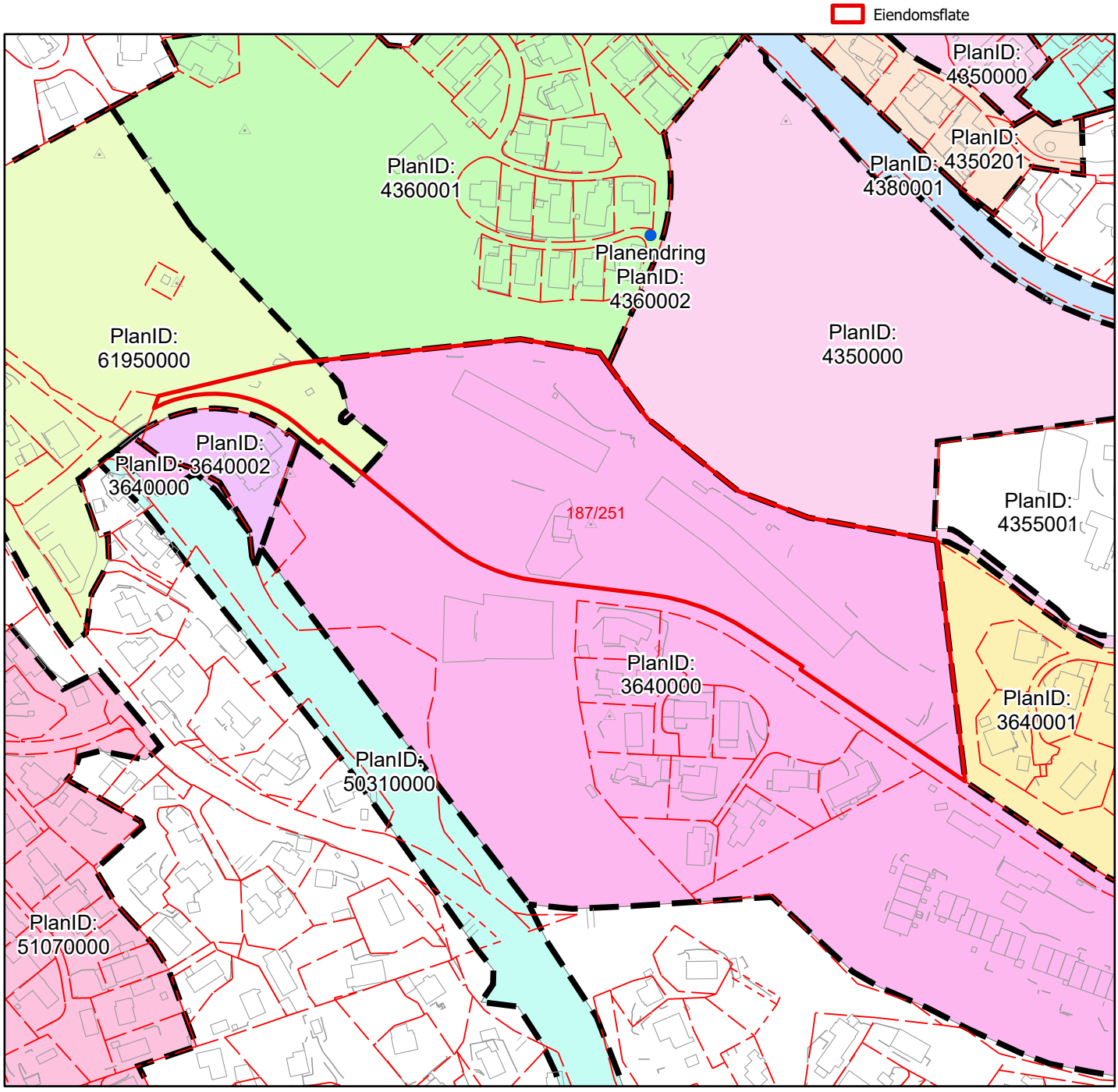
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 187/251/0/0
Dato: 03.09.2026 Adresse: Kvernevikstemma 16 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): 4360001,4350000,61950000,3640001,3640000



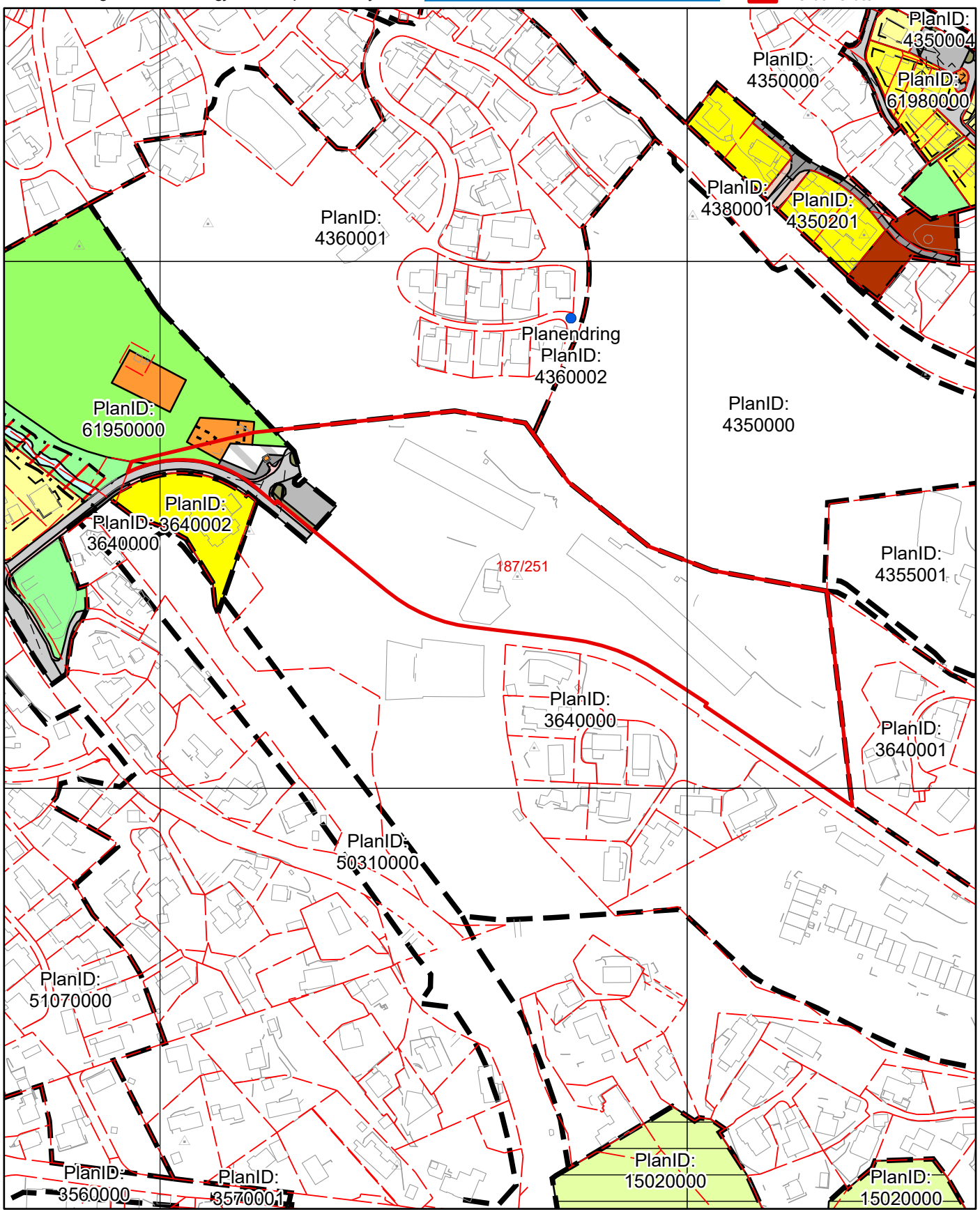
Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 187/251/0/0
Dato: 03.09.2026 Adresse: Kvernevikstemma 16 m.fl.

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

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



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 på grunnen

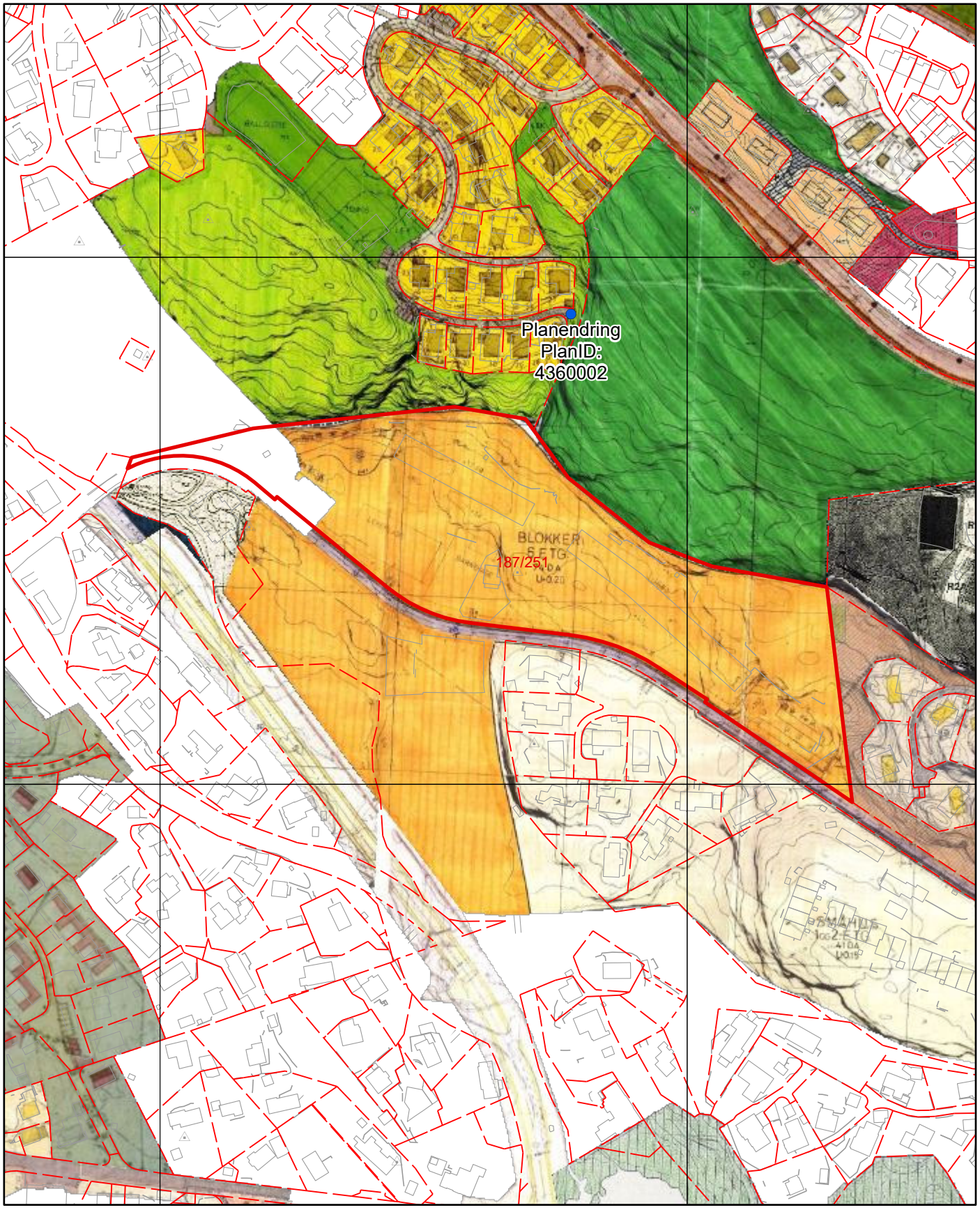
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 187/251/0/0
Dato: 03.09.2026 Adresse: Kvernevikstemma 16 m.fl.

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

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

Eiendomsflate



REGULERINGSPLAN.
TJUVADALEN

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

N

TEGNFORKLARING

REGULERINGS PLANENS AVGRENSING
Reg. planens grense.

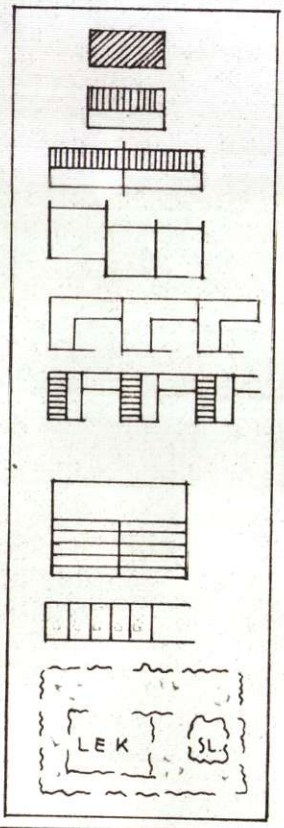
TRAFIKK
Byggegrense
Fortau
Kjörebane
Skulder
Reg. fylkesveg.
Nåvær. fylkesveg.

