

Egenerklæring

Kvernevikstemma 16, 5114 TERTNES

14 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Kvernevikstemma 16

Postadresse

Kvernevikstemma 16

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?☐ Ja ☒ Nei**Når kjøpte du boligen?**

Mai 2021

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.

Har bodd i boligen siden November 2021, etter overtakelse Mai 2021 til November har bolig gått igjennom omfattende oppgraderinger. Derav nytt bad, kjøkken, overflater etc.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Kristiansen, Stian

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

2021

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Flisarbeid, smøremembran, og alt relatert til murfaget på bad/toalett wc. Alt er gjort av Gaustad flis og mur AS.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Gaustad flis og mur AS

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 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 leiligheten 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

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2021

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nye kurser til hele boligen, gjort av fagmann. Dette inkluderer alt fra varmekabel på bad til komfyrvakt og spotlights.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

GK Norge AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

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

2021

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det er trekt opp rør i rør, med nytt fordelerskap på vaskerom. Alt av kobberør er fjernet og erstattet. Ny VVB, plassert på vaskerom med sluk. Alt



av toalett/servanter etc er koblet opp av Svalland VVS AS.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Svalland VVS

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

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

På felles ventilasjonskanal så har det vært en tikkelyd som er blitt utbedret høst 2025.

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 leiligheten?**

☐ 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 leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**
☐ 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 69157899

Egenerklæringsskjema

Name

Stian Kristiansen

Date

2026-04-14

Identification



Stian Kristiansen



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Stian Kristiansen

14/04-2026
19:00:29

BankID OIDC
High

Leilighet
Kvernevikstemma 16
5114 Tertnes



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
10	TG 1	Ingen vesentlige avvik
3	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 21/04/2026

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjennstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:187, Bnr: 251
Hjemmelshaver:	Stian Kristiansen
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	57
Byggeår:	1976
Tomt:	30 565 m ²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Stian Kristiansen
Befaringsdato:	16.04.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Tomten er felles for borettslaget. Tomten er opparbeidet med asfalterte gangveier, grøntarealer og diverse beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong- og trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater og forblendet med teglstein. Vinduer med isolerglass i malte trekarmar. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med papp eller tilsvarende. Taket er ikke besiktiget på befaringsdagen. Bygningen anses å være oppført etter datidens byggemetode og vil avvike fra dagens standard.

Grunnmur og drenering:

Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.

Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:

Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.

Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.

Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Avvik som er funnet på befaringsdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

ANNET:

Informasjon om borettslaget:

Styretsleder: Ole Petter Wagenius Johansen

Kontaktperson: Ole Petter Wagenius Johansen

Beliggenhet:

I området er det tilsvarende bebyggelse. Gangavstand til barnehage, barne- og ungdomsskole og lekeplass. IKEA, Horisont og Åsane senter ligger cirka 5 minutter unna med bil. Av turmuligheter har man i nærheten for eksempel Geitanuken, Hundremeterskogen på Åstveit eller Rimmaskaret og Sætegården. Idrettsanlegget ved Åstveitskole/Tertnes vgs innehar et komplett treningstilbud. Her vi kan nevne blant annet to fulle idrettshaller, svømmehall, treningssenter, ballbinger, klatrepolygone og trampoliner, samt baner for friidrett, fotball, basketball og beachvolleyball.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 953 409 011

Navn/foretaksnavn: TERTNES BORETTSLAG

Organisasjonsform: Borettslag

Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995

Stiftelsesdato: 21.08.1973

Takstobjektet:

4-Roms andelsleilighet.

Fra stuen er det utgang til balkong på 13,7m².

Tilhørende leiligheten er det en bod i 2. etasje på 2,3m².

Tilhørende leiligheten er det to boder i 1.etasje på henholdsvis 4m² og 2,3m².

Oppvarming: Varmekabler på badet, ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekabler er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Entré, badet, vaskerommet og toalettrom har flislagte gulv, resterende rom har laminatgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Badet ble pusset opp i 2021.
- Vaskerommet ble pusset opp i 2021.
- Toalettrommet ble pusset opp i 2021.
- Nytt rør-i-rørsystem fra 2021.
- Varmtvannsberederen ble installert i 2021.
- Oppgradert el.anlegget i 2021.
- Montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer i 2021.
- Lagt nye laminatgulv i 2021.
- Oppgradert vegg og himlingsflater i 2021.

FELLESKOSTNADER:

-

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstillende gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om målereglene:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i målereglene eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
6. Etasje	97	0	0	14
Eksterne boder	0	8	0	0
SUM BYGNING	97	8	0	14
SUM BRA	105			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Entré(3,2m²), gang(8m²), bad(5,7m²), vaskerom(3,8m²), toalett(1,8m²), soverom(6,1m²), soverom(9,1m²), soverom(10,7m²), stue(26,7m²), kjøkken(12,2m²).

BRA-e:

Ekstern bod(2,3m²), ekstern bod(2,3m²), ekstern bod(4m²).

MERKNADER OM AREAL:

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer, tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet eksterne boder. Eksterne boder er fremvist av eier og kan avvike.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

21/04/2026



Mats Hansen

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen på badet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser på gulvet på badet.

Merknad/vurdering av avvik:

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger, samt at fliser kan løsne.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets alder. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjgarnityr.

Merknader:

1.2 Vaskerom

TG 1 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er benyttet malte flater på veggene og malte flater i himlingen på vaskerommet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknader:

TG 2 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Det er benyttet fliser på gulvet på vaskerommet.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk på vaskerommet (ikke tilfredsstillende fall mot sluk iht. dagens krav, fall på 1:100). Stedvis ble det registrert motfall.

Manglende fall mot sluk og motfall utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og danne vannansamlinger og utgjør dermed en risiko for skader på tiliggende konstruksjoner.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger, samt at fliser kan løsne.

