NORDVIK

Klasatjønnveien 25

3 soverom | 132 kvm | Rekkehus



Velkommen til

Klasatjønnveien 25

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
32	Nabolagsprofil
33	Tilstandsrapport
51	Egenerklæringsskjema
57	Andre vedlegg
165	Kontaktinfo
168	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
171	Forbrukerinformasjon om budgivning
172	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.10.2026

Nøkkelinformasjon



Romslig og familievennlig rekkehus med stor hagedel, innglasset balkong og overbygget terrasse. Garasjeplass!

Prisantydning	**4 990 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**5 445 338,-**
Fellesgjeld	**445 842,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**9 185,-**
BRA-i	**132 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**1975**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

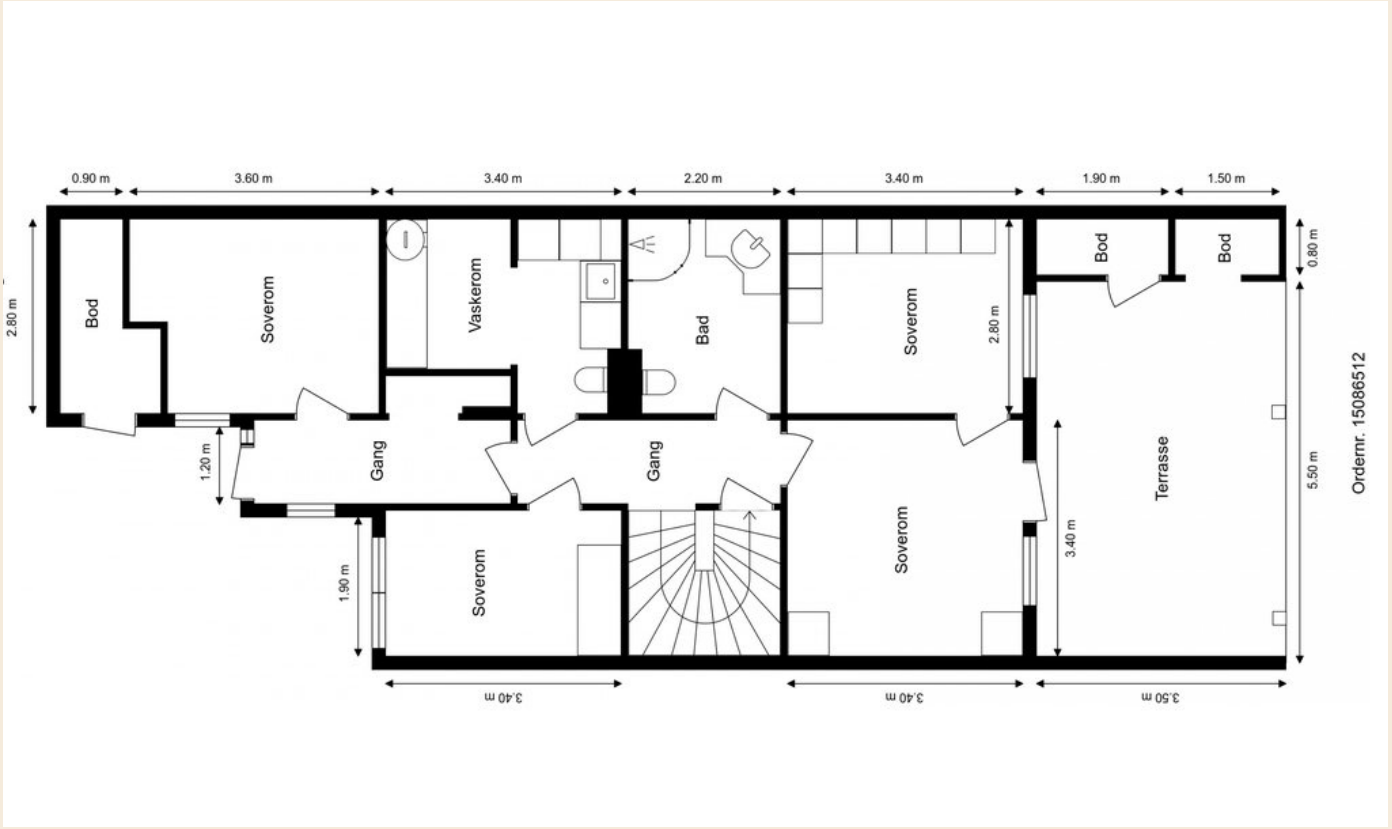
Nordvik Bolig v/Henriette Muri har gleden av å presentere Klasatjønnveien 25 – et romslig og innbydende rekkehus med hele fire soverom, beliggende i et rolig og familievennlig nabolag i Loddefjord. Boligen byr på en praktisk planløsning med gode oppholdsrom, overbygget terrasse, innglasset balkong og en stor hagedel som gir rikelig med plass til både avslapning og hyggelige sammenkomster