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

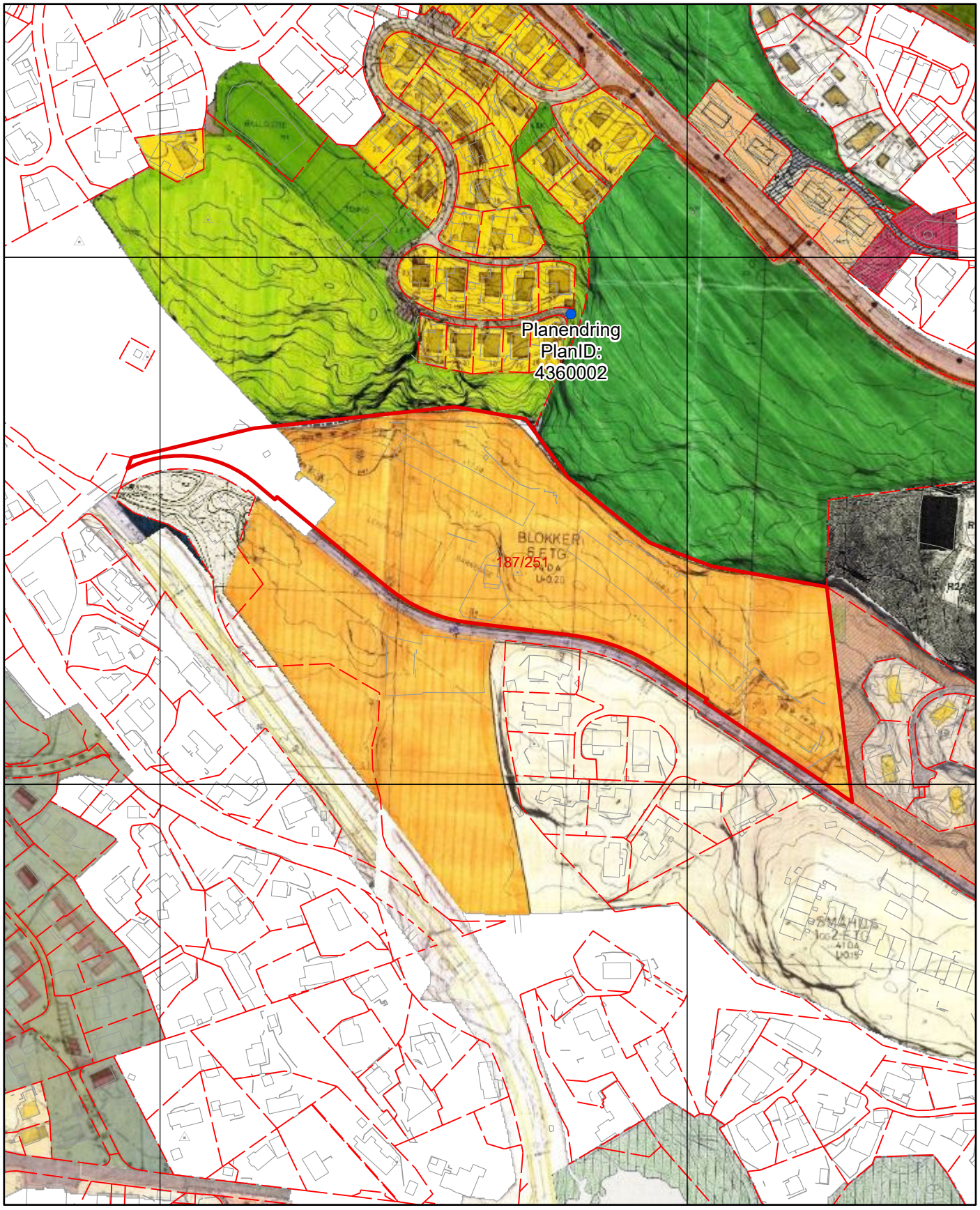
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 187/251/0/0
Dato: 03.09.2026 Adresse: Kvernevikstemma 16 m.fl.

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

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

Eiendomsflate



TEGNFORKLARING

PLAN- OG UTBYGGINGSKONTORET
06613 15.8.79
SAKSB.

BYGGEOMRÅDER
- bolig
- industri
- erverv
- almennyttig formål

TRAFIKKOMRÅDER
- kjörevei, off.
- fortau gangvei, off.

FRIOMRÅDER.
- park / turvei

SPESIALOMRÅDE
- friluftsområder

ANDRE BESTEMMELSER
- rekkehus, småhus
- eksist. bygn. som inngår i planen
- omriss av eksist. bygn. som bortregules
- lekeplass
- parsell
- kjörevei, felles
- fortau , felles
- parkering ,felles

- Planens begr. linje
- Byggegrense
- Eiendomsgrense
- Tomtegrense
- Frisiktlinje

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
REGISTRERT
12 OKT. 1979
Ar iv: 504.3
Saksb.

N

0 10 20 30 40 50 m.

R.5.435

Planlagt i samarbeid med Aall-Løkeland-Ragde a/s

R.5.435.00.00

ÅSANE HAUKEDAL MORVIK felt B

Forslag til reguleringsplan

BERGEN KOMMUNE BYUTVIKLINGSSEKSJONEN Reguleringsavdelingen	Mål: 1:1000		Planl. NMH
			Tegn. RS
			Dato 14-3-78
	Arkiv nr. 5.435	Tegn. nr. 01	Rev.

Det bekreftes at planen er i samsvar med bygningsrådets vedtak av 23.juni 1978 og 13.oktober 1978.

Reguleringsplan på grunnen

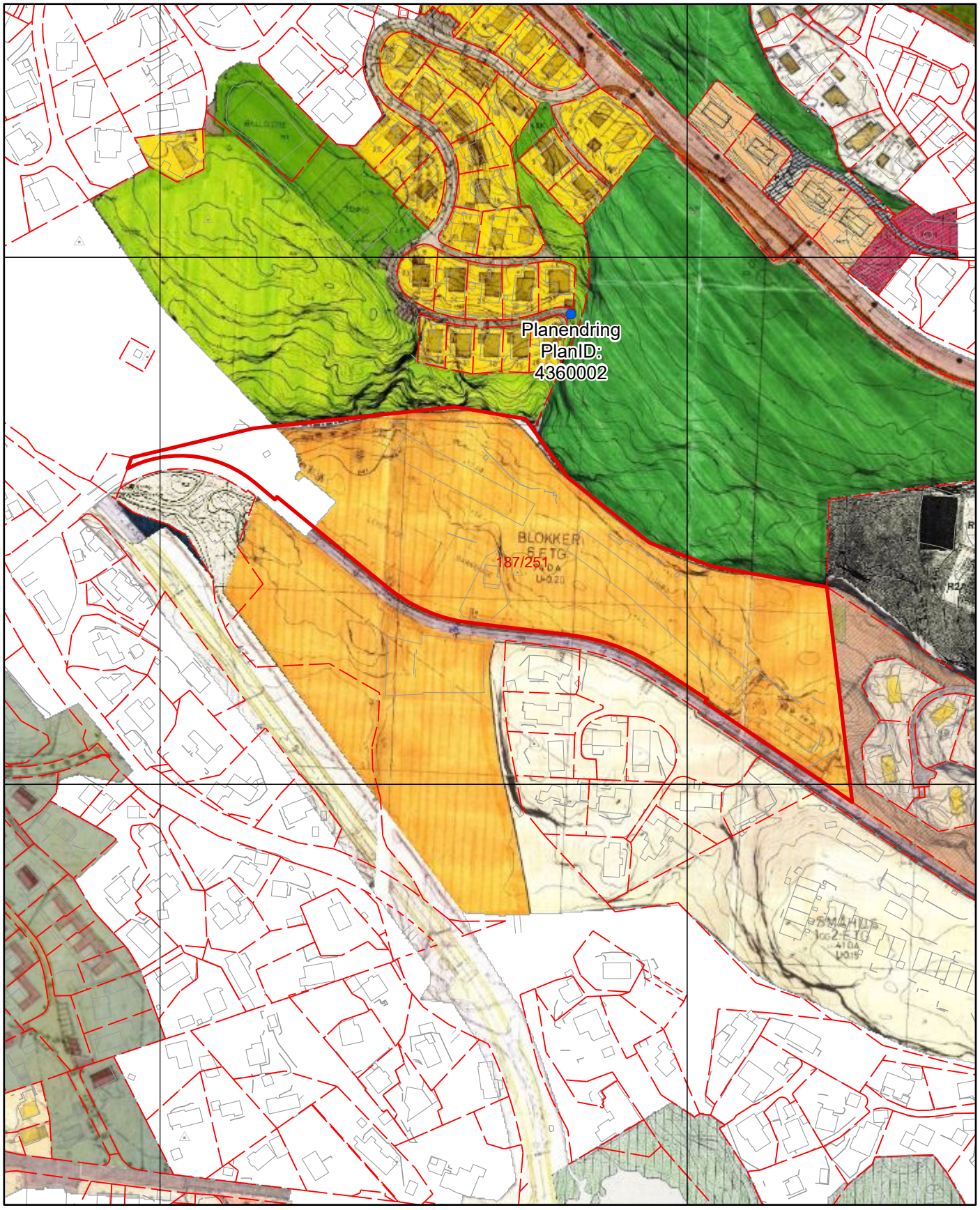
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 187/251/0/0
Dato: 03.09.2026 Adresse: Kvernevikstemma 16 m.fl.

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

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

Eiendomsflate



BOLIGER

2 Trafikkområder

KJØREVEG, OFFENTLIG

GANGVEG, FORTAU, OFFENTLIG

3 Friområder

FRIOMRÅDE

Bgl. § 26 andre bestemmelser

FELLES AVKJØRSEL, PARKERING

FELLESAREAL, LEKEPLASS, BALLSLETTE

PLANLAGT BYGG

Streksymboler mv

PLANENS BEGRENSNING

GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL

BYGGEGRENSE, FRISIKTLINJE

TOMTEGRENSE

SENTERLINJE REGULERT VEG

STØYSKJERM

0 10 50

MÅLESTOKK 1:1000

EKV 1m

NORD

KOMMUNALAVDELING
TEKNISK UTBYGGING
Arealplanavd.
2 DES. 1985
Arkiv: 504.4
Saksbeh.: Mm Sn 2295

REV. TOMTEGRENSER/BEBYGGELSE TOMT 6-9, 23-32	23.11.85	hs/bad.
REVISJON	25.3.84	H.S.
SAKSBEHANDLING IFLG. BYGN.LOVEN	DATO	SIGN
VEDTAK I BYGN.RÅD 1.GANGS BEHANDLING		
UTLAGT TIL OFF ETTERSYN		
VEDTAK I BYGN.RÅD 2.GANGS BEHANDLING		
EVT NYTT OFF ETTERSYN		
VEDTAK I KOMMUNESTYRET		
STADFEST AV		

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR 87 BR.NR 2 I BERGEN KOMMUNE

VED BYGG INVEST AS

CHR. MICHELSENS GT. 2

DATO 1 febr 84

SIGN A. Styve

TEGN NR 027. 01

B-5.436.00.01.

Reguleringsplan på grunnen

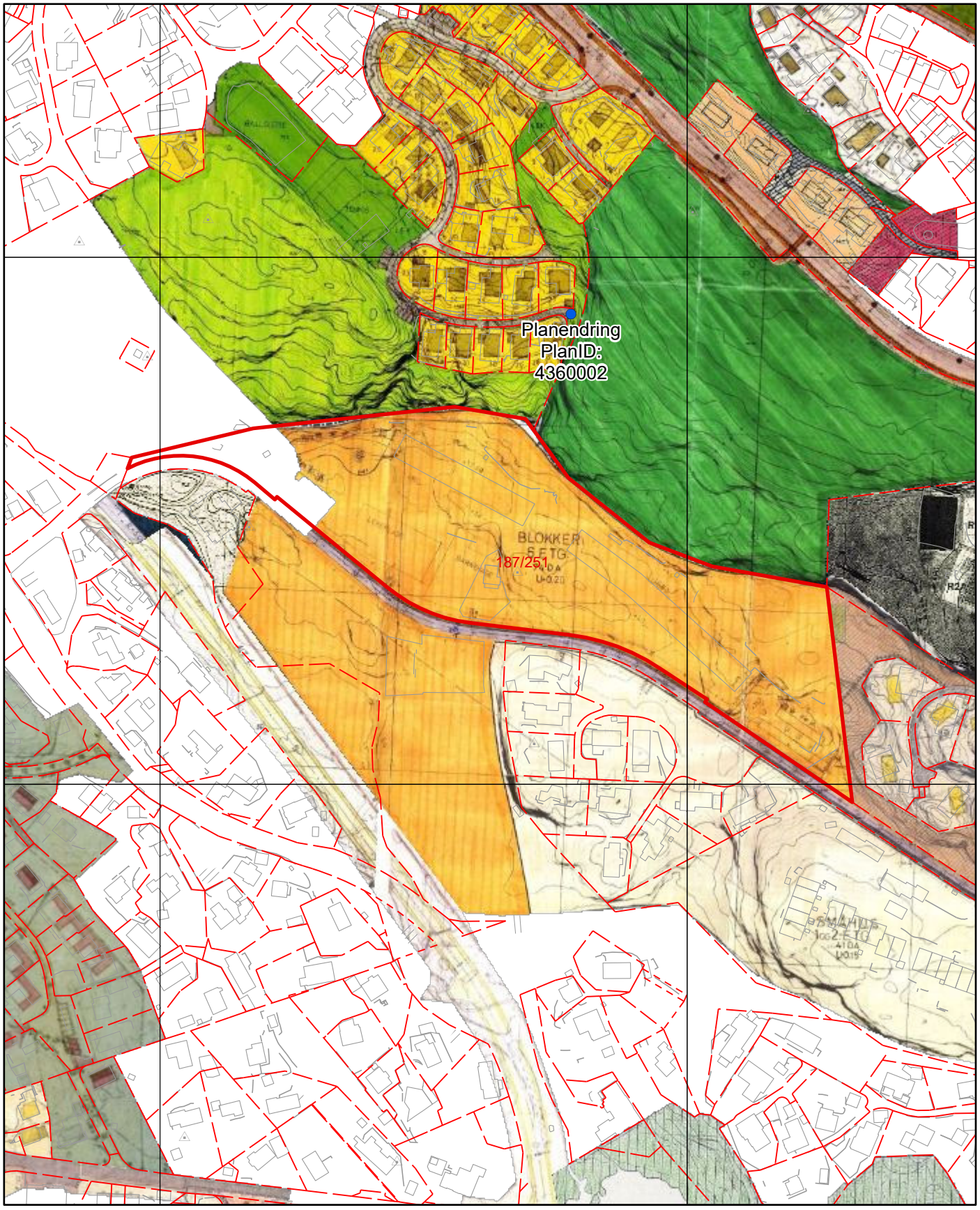
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 187/251/0/0
Dato: 03.09.2026 Adresse: Kvernevikstemma 16 m.fl.

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

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

Eiendomsflate



Byggeområder

- Boliger
- Offentlig bygning, Trafo

Trafikkområde

- Offentlig kjöreveg

Andre bestemmelser

- Eneboliger
- G — Garasjer, felles
- KP — Kjöreveg/parkering, felles
- Gangveg, felles
- Lekeplass, felles
- Fellesareal

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Gangsti
- Eksisterende bygg som inngår i planen

ÅSANE. Haukedal Del av gr.nr. 87, br.nr. 26. "Tjuvadalen".
Forslag til reguleringsendring.