Merknader:

TG 1 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets alder. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Vaskerommet inneholder: Opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, varmtvannsbereder.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malte flater, oppvaskkum, ventilator (kullfilter)

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert mikrobølgeovn
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjø- og frys

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknad/vurdering av avvik:

I henhold til NS3600 gir kullfilterventilator avvik i standarden som ligger til grunn for utarbeidelse av tilstandsrapport. For å tilfredsstille standarden må ventilatoren skiftes ut til mekanisk avtrekksvifte. Lovlighet av dette må sjekkes med borettslaget. Vær oppmerksom på at enkelte borettslag ikke tillater andre ventilatorer enn kullfilterventilator.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Generelt: Normal brukslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vinduene er fra 1990-tallet og 2002.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, fra 2002.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Merknad/vurdering av avvik:

Som følge av alder på de eldste vinduene må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer må skiftes ved behov.

Vinduene og dørene som stammer fra 1990-tallet er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Fra stuen er det utgang til balkong på 13,7m².

Merknader:**6. VVS****TG 1** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget susterne.

Det er spalte på innebygget susterne for WC.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknader:**TG 1** 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2021

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert på vaskerommet og er av typen OSO 194 liter.

Merknader:**TG 1** 6.3 Ventilasjon

Boligen tilfredsstiller ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende.

For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

Merknader:**7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

El. Anlegg: Sikringsskapet inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellessområdet.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.2 Bad Overflate gulv**

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger, samt at fliser kan løsne.

1.2.2 Vaskerom Overflate gulv

Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk på vaskerommet (ikke tilfredsstillende fall mot sluk iht. dagens krav, fall på 1:100). Stedvis ble det registrert motfall.

Manglende fall mot sluk og motfall utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og danne vannansamlinger og utgjør dermed en risiko for skader på tiliggende konstruksjoner.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger, samt at fliser kan løsne.

4.1 Vinduer og ytterdører

Som følge av alder på de eldste vinduene må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer må skiftes ved behov.

Vinduene og dørene som stammer fra 1990-tallet er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko.

Takstmannens vurdering ved TG3:

Kvernevikstemma 16

Nabolaget Kvernevikstemma/Bukkedalsåsen - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Kvernevikstemma	6 min	🚶
Linje 30, 39	0.5 km	
Jernbanestasjonen i Bergen	16 min	🚆
Linje F4, L4, R40	13.7 km	
Bergen Flesland	30 min	✈️

Skoler

Tertnes skole (1-7 kl.)	10 min	🚶
349 elever, 21 klasser	0.9 km	
Haukedalen skole (1-7 kl.)	20 min	🚶
365 elever, 28 klasser	1.4 km	
Åstveit skole (8-10 kl.)	4 min	🚶
410 elever, 35 klasser	2.6 km	
Blokkhaugen skole (8-10 kl.)	8 min	🚶
299 elever, 20 klasser	5 km	
Tertnes videregående skole	4 min	🚶
370 elever	2.8 km	
Åsane videregående skole	10 min	🚶
1100 elever	5.2 km	

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

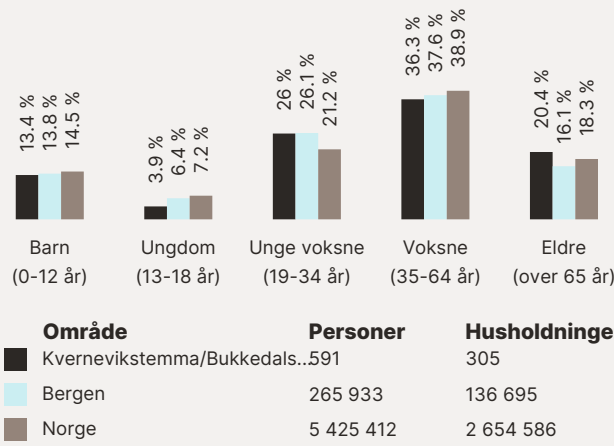


Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100



Naboskapet
Høflige 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Tertitten barnehage (1-5 år)	8 min	🚶
44 barn	0.7 km	
Grønskjeret barnehage (1-5 år)	13 min	🚶
80 barn	1 km	
Haukedalen barnehage (1-5 år)	16 min	🚶
91 barn	1.1 km	

Dagligvare

Coop Extra Haukedalen	15 min	🚶
Kiwi Tertnes	13 min	🚶
PostNord	1.1 km	

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

-  Støynivået
Lite støynivå 92/100
-  Vedlikehold hager
Godt velholdt 84/100
-  Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