Planl. NMH
Tegn. jbr
Dato 27.6.1984

BERGEN KOMMUNE

KOMMUNALAVDELING
TEKNISK UTBYGGING
Arealplanavdelingen

Mål. 1:1000
Rev.
Plan nr. R 5. 364. 00.01
Tegn. nr. 01
Kartbl. L 16, 17

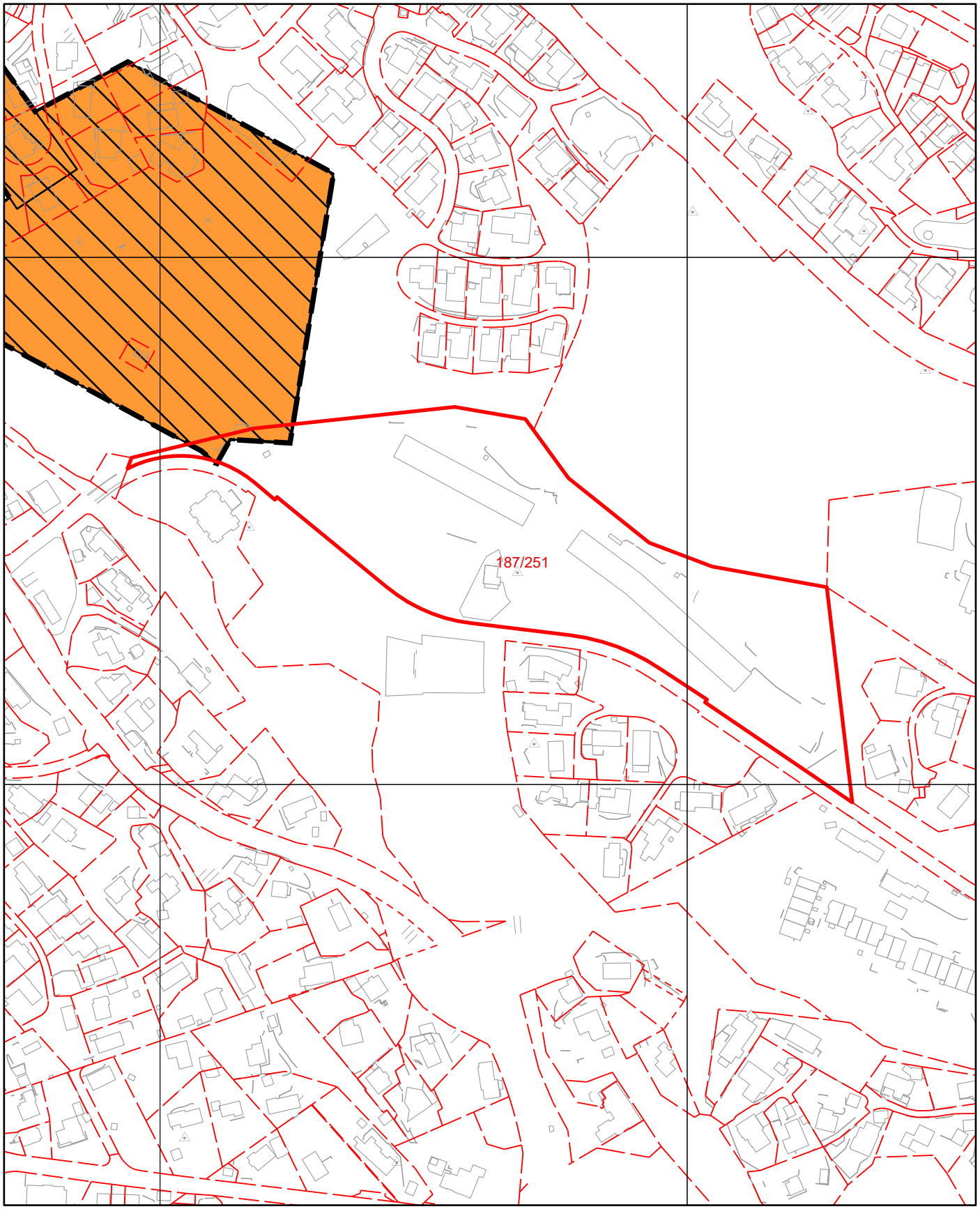
Reguleringsplan under grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk:1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 187/251/0/0
Dato: 03.09.2026 Adresse: Kvernevikstemma 16 m.fl.

PlanID(er): 61950000

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



Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

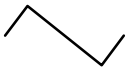

Reguleringsplan hensynssonegrense

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

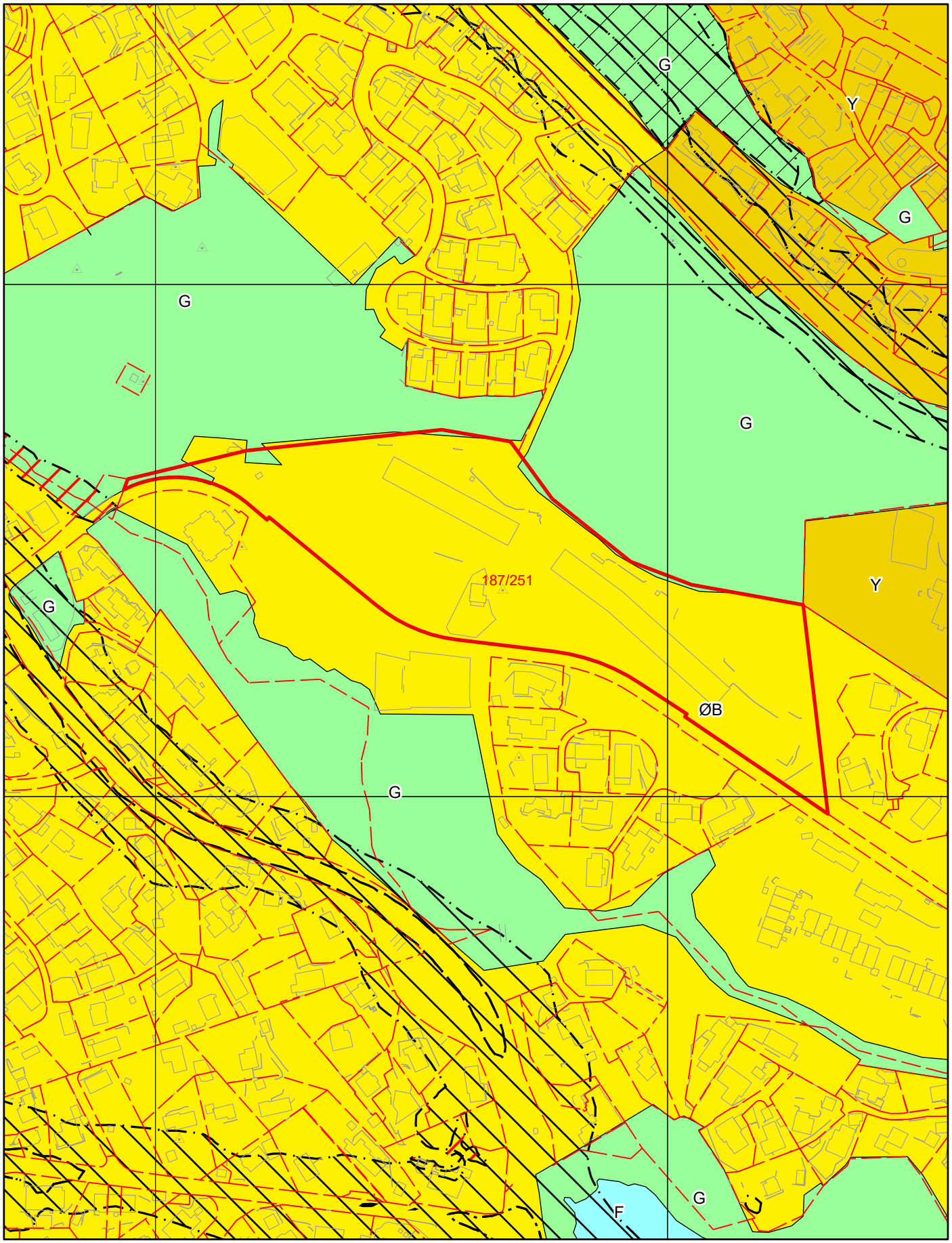
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 03.09.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 187/251/0/0
Adresse: Kvernevikstemma 16 m.fl.

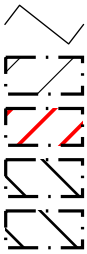
N

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

Bergen kommune
Adresse Postboks 7700, 5020
Telefon 12345678

Utskriftsdato: 03.09.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp Kilde: Bergen kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4601 **Gårdsnr.:** 187 **Bruksnr.:** 251
Adresse: Kvernevikstemma 16, 5114 TERTNES
Referanse:

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

I Saken

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN

TLF. (05) 21 36 00
BERGEN RÅDHUS
5001 BERGEN

Byplandirektøren
Administrasjonsavdeling
Boligavdeling
Byggesaksavdeling
Generalplanavdeling
Oppmålingsavdeling
Reguleringsavdeling

Bergen og Omegn Boligbyggelag,
Fjøsangerveien 39,
5000 BERGEN

DERES REF. | DERES BREV AV | VÅR REF. TS/GS Arkiv 503.1 | DATO 23.1.1976

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.

ÅSANE, GNR. 87, BNR. 26, Haukedalen, blokk B.

Eier/byggherre: Bergen og Omegn Boligbyggelag

Adresse: Fjøsangerveien 39, Bergen

Gjenstående arbeid:

Utvendig: Montering av håndlister i trapp til tilfluktsrom.

Innvendig: Tilfluktsrommet må settes i forskriftmessig stand.

Nevnte arbeider må være utført innen 1.6.1976.

BYGGESAKSAVDELINGEN

F. C. Lund
overingeniør

Torleif Sætre
bygningskontrollør

Sendt m/3 stk. kopier

Kopi:
Helserådet avd. Eidsvåg
Feiervesenet " "

Vedlegg: Plantegning som er stemplet og signert.

BERGEN KOMMUNE

BYRÅDSAVDELING FOR MILJØ,BYUTVIKLING OG TEKNISKE TJENESTER

Bergen & Omegn Boligbyggelag
Postboks 7280
5020 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200109349/7 THFO	BYG - 5210	15.09.2003

FERDIGATTEST

Svar på anmodning om ferdigattest, jf plb § 99 nr 1

Gnr 187	Bnr 251
Tiltakets adresse	KVERNEVIKSTEMMA 10
Tiltakets art	Fasadeendring Blokk/bygård/terrassehus
Tiltakshaver	Tertnes Borettslag

Ferdigattesten gis i henhold til ferdigmelding fra ansvarlig søker stemplet byggesaksavdelingen 11. 9. 2003.

I den innsendte sluttdokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf §§ 33 og 34 i forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker.

Ved all kontakt med Byggesaksavdelingen vennligst referer til saksnummer 200109349 .

BYGGESAKSAVDELINGEN
for byggesakssjefen

Hans Frugård
seksjonsleder

Thorbjørn Førde
saksbehandler

Kopi: Bergen brannvesen

BYGGESAKSAVDELINGEN
Bergen Rådhus • Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10 • Telefaks 55 56 63 33 • E-post: byggesak@bergen.kommune.no

BERGEN KOMMUNE
BYRÅDSAVDELING FOR MILJØ,BYUTVIKLING
OG TEKNISKE TJENESTER

Bergen & Omegn Boligbyggelag
Postboks 7280
5020 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200109347/8 THFO	BYG - 5210	09.09.2003

FERDIGATTEST
Svar på anmodning om ferdigattest, jf plb § 99 nr 1

Gnr 187	Bnr 251
Tiltakets adresse	KVERNEVIKSTEMMA 2
Tiltakets art	Fasadeendring Blokk/bygård/terrassehus
Tiltakshaver	Tertnes Borettslag

Ferdigattesten gis i henhold til ferdigmelding fra ansvarlig søker stemplet byggesaksavdelingen 29. 8. 2003.

I den innsendte sluttdokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf §§ 33 og 34 i forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker.

Ved all kontakt med Byggesaksavdelingen vennligst referer til saksnummer 200109347.

BYGGESAKSAVDELINGEN
for byggesakssjefen
Hans Frugård
seksjonsleder

T. Førde
Thorbjørn Førde
saksbehandler

Kopi: Bergen brannvesen

BYGGESAKSAVDELINGEN
Bergen Rådhus • Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10 • Telefaks 55 56 63 33 • E-post: byggesak@bergen.kommune.no

10.JUL01*00109347
Kopier/saksbeh.

BERGEN KOMMUNE

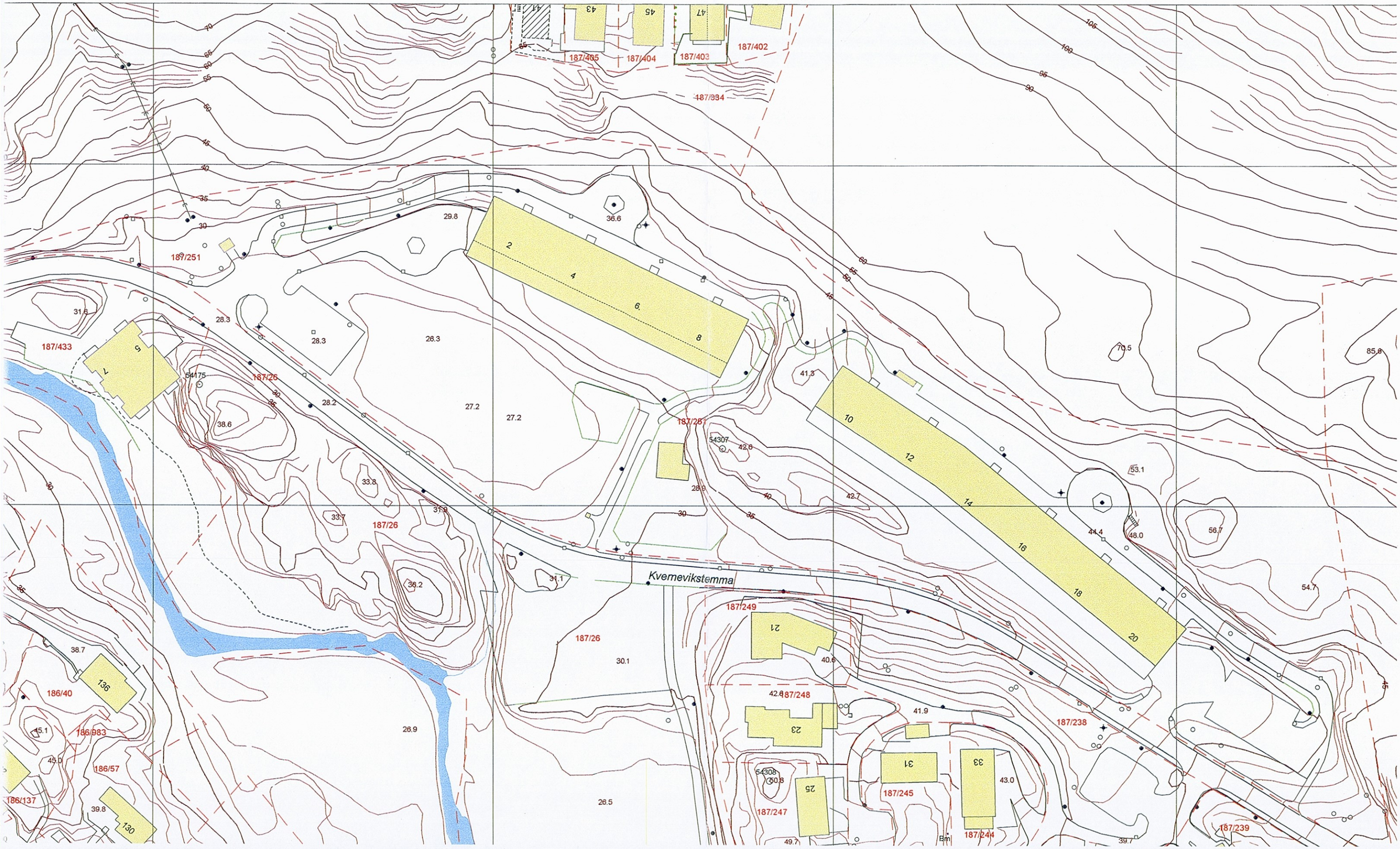
SITUASJONSKART

Dato : 20.06.2001
Målestokk : 1:1000
Miljø og byutvikling
Oppmålingsavdelingen

Adresse : KVERNEVIKSTEMMA 2
Gnr/Bnr/Fnr: 187/ 251/ 0
GABareal : 30565 m2
Kartareal : 30566 m2

Reg.plan.nr. : Regulert av 2 reguleringsplaner
Godkjent :

N



Kuhaugen

Ørnaberg

BYUTVIKLINGSSJEFEN
BYGGESAKSAVD.
08. 01. 74
ARKIV 503/1

ÅSANE BYGNINGSRÅD
10. 08. 73.