Sport

- 

Tertnes borettslag ballbinge
Ballspill

3 min 
0.2 km
- 

Tertnes skole kunstgress
Fotball

9 min 
0.8 km
- 

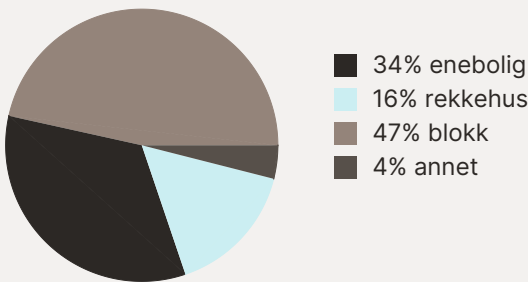
MOVA Åsane

7 min 
- 

MOVA Eidsvåg

8 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

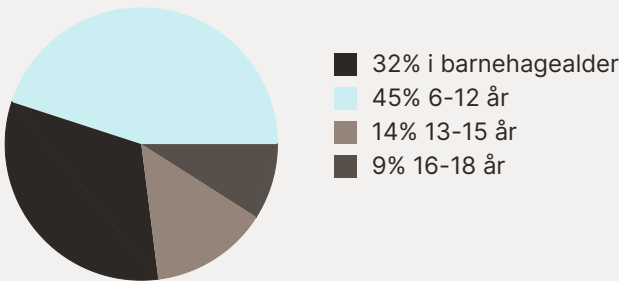
Åsane Storsenter

9 min 
- 

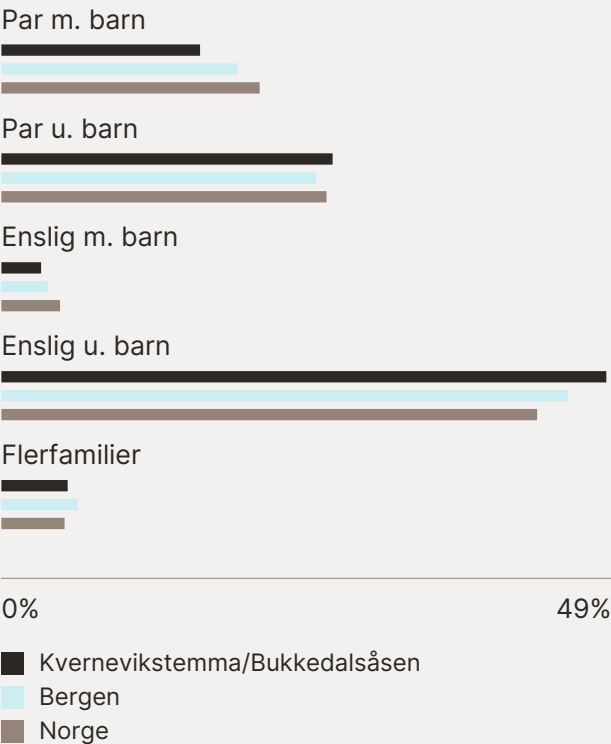
Apotek 1 Toppe

7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

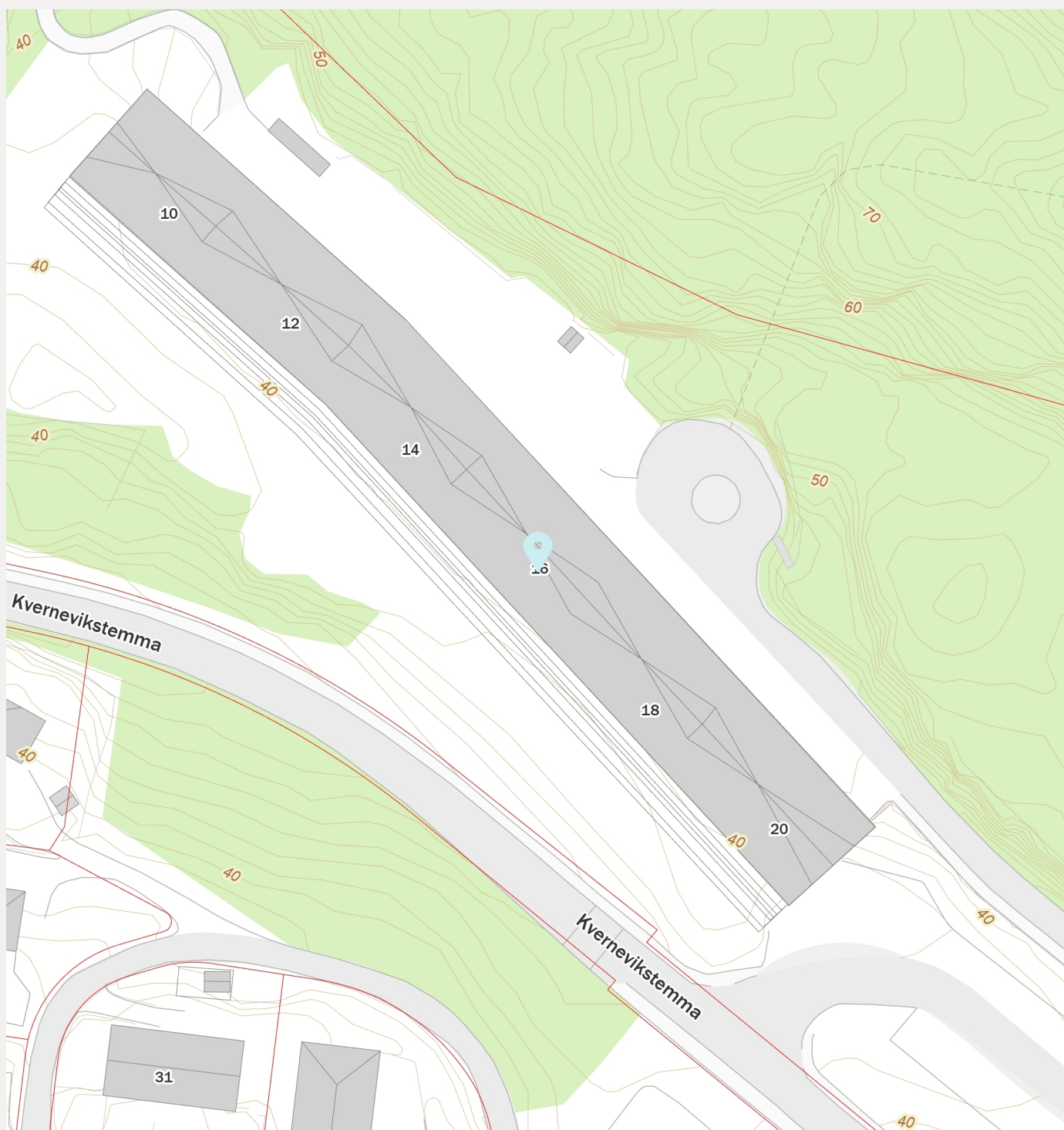
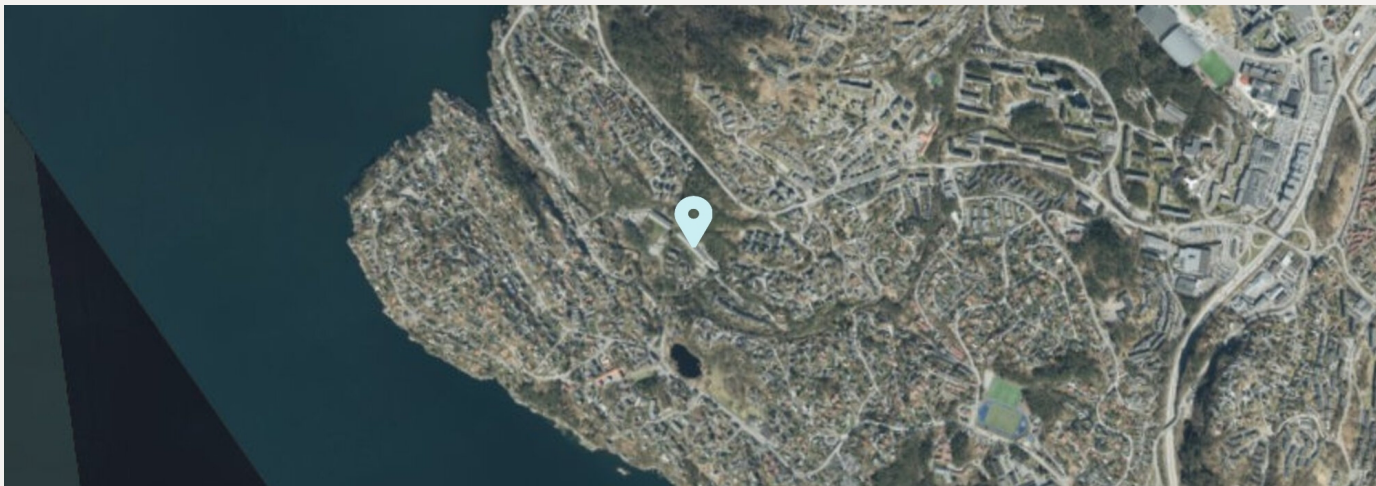