FERDIG BOPELSLAG

BEBYGGELSESPLAN
TJUVADALEN

ÅSANE DEL AV GNR 87 BR NR 26
M 1:1000

TEGNFORKLARING

REGULERINGS PLANENS AVGRENSNING

EKSI. PLANENS GRENSE

TRAFIKK OMRÅDE

ELDRE PLANERS GRENSE
KJØREVEIENES FORTAU, ADSKILTE GANGVEIER
SKOLEVEIEN
OFF. KJØREVEIER
NÆVER TVILLINGVEG
ADKOMSTVEG
HIDL. AVSKILTE
FELLESADKOMST ADSKILTE GANGVEIER OG ST.
PARKERINGSPLASS

BOLIGOMRÅDER

ENEBOLIGER
PRIVATE FELLES ENEBOLIGER
LEKEPLASS 2 MANNSBOLIGER
REKKEHUS
ENKELTSTÅENDE HUS I REKKE
KJEDEHUS
TERRASSE
GARASJER
FELLESANLEGG M. LEKEPLASSER GRØNTANLEGG
TRAFO

SPESIALOMRÅDER

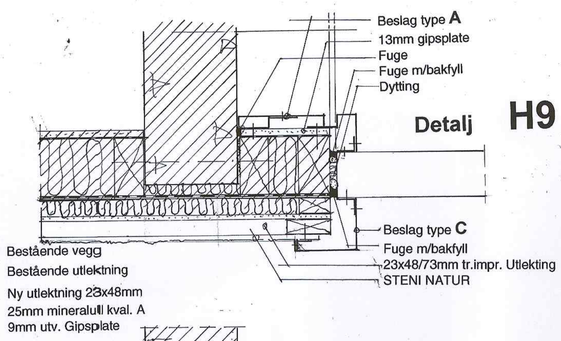
TRAFO

Høyspent luftnett

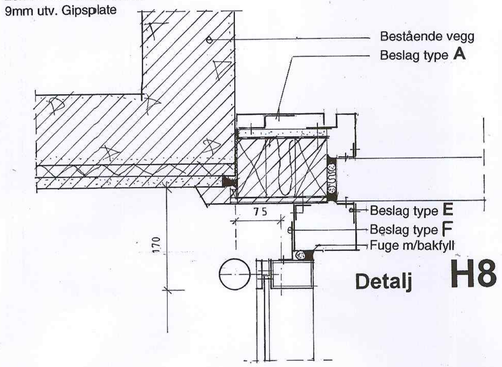
ALLPLAN A/S
Oversjø 25 Telefon 314140

LOEB 9/9-73 SJO
LOEB 13/12-73
DAT. 16/12-73 Oskar Bondevik

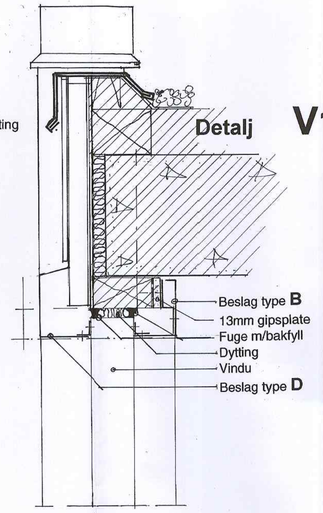
Detalj **H9**



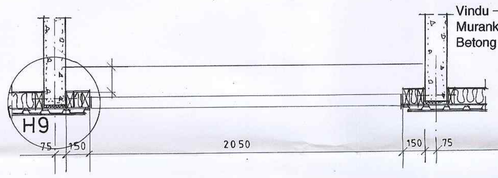
Detalj **H8**

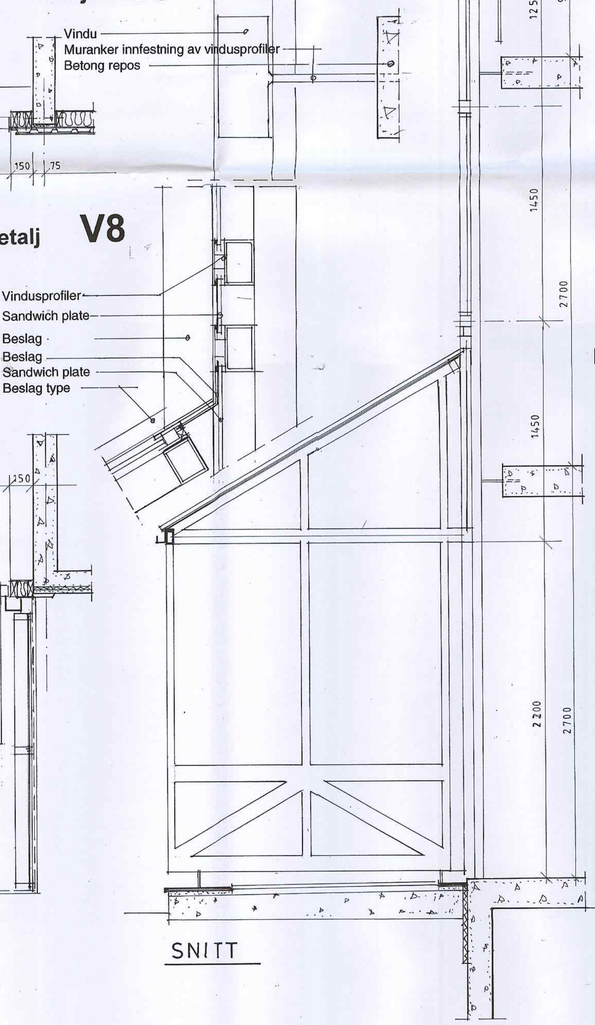


Detalj **V10**

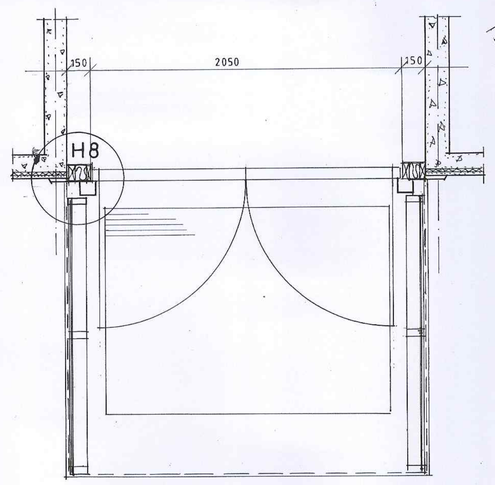


Detalj **V9**



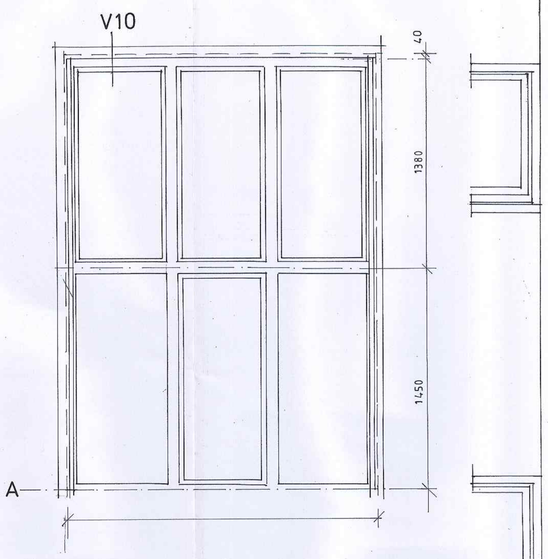


Detalj **V8**

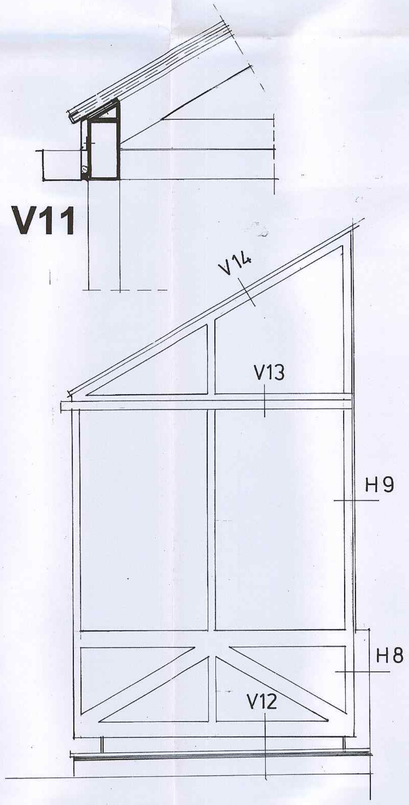


PLAN

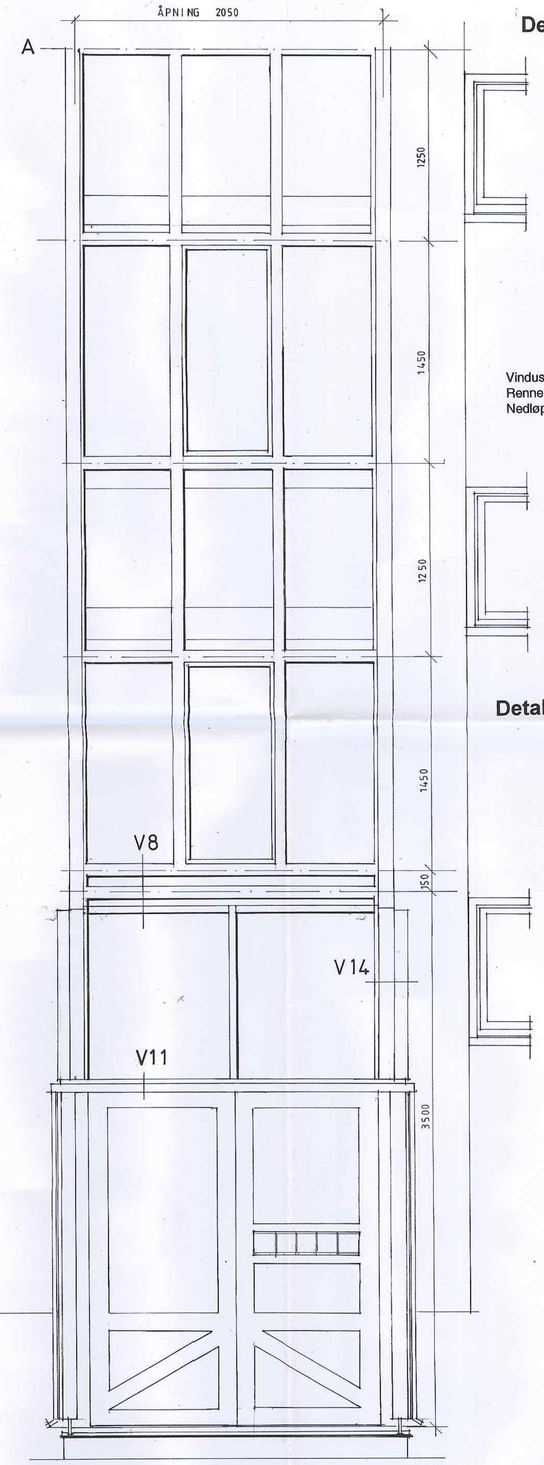
SNITT



Detalj **V11**

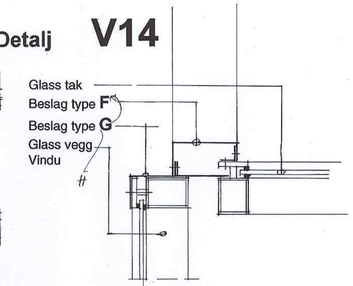


OPPRISS SIDE

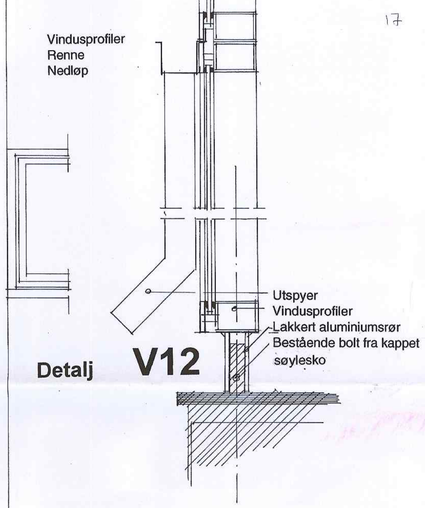


OPPRISS FRONT

Detalj **V14**



Detalj **V13**



Detalj **V12**

BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr. Dok.nr.
10.JUL01*00109349
Kontor/saksbeh. Byggesaksavdelingen

REV: DATO:

bob
bygger fellesskap

Tertnes Borettslag
Åsane

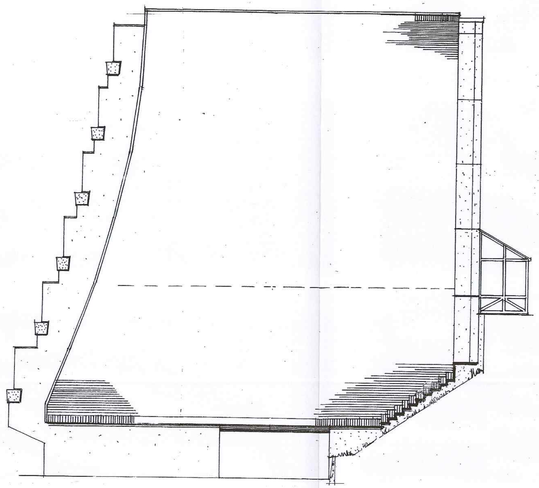
Skjema av inngang/trapperomsvindu

M: 1:20, 1:5

Tegning nr.:	0082-R-A-121-051
Dato :	5.04.01
Tegn. sign.:	
Ktr. sign. :	

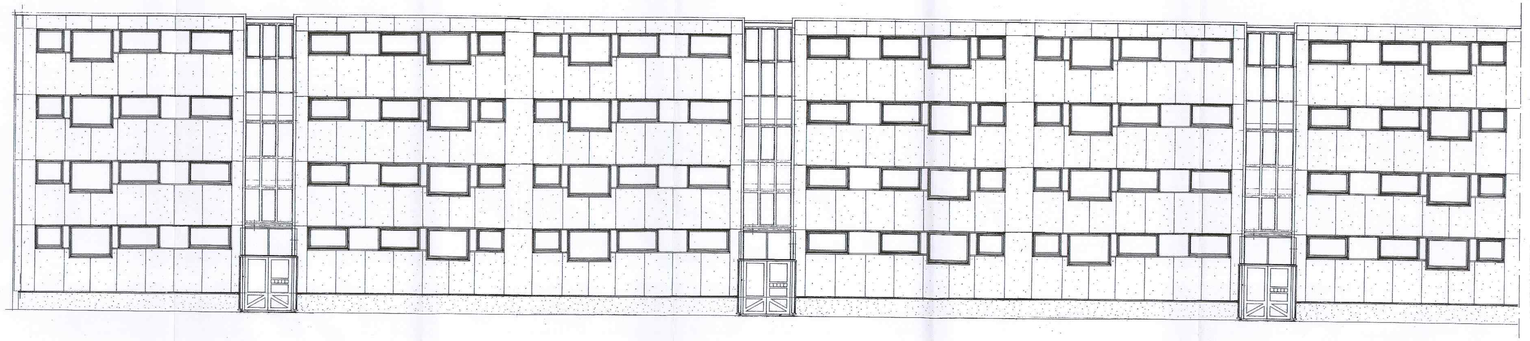
Bergen og Omegn Boligbyggelag
www.bob.no
Postboks 7280, 5020 Bg. Telf. 55547400 Fax 55547500

BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr. Dok.nr.
10. JUL 01*00109349
Kontrollutskrift. Byggesaksavdelingen



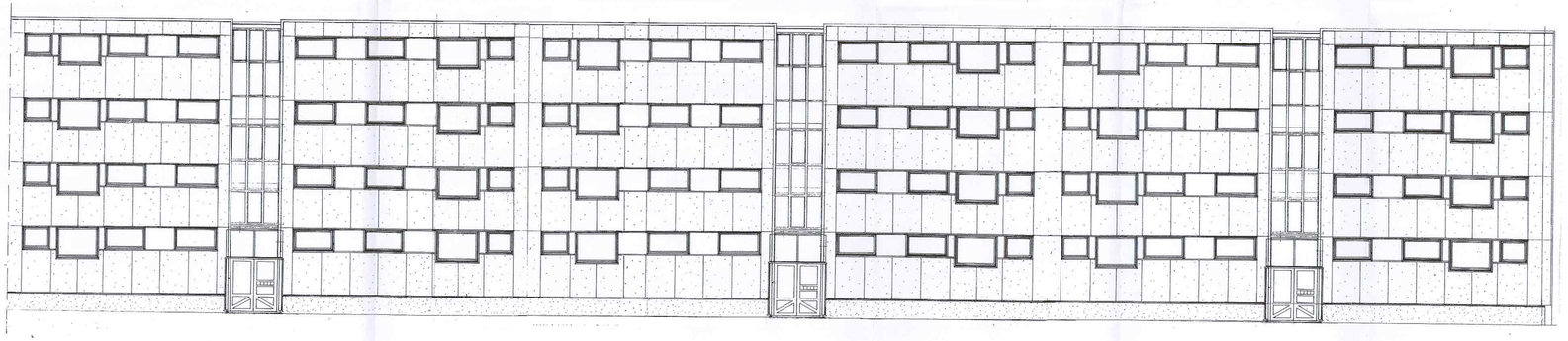
GAVL MOT SYDVEST

A

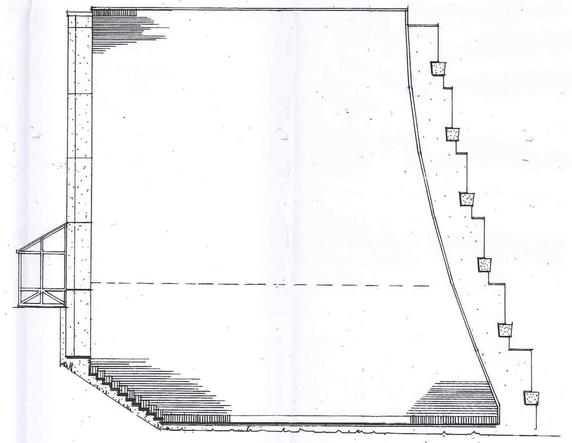


FASADE MOT NORDÖST

A



FASADE MOT NORDÖST



GAVL MOT NORDVEST

REV: DATO:

bob
bygger fellesskap

Tertnes Borettslag
Åsane

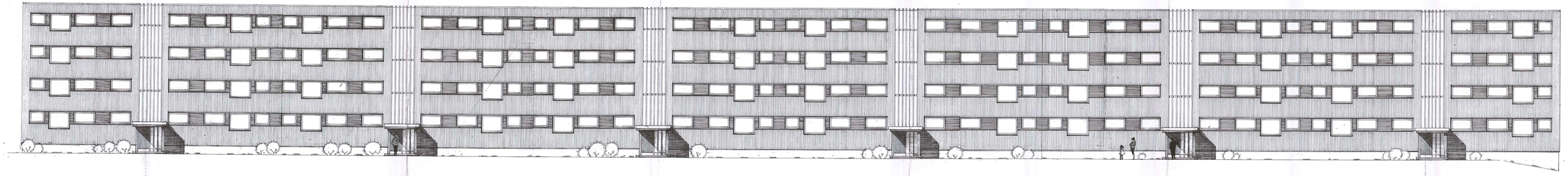
Inngangsfasade
Blokk B

M: 1:100

Tegning nr.:	0082-R-A-121-021
Dato :	13/6-2001
Tegn. sign.:	
Ktr. sign. :	

Bergen og Omegn Boligbyggelag
www.bob.no
Postboks 7280, 5020 Bg. Telf. 55547400 Fax 55547500

BERGEN KOMMUNE Byarkivet
Arkivnr.
10.JUL01*00109349
Reservation. Innsynsvurderingen



TERTNES BORETTSLAG

REV. NR.	DATO	SIGN.	ANM.

ALLPLAN A/S Øvregt. 25 — Telefon 31 49 60

TJUVADALEN ÅSANE	HUS B	MÅL 1:100	T 176-73 37 X 105 A 842
FASADE MOT NORD-ØST	37-021		

BERGEN KOMMUNE

SITUASJONSKART

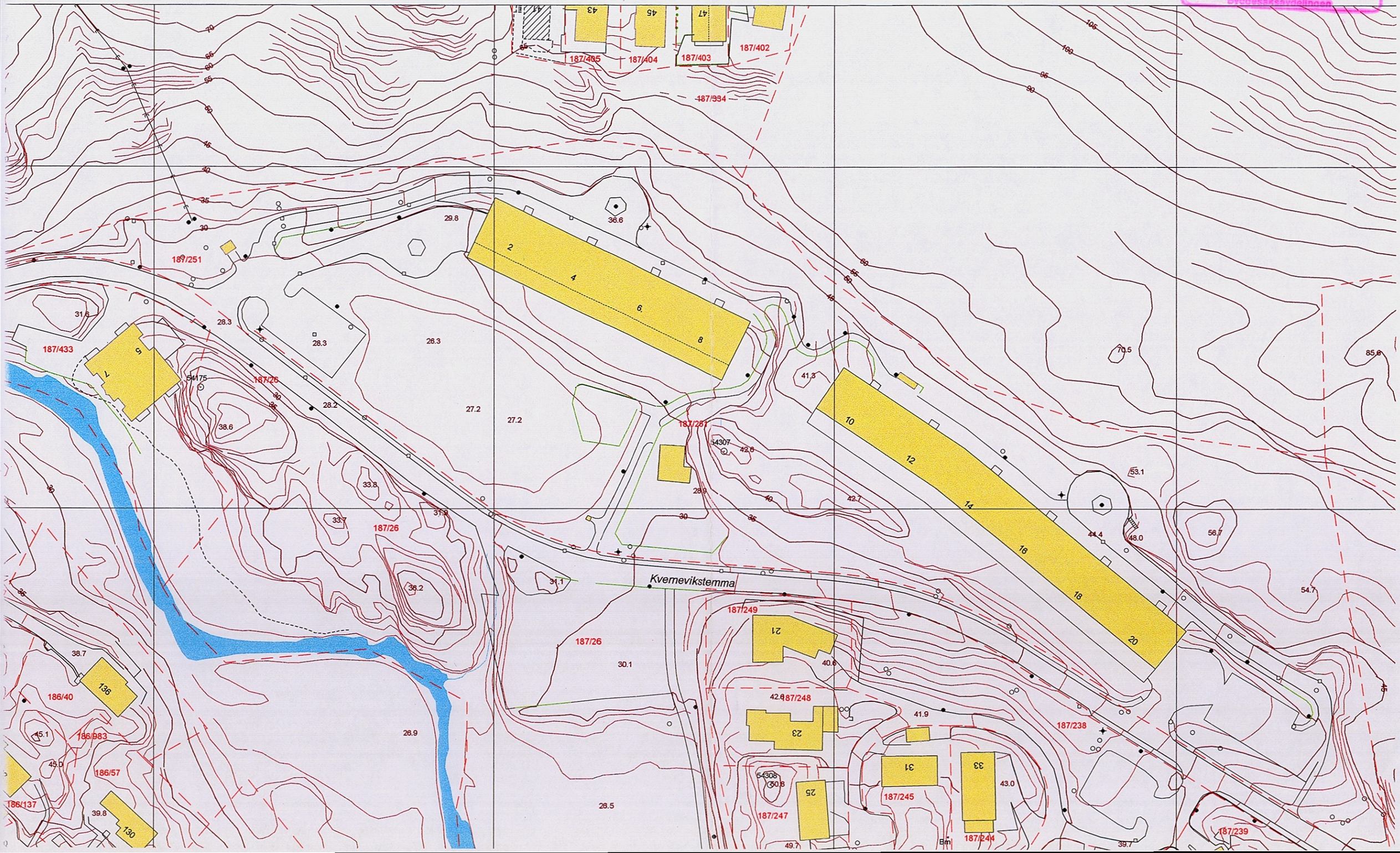
Dato : 20.06.2001
Målestokk : 1:1000
Miljø og byutvikling
Oppmålingsavdelingen

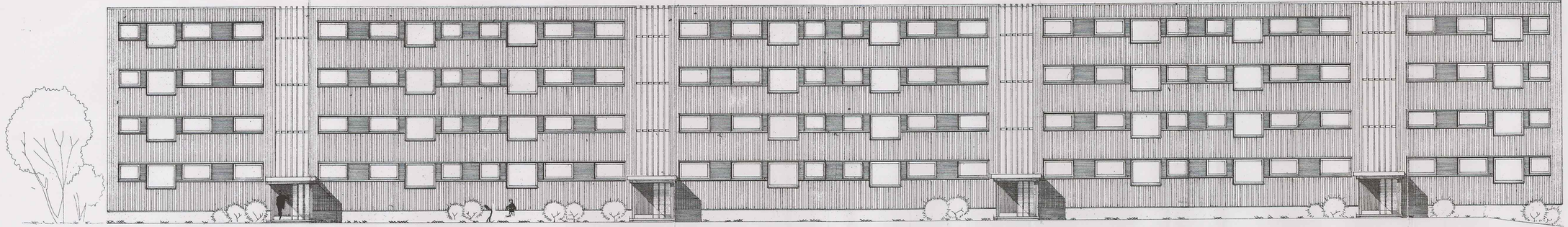
Adresse : KVERNEVIKSTEMMA 2
Gnr/Bnr/Fnr: 187/ 251/ 0
GABareal : 30565 m2
Kartareal : 30566 m2

Reg.plan.nr. : Regulert av 2 reguleringsplaner
Godkjent :

N

BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr. Dok.nr.
10.JUL01*00109349
Kontor/saksbeh.
Byggesaksavdelingen





BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr. Dok.nr.
10. JUL 01*00109347
Kontorsjefen, Byggesaksavdelingen

2/7-74
J.P.

TERTNES BORETTSLAG

REV. NR. DATO SIGN. ANM.

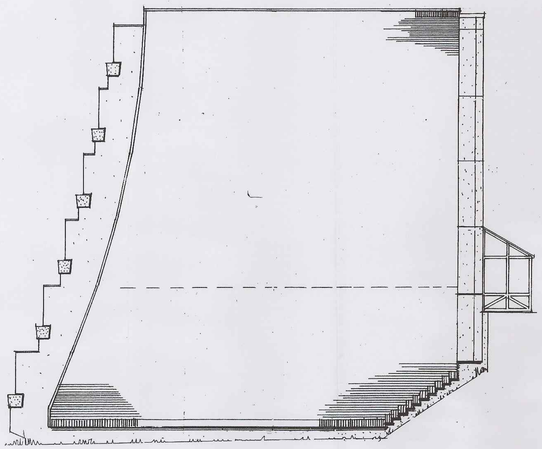
ALLPLAN A/S Øvregt. 25 — Telefon 21 49 60

TJUVADALEN
ÅSANE

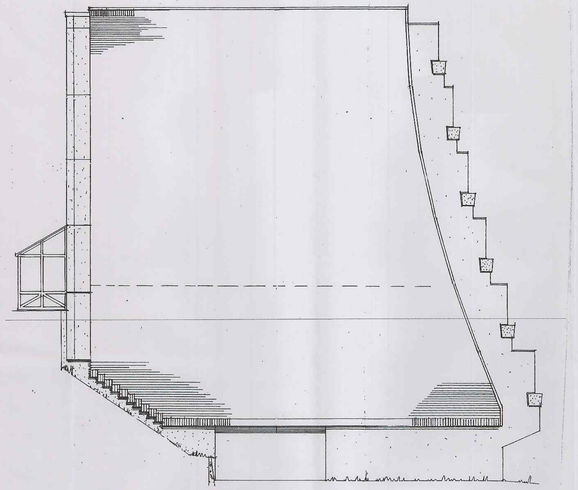
HUS A | MÅL 1:100 | T 1:200 K A 1:100 | 73 4.3