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



VEDTEKTER

FOR

TERTNES BORETTSLAG

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 (boret) 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) Nekte 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 utlufning 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.

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

(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 unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger 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 tvangsfullbyrdslovens 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 instruksjoner 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 besluttet 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 forretningsfører 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.

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

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 framtrædende 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 forstås 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 postkasseskiv 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 mottaksstasjoner. Hundeposer kastes i eget søppel, IKKE i boskorg 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.

Sigaretstumper, brukt snus og lignende skal ikke kastes ut fra terrassene. De havner lett hos naboer 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 10m³. 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. Hundeeskrement skal plukkes opp og medbringes i eget avfall slik at barn og voksne slipper å trække 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 strømvtale.

11. AVTREKKS VIFTEANLEGGET

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 Borettslagslova, kap.II, §5-3 til §5-10.

13. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Brudd på husordensreglene kan medføre pålegg om salg jfr. Borettslagslova, 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 sakliste. 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/komitéeer

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 m  ter 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 v  rt 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 ��r
Medlem	Mona Liv Sjursen	Ikke på valg	Kvernevikstemma 12	2 ��r
Medlem	Anne Louise Falch	Ikke på valg	Kvernevikstemma 6	2 ��r
Medlem	Sondre Ervik	Ny	Kvernevikstemma 20	2 ��r
Medlem	Vibeke Mongstad	Ny	Kvernevikstemma 14	2 ��r
Varamedlem	Kjersti Soltveit	Gjenvalg	Kvernevikstemma 10	1 ��r
Varamedlem	Vidar Fauskanger	Ny	Kvernevikstemma 10	1 ��r

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 skjærmer 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 v  r 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.

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 Sjurson	Kvernevikstemma 12
Sekretær	Anne Louise Falch	Kvernevikstemma 6
Styremedlem	Marita Martinsen	Kvernevikstemma 2
Varamedlemmer	Kjersti Iren Soltveit	Kvernevikstemma 10
	Sondre Ervik	Kvernevikstemma 20

Dugnadsutvalg

Komiteén 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 med 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.

Rørfornyning

Det er foretatt rørfornyning 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 kostnadsreducerende 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 rettviseende 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

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

Resultatrapport 2025 for Tertnes Borettslag

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

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

Balanserapport 2025 for Tertnes Borettslag

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

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 parkeringsplas s	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

	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		

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 Øreavrundning	-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

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 brannvernkostnader	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.

Note 11 - Rehabilitering

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Diverse rehabiliteringsprosjekt				
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

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

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

12-82 - Årsregn...

Name
Johansen, Ole Petter Wagenius

Date
2026-03-23

Identification

 Johansen, Ole Petter Wagenius

Name
Martinsen, Marita

Date
2026-03-23

Identification

 Martinsen, Marita

Name
Aakre, Lars

Date
2026-03-23

Identification

 Aakre, Lars

Name
Sjursen, Mona Liv

Date
2026-03-23

Identification

 Sjursen, Mona Liv

Name
Falch, Anne Louise

Date
2026-03-25

Identification

 Falch, Anne Louise



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



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 rettviseende 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 uavhengighetsstandarter) 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 rettviseende 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 avvirket.

Offices in:

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 modifierer 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 rettviseende 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

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



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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.

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 %

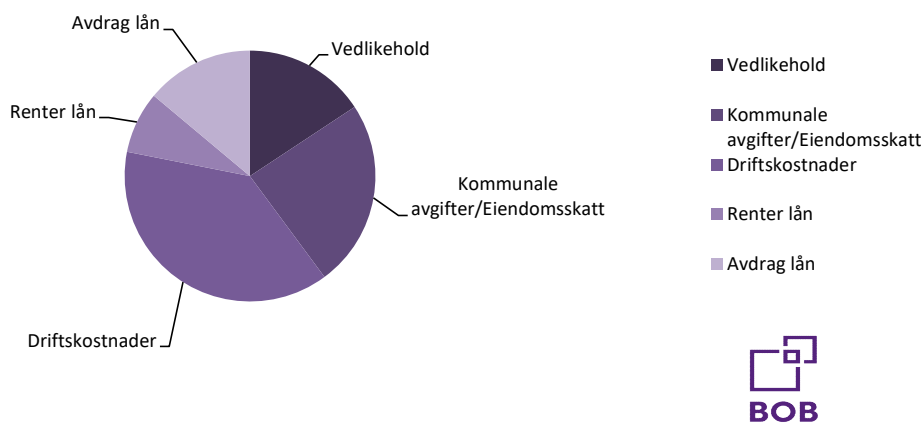
Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntekter.

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.

Fordeling av kostnader basert på vedtatt budsjett 2026





Adresse

Kvernevikstemma 16, 5114 TERTNES

Dato for energimerking

28.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-288053

Bygningstype

Boligblokker

Bygningsnummer

139669169

Gårdsnummer

187

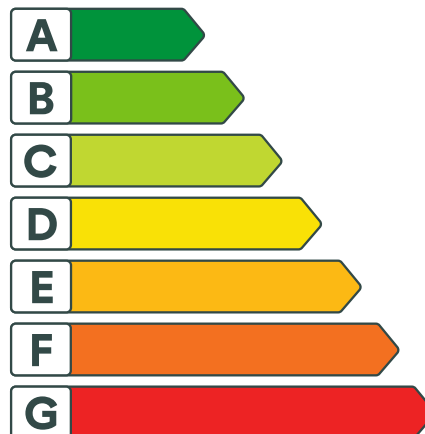
Bruksnummer

251

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0603


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1978

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

98,0 m²

Oppvarmet bruksareal

98,0 m²

Oppvarmet etasje

6

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

201,38 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

194,39 kWh/m²

Totalt levert pr. år

19 050 kWh



Kvernevikstemma 16, 5114 TERTNES



Detaljering

Bygningsform Ja	Vegger Ja
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Kvernevikstemma 16, 5114 TERTNES



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 2: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 187/251/0/0
Utlistet 16. april 2026

Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261634239	Grunneiendom	0	Ja	30 569,5 m ²	Sikker	-	Ja

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

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	20111824	6,7 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
61950000	2082 - Parkeringsplasser	1,5 %
61950000	5130 - Friluftsmål	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	20111824	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 areal del KPA 2027	1	202417461

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

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

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

Skrevet ut 16. april 2026



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.



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt



Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:3 000
Dato: 16.04.2026

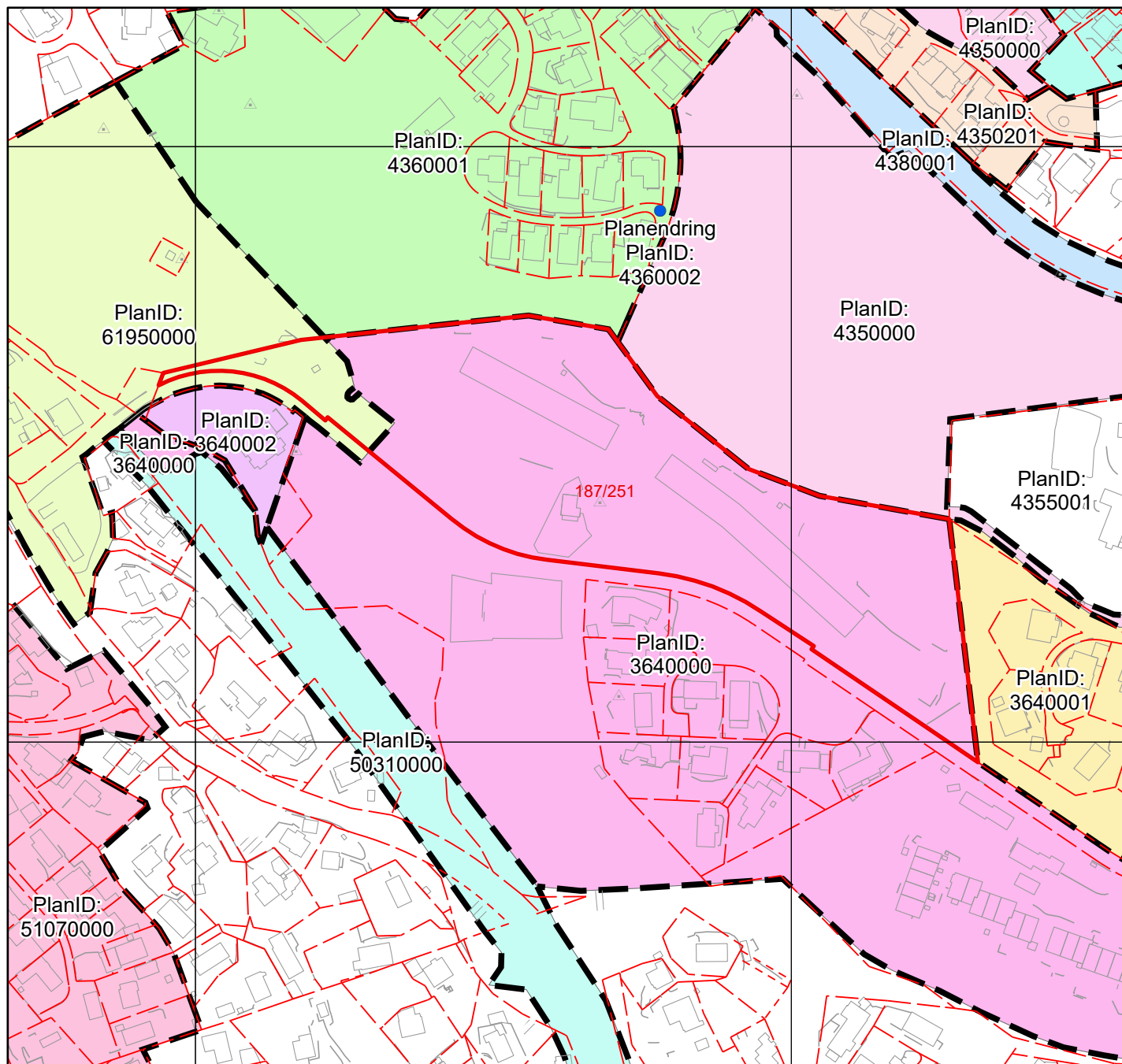
Gnr/Bnr/Fnr: 187/251
Adresse: Kvernevikstemma 16 m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