FASADE
MOT NORD-ØST

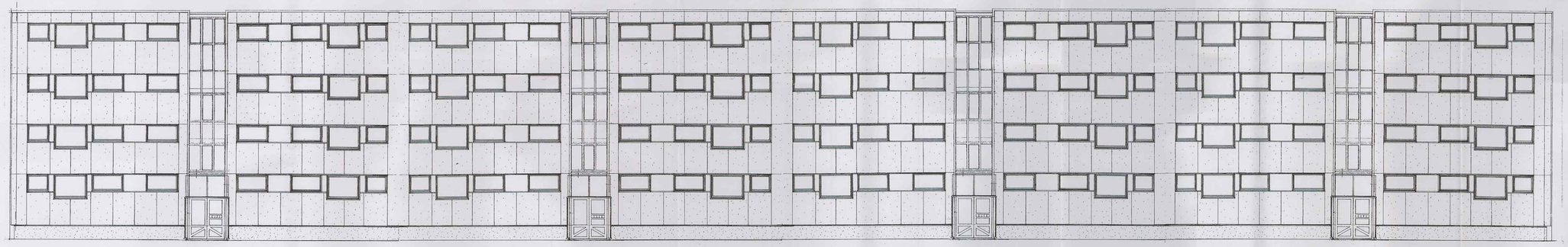
37 - 019



GAVL MOT SYDÖST



GAVL MOT NORDVEST



FASADE MOT NORDÖST

BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr. Dok.nr.
10.JUL01*00109347
Kontorstasjon Byggesaksavdelingen

REV: DATO:

bob
bygger fellesskap

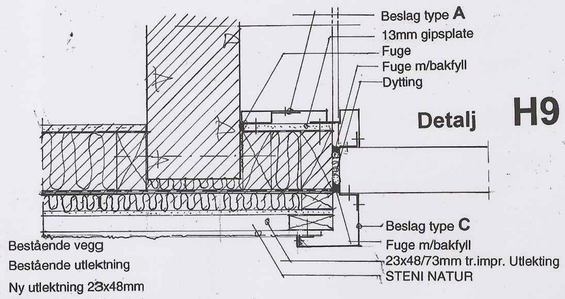
Tertnes Borettslag
Åsane

Inngangsfasade
Blokk A

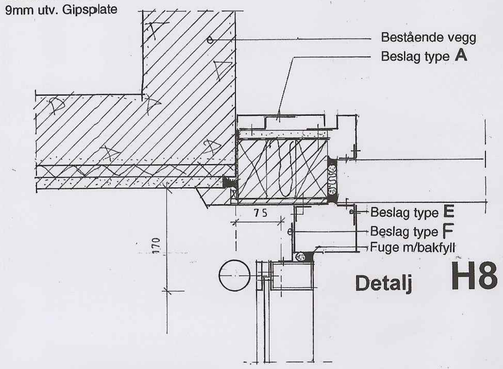
M: 1:100

Tegning nr.:	0082-R-A-121-019
Dato :	12.06.2001
Tegn. sign.:	
Ktr. sign. :	

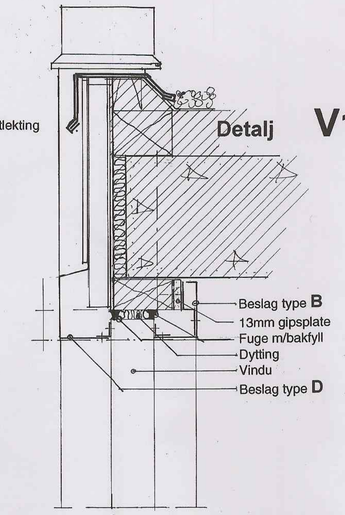
Bergen og Omegn Boligbyggelag
www.bob.no
Postboks 7280, 5020 Bg Tlf. 55547400 Fax 55547500



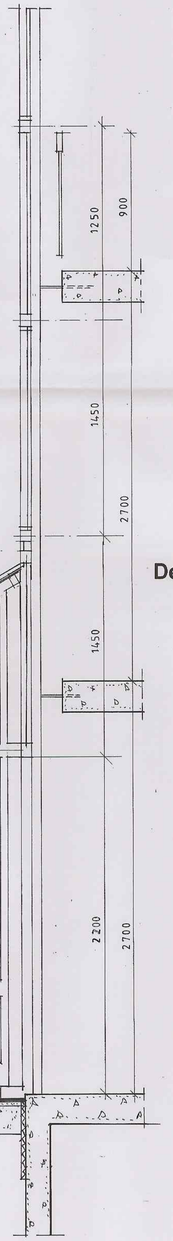
Detalj **H9**



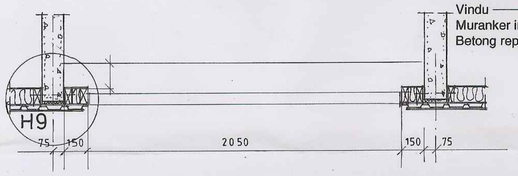
Detalj **H8**



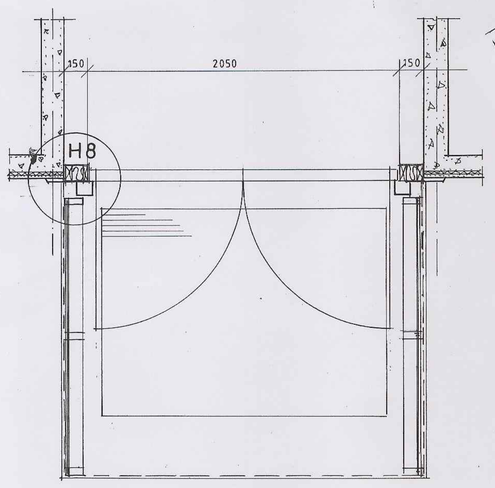
Detalj **V10**

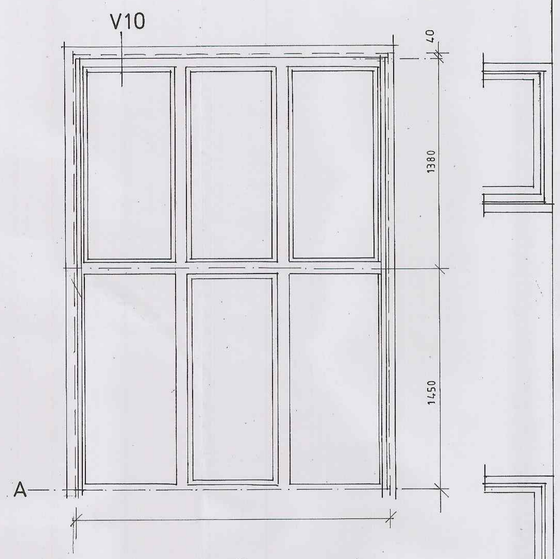


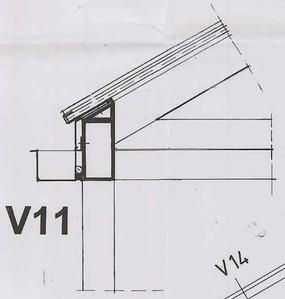
Detalj **V9**

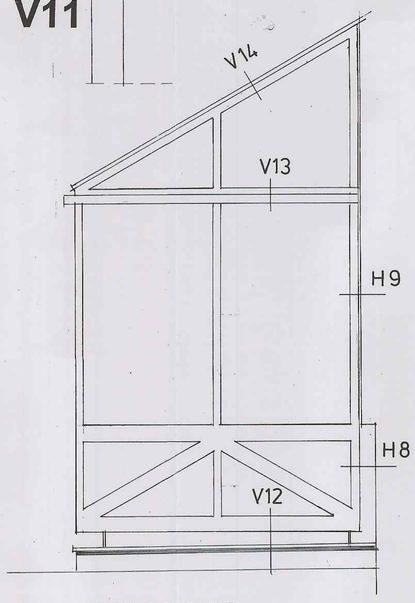


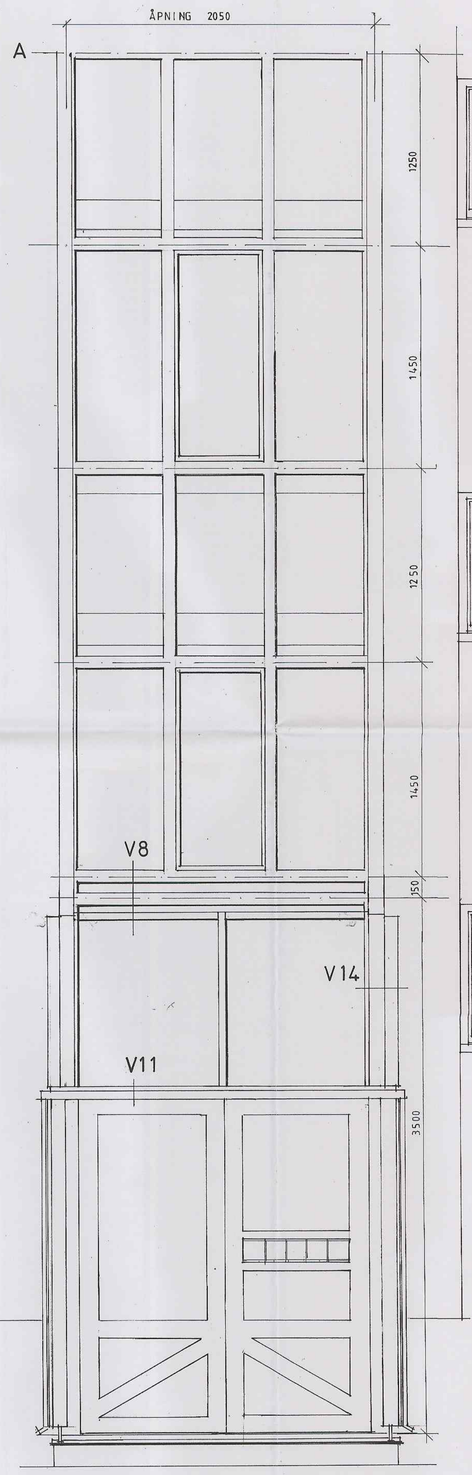
Detalj **V8**

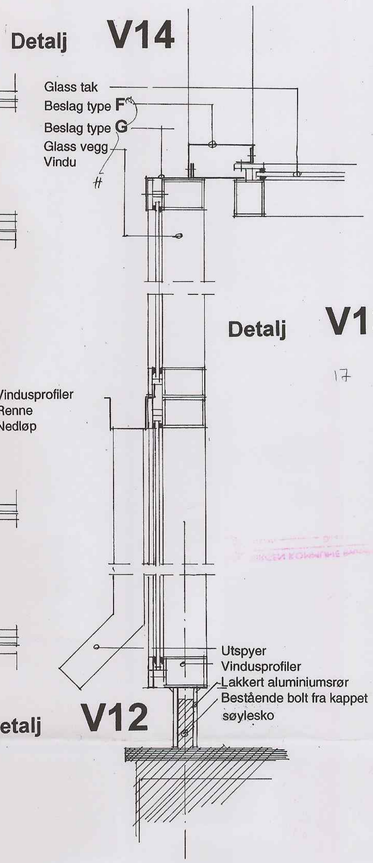












Detalj **V14**

Detalj **V13**

Detalj **V12**

PLAN

SNITT

OPPRISS SIDE

OPPRISS FRONT

BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr. Dok.nr.
10. JUL 01*00109347
Kontorsekreteriatet, Byggesaksavdelingen

REV: DATO:

bob
bygger fellesskap

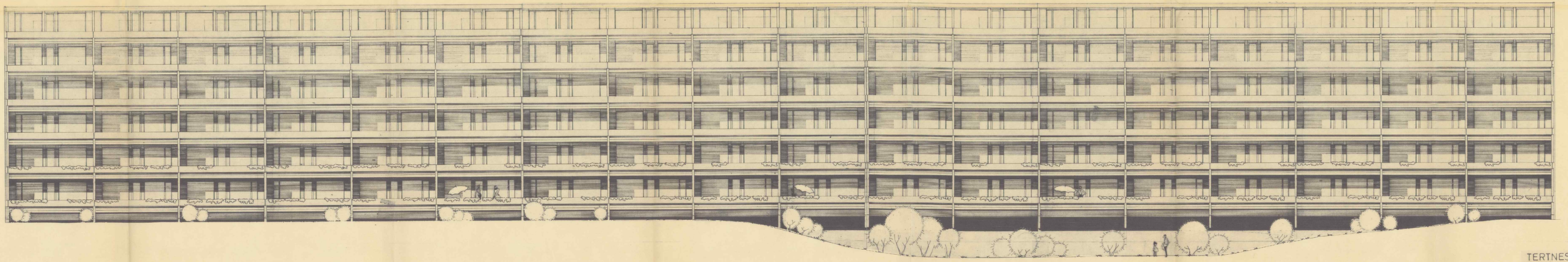
Tertnes Borettslag
Åsane

Skjema av inngang/trapperomsvindu

M: 1:20, 1:5

Tegning nr.:	0082-R-A-121-051
Dato :	5.04.01
Tegn. sign.:	
Ktr. sign. :	

Bergen og Omegn Boligbyggelag
www.bob.no
Postboks 7280, 5020 Bg. Telf. 55547400 Fax 55547500



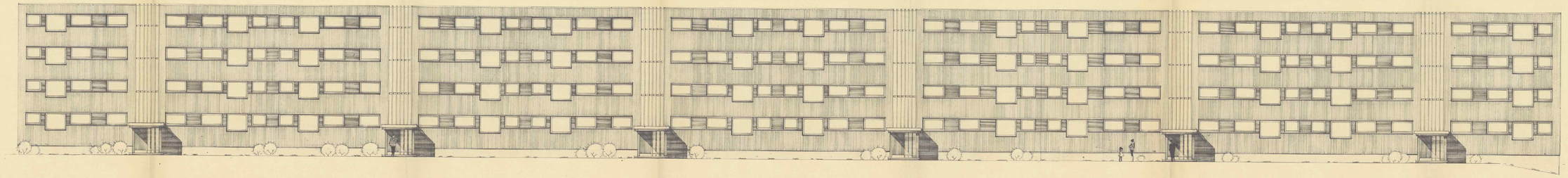
ÅSANE BYGNINGSRÅD
23. 07 '73 kl.

TERTNES BORETTSLAG

REV. NR.	DATO	SIGN.	ANM.

ALLPLAN A/S Øvregt. 23 — Telefon 21 49 60

TJUVADALEN ÅSANE	HUS B	MÅL 1:100	TEGN. 73-23 JP KONTR. A 0,42
FASADE MOT SYD VEST			37-020



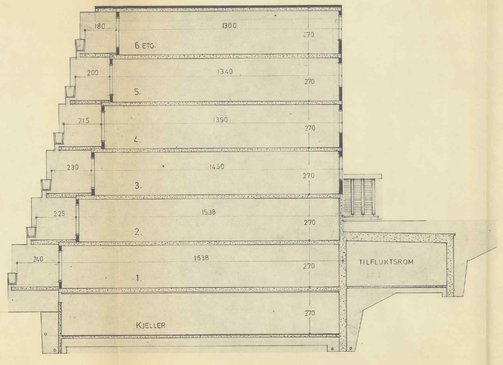
ÅSANE BYGNINGSRÅD
23. 07. 75 18.