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

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





Reguleringsplan på grunnen



BERGEN
KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:3 000

Gnr/Bnr/Fnr: 187/251

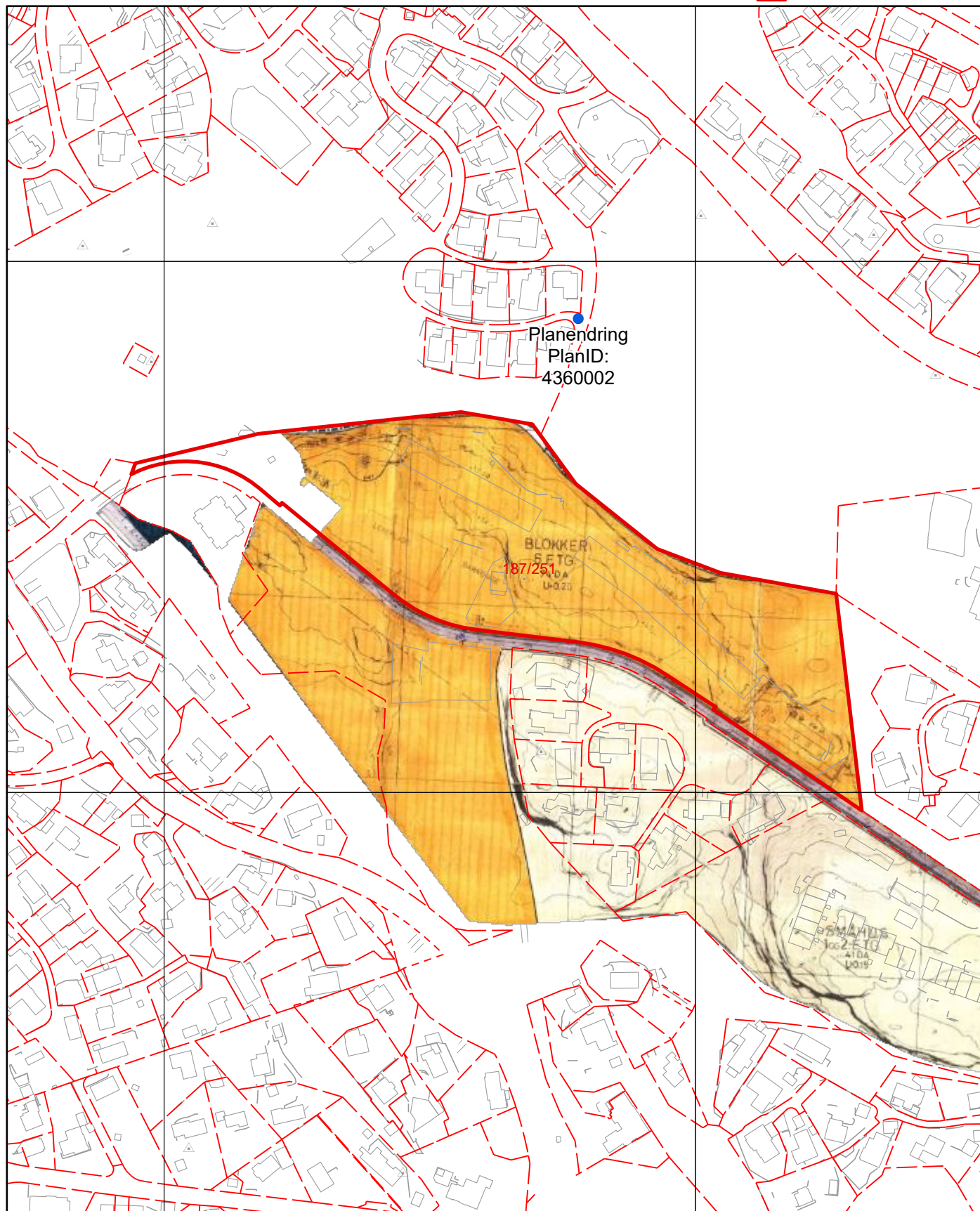
Dato: 16.04.2026

Adresse: Kvernevikstemma 16 m.fl.

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

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

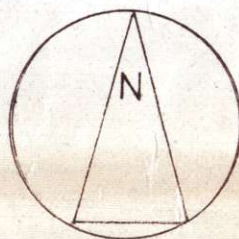
 Eiendomsflate



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

REGULERINGSPLAN. TJUUVADALEN

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



TEGNFORKLARING

REGULERINGS PLANENS AVGRENSING		Reg. planens grense.
TRAFIKK		Byggegrense Fortau Kjørebane Skulder
OMRÅDE		Kjørebane Fortau-gangveg
		Felles adkomst kjøreveg. " Gangveg og sti. " Parkerings anl.

BYGGE - OMRÅDER	u= 0,1		Eksist. Bolighus.
	u= 0,15 BOLIG OMRÅDE		Prosj. frittfl. eneboliger
			" Vertik. 2 mannboliger.
			" Rekkehus
			" Vinkel-atriumhus irekke ol.
			" Kjedehus
			" Terrasse
			" Blokker
			" Garasjer
	u= 0,20		" Fellesareal m/lekeplasser. grøntanl. ol.

		Barnehage
--	--	-----------

Forrtn. og servise formål		Butikk
------------------------------------	--	--------

Fylkesmannen i Hordaland
23 OKT. 1973
Utbyggingsavdelinga



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen
Korr. 21. februar 1973

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

Plan Korr.



Reguleringsplan på grunnen



BERGEN
KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:3 000

Gnr/Bnr/Fnr: 187/251

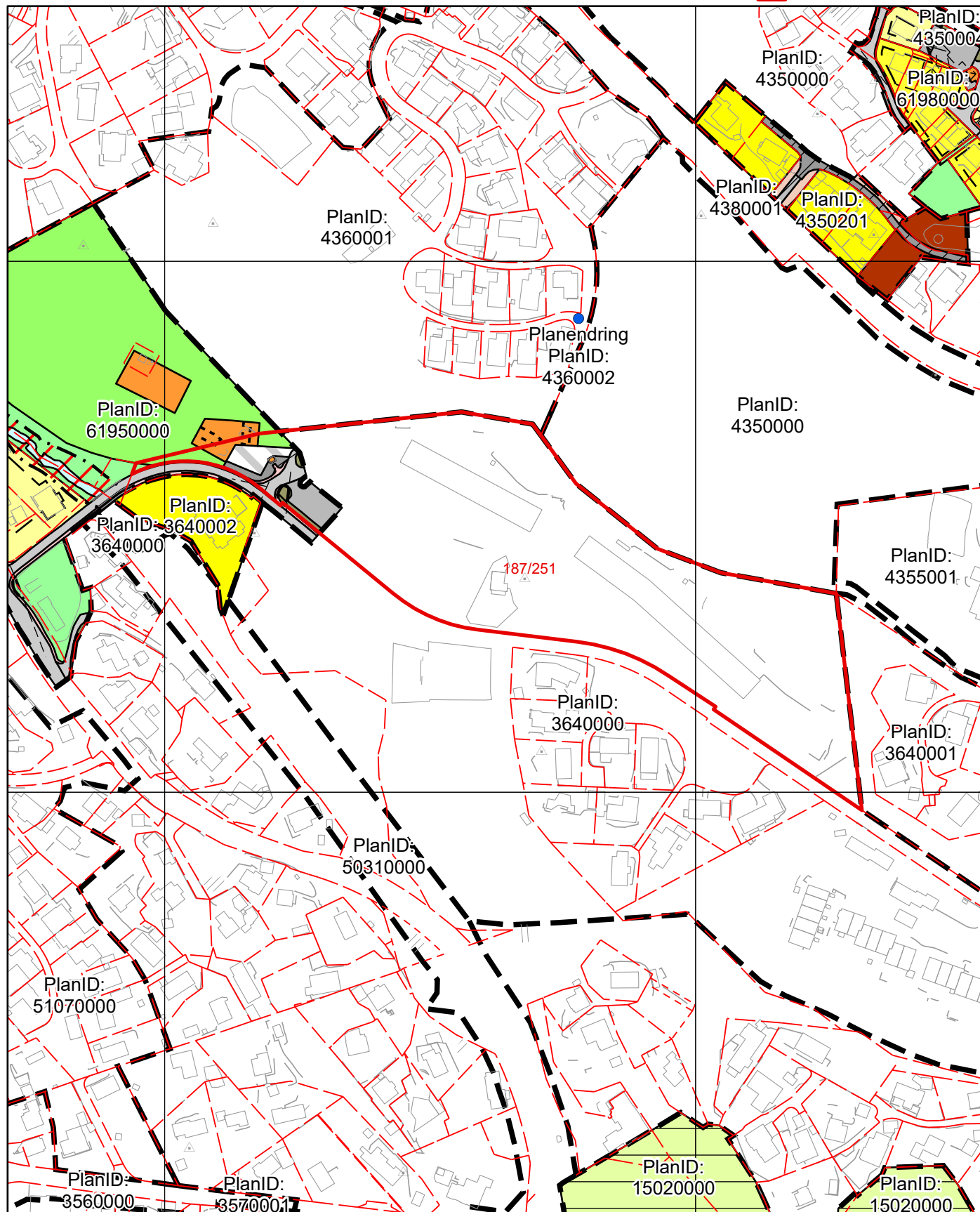
Dato: 16.04.2026

Adresse: Kvernevikstemma 16 m.fl.

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

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

 Eiendomsflate



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

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

- Planendring

Juridisklinje

- 1211 - Byggegrense
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1222 - Frisiktklinje
- 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 friluftformål samt reindrift (Pbl 12-5 nr. 5)

- 5130 - Friluftformål

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

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



Reguleringsplan under grunnen



BERGEN
KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten

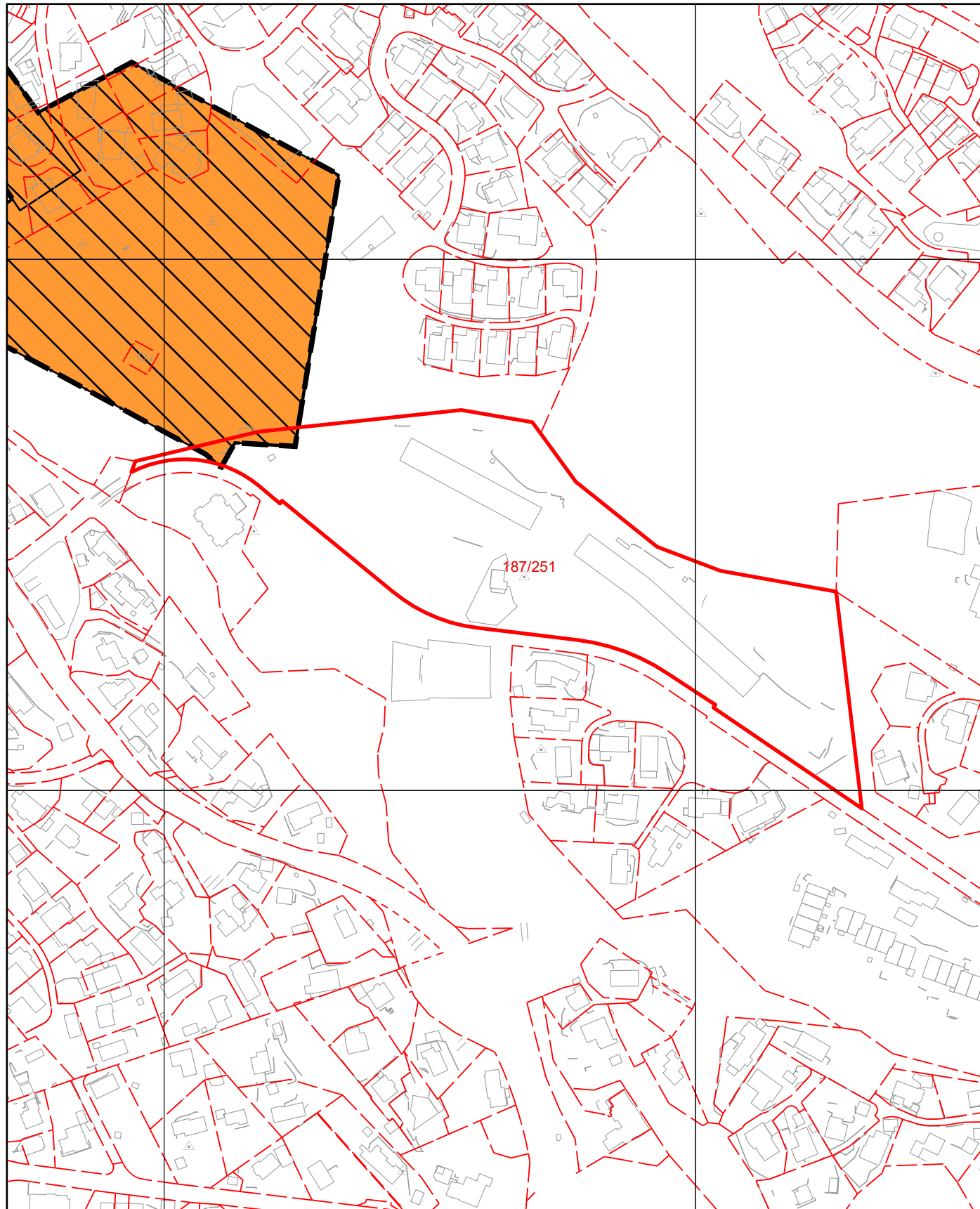
Målestokk 1:3 000
Dato: 16.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 187/251

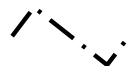
Adresse: Kvernevikstemma 16 m.fl.