TERTNES BORETTSLAG

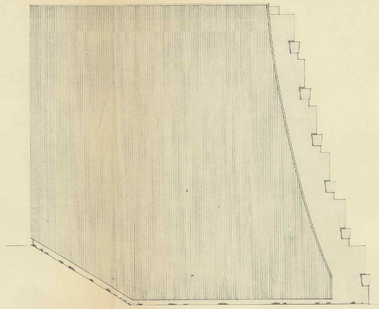
REV. NR.	DATO	SIGN.	ANM.

ALLPLAN A/S Øvregt. 25 — Telefon 21 49 60

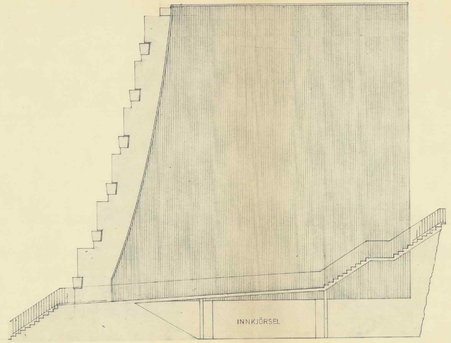
TJUVADALEN ÅSANE	HUS B	MÅL 1:100	T 1:24-75 37 X 21 A 2.2.2
FASADE MOT NORD-ØST			37-021



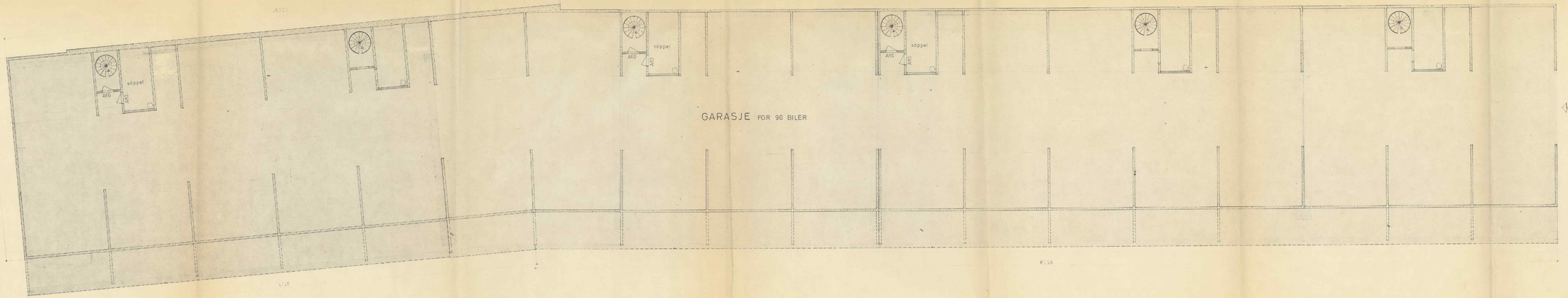
SNITT



GAVL MOT NORD VEST



GAVL MOT SYD-ØST



GARASJE FOR 90 BILER

PLAN KJELLER

INNKJØRSEL

Dato mottatt
24 DES. 1973
Jnr. 8243

ÅSANE BYGNINGSRÅD
28. DES 73

TERTNES BORETTSLAG

REV. NR.	DATO	SIGN.	ANM.

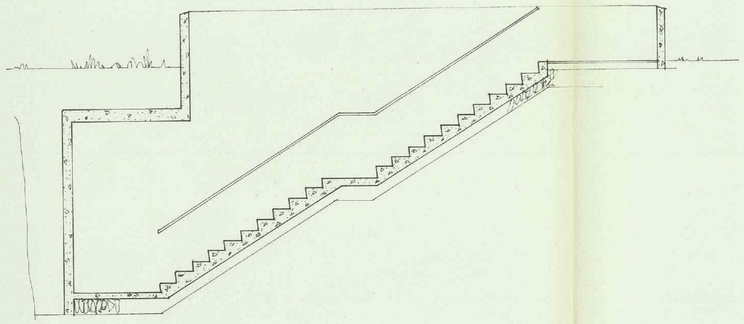
ALLPLAN A/S Øvregt. 35 — Telefon 21 49 60

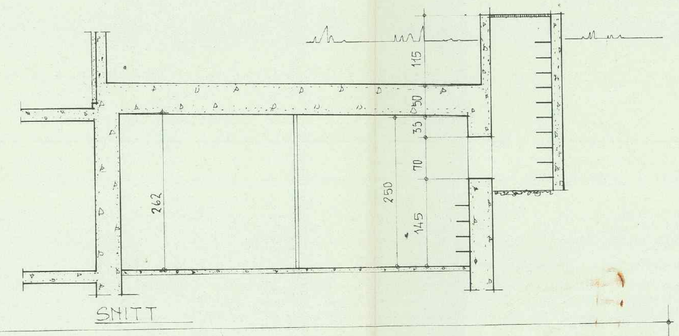
TJUVADALEN
ÅSANE

HUS B | MÅL 1:100 | 1:1 6-73 | 1:100 A | 0.9

PLAN KJELLER
SNITT OG GAVLER

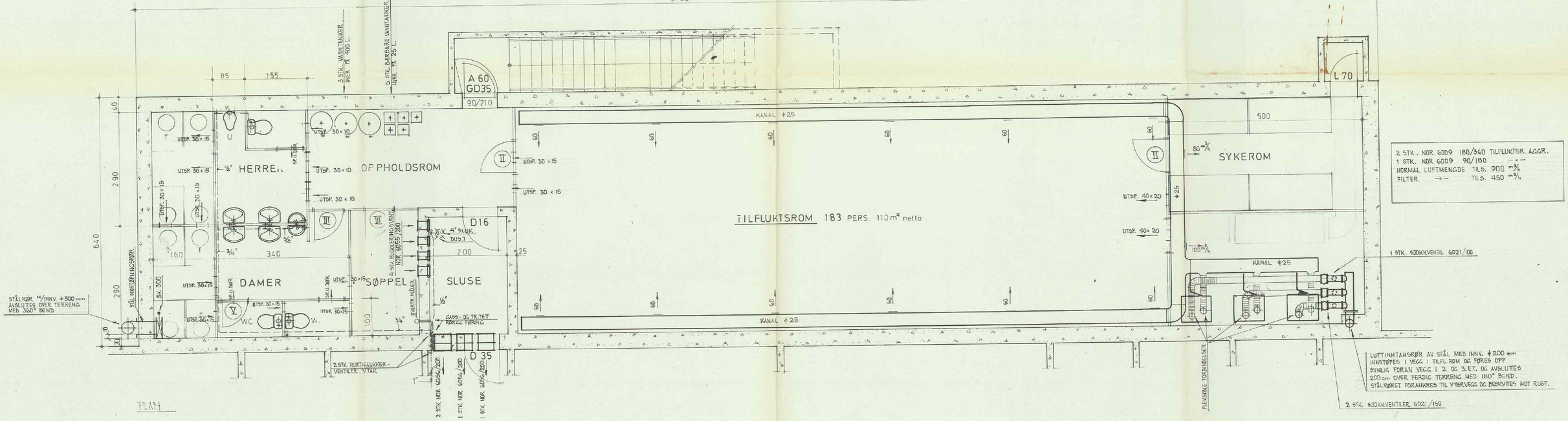
37-014





SNITT

3180



PLAN

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
05. 06. 74
Arkiv 503.1

27. 5. 74 — AREALET ER REDUSERT FRA NTO. 159 m². [265 PERS.] TIL NTO. 110 m² [185 PERS.]

Dato revidert	Sign.	Revisjon	Ant.	Lit.
Dato tegnet 1. 9. 1973				
Tegn.				
Kontr.				
Godkj.				

BOB TERTNES BORETSLAG

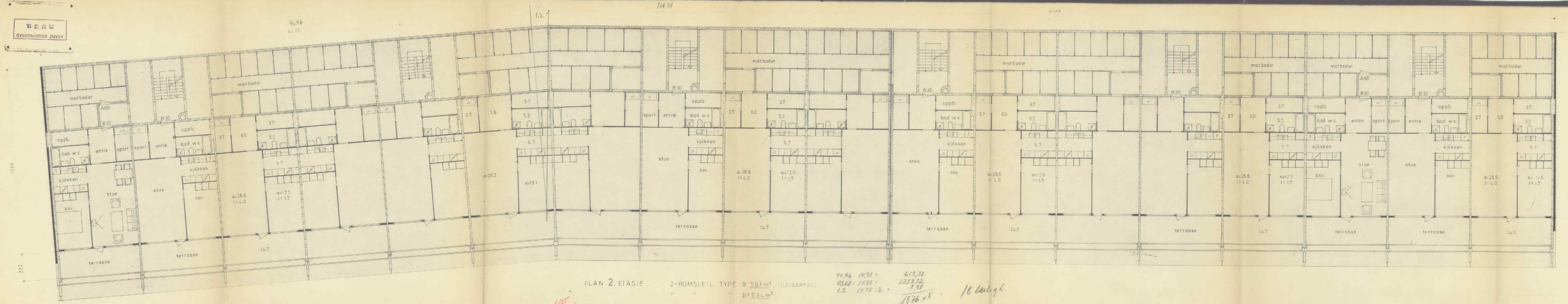
PLAN TILFLUKTSROM BLOKK A OG B

Prosj. nr. 784
Tegn. nr. 13
Mål 1:50

SIVILING. JOHAN THUNES M.N.I.F. M.R.I.F.
VARME- VENTILASJON- OG SANITÆRANLEGG
STRANDGATEN 191 - BERGEN - TELEFON 211125
AVDEL. KONTOR HAUKELAND SYKEHUS - TLF. 29 48 05
AVDEL. KONTOR NYGÅRDSGATEN 44 - TLF. 232672

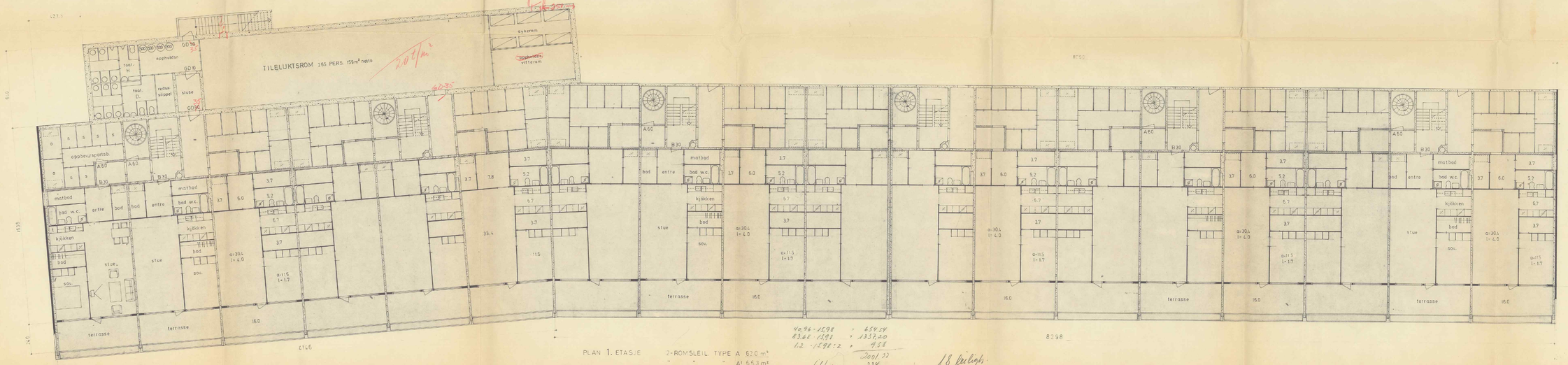
RIF

ÅSANE GRUNNSKOG
21 07 73



PLAN 2. ETASJE 2-ROMSLEIL TYPE B 59.1 m² (SPEILVENDT)
" " " B' 63.4 m²

40.96 · 14.98 = 613.38
63.68 · 14.98 = 1253.32
1.2 · 14.98 : 2 = 9.98
1876.68 18 leiligh.



PLAN 1. ETASJE 2-ROMSLEIL TYPE A 62.0 m²
" " " A' 65.3 m²

40.96 · 14.98 = 614.54
63.68 · 14.98 = 1337.20
1.2 · 14.98 : 2 = 9.98
2001.72
234
2235.

18 leiligh.

Gjennomgått
Bergen Sivilforsvarskrets
24 DES. 1973
Jnr. 3093

TERTNES BORETTSLAG

REV. NR.	DATO	SIGN.	ANM.

ALLPLAN A/S Øvregt. 25 — Telefon 21 41 60

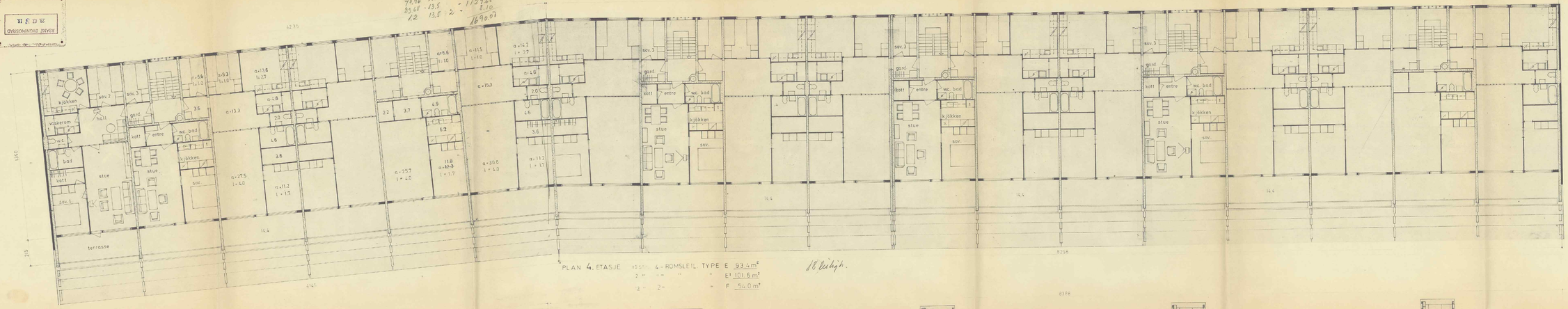
TJUVADALEN
ÅSANE

HUS B | MÅL 1:100 | T 19/6-73 SP | K | A

PLAN 1. OG 2. ETASJE **37-015**

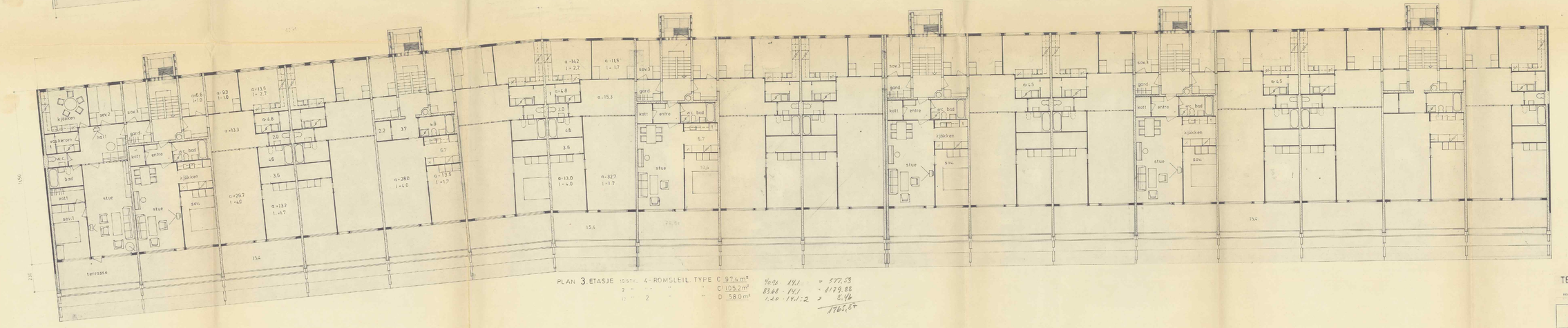
ÅSANE BYGNINGSRÅD
23 07 73 IR

40,96 · 13,5 = 552,96
83,68 · 13,5 2 = 1129,68
1,2 13,5 2 = 16,20
1698,84



PLAN 4. ETASJE 1:50 4-ROMSLEIL. TYPE E 93.4 m²
2 " " " " E¹ 101.6 m²
2 " 2- " " F 54.0 m²

18 leiligh.