PlanID(er): 61950000

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

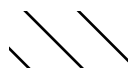


Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

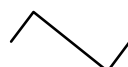
 Reguleringsplan hensynssonegrense

Hensynssoner PBL I§12-6

Hensynssonetype

 SikringSone

 Reguleringsplanomriss

 Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

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

 1542 - Avløpsanlegg



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000

Målestokk: 1:3 000

Gnr/Bnr/Fnr: 187/251

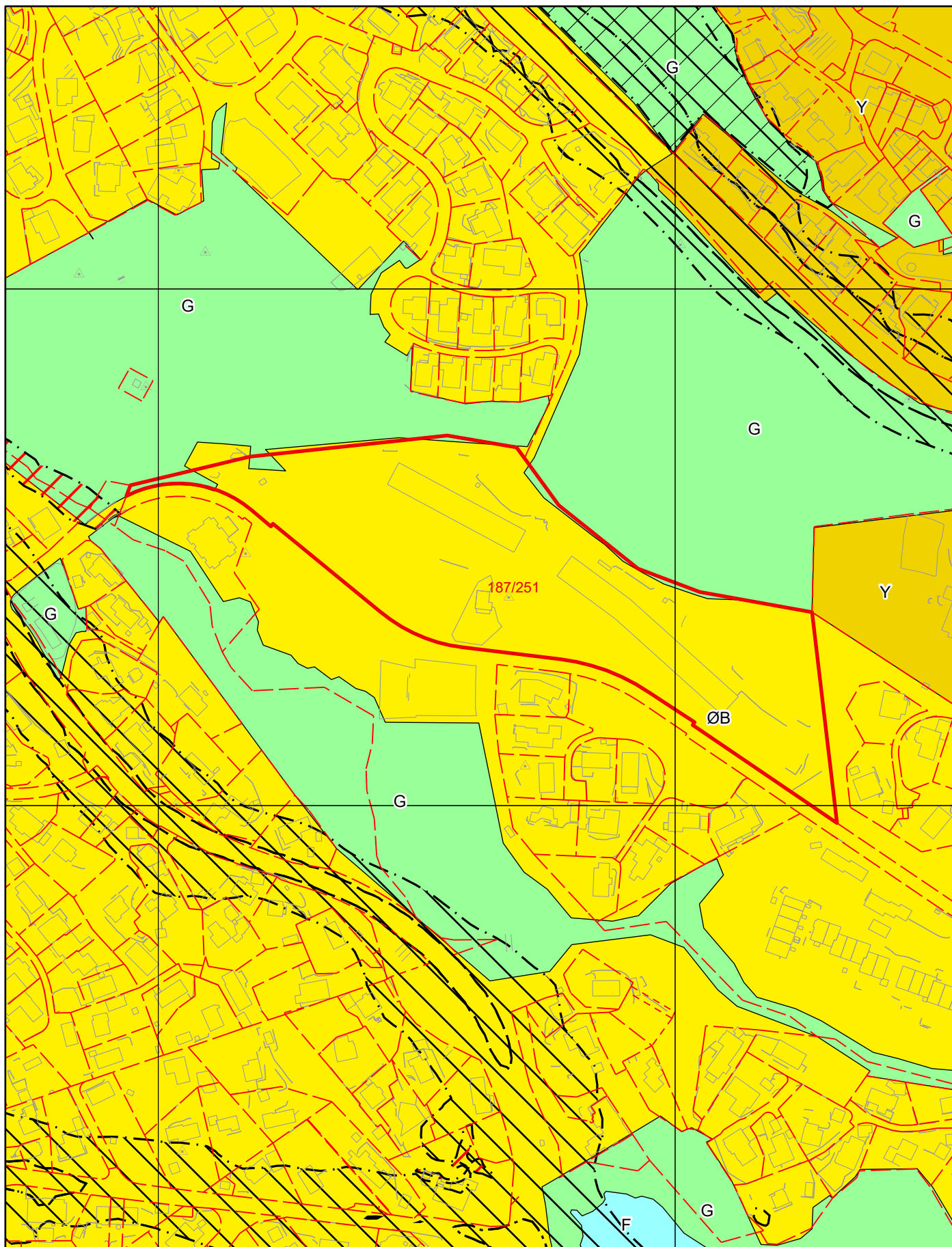
Dato: 16.04.2026

Adresse: Kvernevikstemma 16 m.fl.



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

 Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan

-  Arealformålgrense
-  Angittthensyn friluftsliv
-  Faresone
-  Støysone gul
-  Støysone rød

KPA2018 Arealformål

-  Ytre fortettingssone
-  Øvrig byggesone
-  Grønnstruktur
-  Friluftsområder



BERGEN KOMMUNE

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

BYGGESAKSAVDELINGEN

Johannes Bruns gate 12

Postboks 7700, 5020 Bergen

Telefon 55 56 63 10

postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

www.bergen.kommune.no

Ingeniør Aarland AS
Eidsvågbakken 1
5105 EIDSVÅG I ÅSANE

Deres referanse:

Vår saksbehandler:
Anne Karin Sedal

Vårt saksnummer:
202008771/14

Dato:
261121

FERDIGATTEST

Eiendom : Gnr. 187 Bnr. 251
Adresse : Kvernevikstemma 2
Tiltakshaver : Tertnes Borettslag
Tiltaket : Fasadeendring bolig

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 23.11.21 og tillatelse datert 20.05.20.

VEDTAK

Det gis ferdigattest for fasadeendring, balkonger, fasade sørvest, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

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

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

*Anne Karin Sedal - saksbehandler
Glenn M. Kristensen - seksjonsleder*

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Tertnes Borettslag, Postboks 7280, 5020 BERGEN

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