PLAN 3. ETASJE 1:50 4-ROMSLEIL. TYPE C 97.4 m²
2 " " " " C¹ 105.2 m²
2 " 2 " " D 58.0 m²

40,96 · 14,1 = 577,53
83,68 · 14,1 = 1179,88
1,20 · 14,1 : 2 = 8,46
1765,87

Bergen Kulturvern
Jnr. 24 DES. 1973
5044

TERTNES BORETTSLAG

REV. NR. DATO SIGN. ANM.

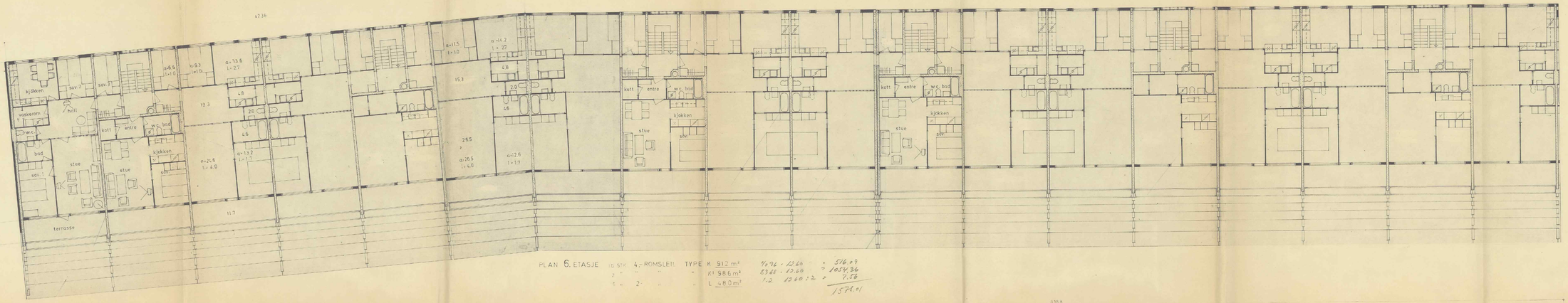
ALLPLAN A/S Ormsg. 35 — Telefon 214940

TJUVADALEN
ÅSANE

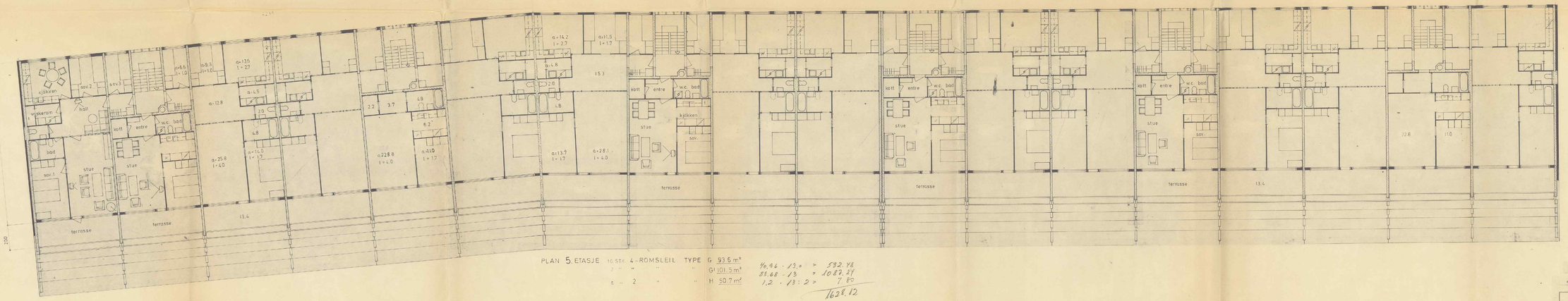
MÅLESTOKK: B 1:100 A 1:50

PLAN 3. og 4. ETASJE

37-016



PLAN 6. ETASJE 15 STK 4-ROMSLEIL TYPE K 91.2 m² 4·96 · 126.0 = 516.09
2 " " " K¹ 98.6 m² 8.41 · 12.60 = 105.96
5 " 2 " " L 48.0 m² 1.2 · 126.0 : 2 = 7.56
1571.01



PLAN 5. ETASJE 10 STK 4-ROMSLEIL TYPE G 93.6 m² 4·96 · 13.0 = 532.48
2 " " " G¹ 101.5 m² 8.68 · 13 = 1082.84
5 " 2 " " H 50.7 m² 1.2 · 13 : 2 = 7.80
1628.12

Byggesak Journ.nr.
24 DES. 1973
Jnr. 5095

ÅSANE BYGNINGSRÅD
29. 07. 13 18.

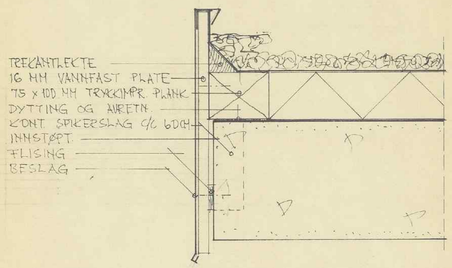
TERTNES BORETTSLAG
REV. NR. DATO SIGN. ANM.

ALLPLAN A/S Øvregt. 31 — Telefon 21 49 60

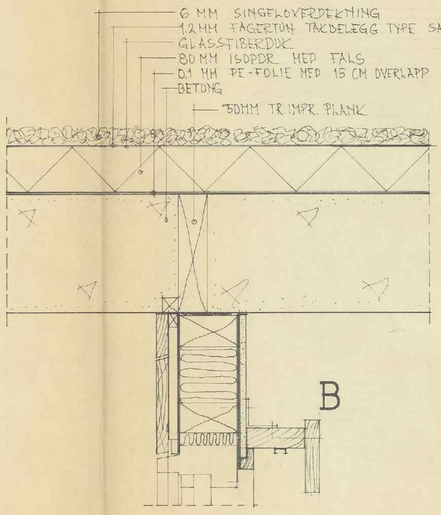
TJUVADALEN
ÅSANE

HUS B
MÅL 1:100
T 19/4-73
K
A 24

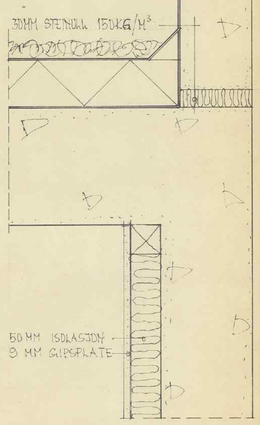
PLAN 5. OG 6. ETASJE 37-017



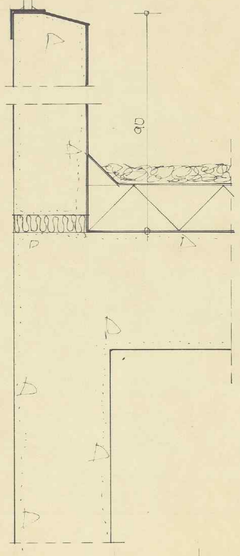
A



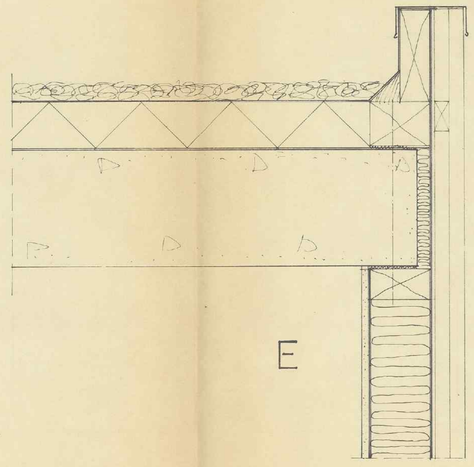
B



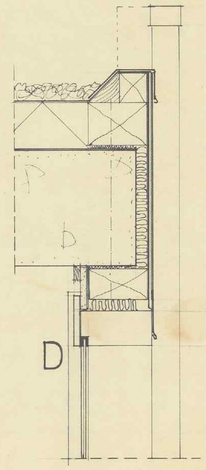
C

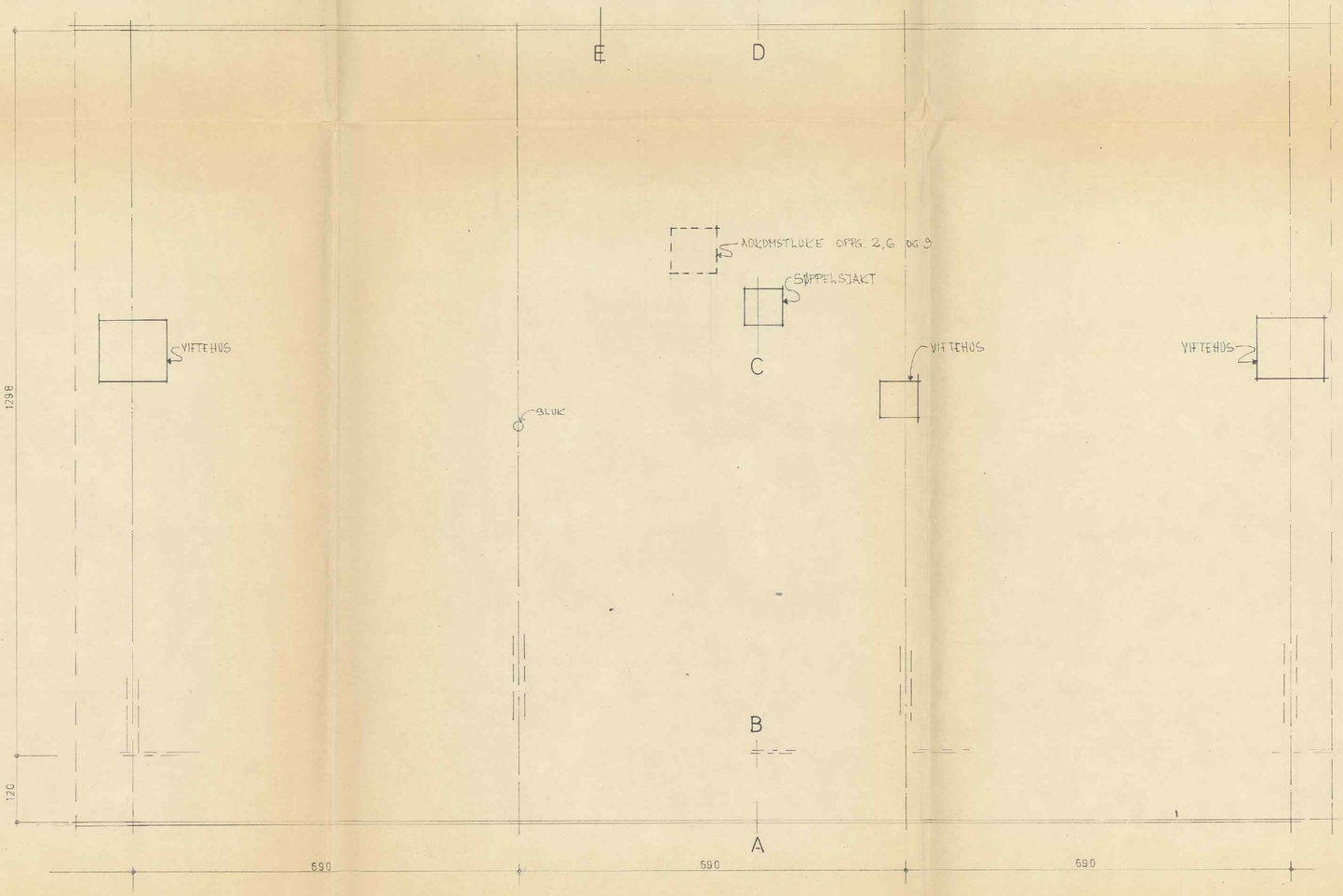


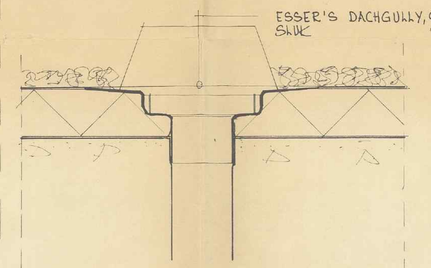
E



D







F

ÅSANE BYGNINGSRÅD
23. 07. 78 17.

TERTNES BORETTSLAG

REV. NR.	DATO	SIGN.	ANM.

ALLPLAN A/S — Øvregt. 25 — Telefon 21 4960

TJUVADALEN
ÅSANE

HUS	MÅL	T
A/B	1:50	K
	1:10	A

TAKPLAN
M/DETALJER

37-037

Bergen kommune
Adresse Postboks 7700, 5020
Telefon 12345678

Utskriftsdato: 08.09.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse Kilde: Bergen kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4601 **Gårdsnr.:** 187 **Bruksnr.:** 251
Adresse: Kvernevikstemma 16, 5114 TERTNES
Referanse: 10260037

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen.Den midlertidige brukstillatelsen er vedlagt.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen , når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særlig tilpasset".

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. §§ 3-4 og 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, Radio og Musikkanlegg. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuneren/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. Lyskilder. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere, el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpnerel. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller, og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.