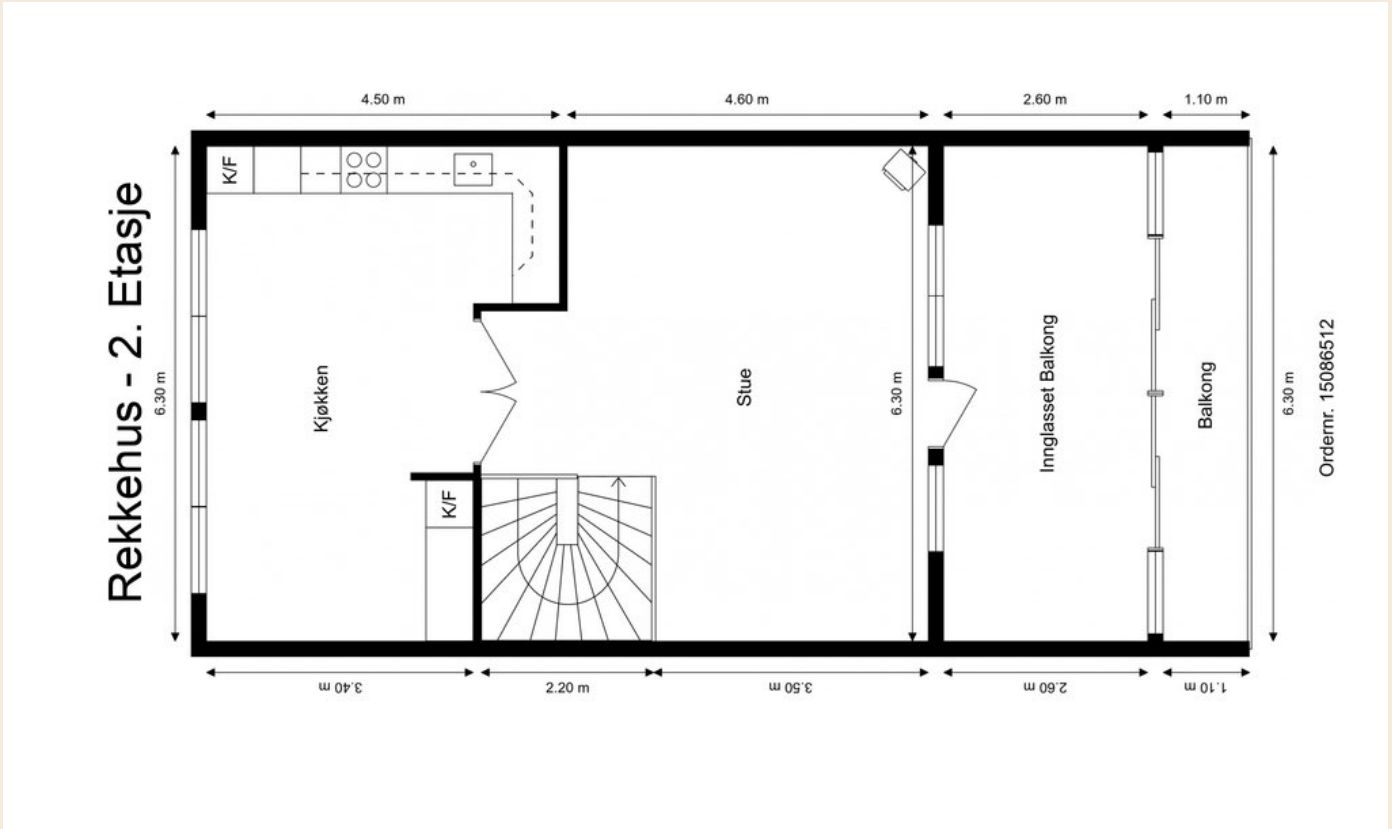
- Overbygget terrasse og innglasset balkong
- Varmtvann inkl. i felleskostnadene (avregnes og tilbakebetales)
- Garasjeplass
- Stor hagedel
- Innvendig + utvendig bod
- Ingen dokumentavgift - lave omkostninger ved kjøp
- Rolig område

- 4 min gange til buss
- 10 min gange til Coop Extra
- 3 min kjøring til Vestkanten
- 10 min kjøring til bykjernen

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 73 kvm
Total BRA: 80 kvm





2. Etasje
BRA-i: 59 kvm
Total BRA: 77 kvm

















































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
32-0231/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Andel)

Adresse og betegnelse
Klasatjønnveien 25, 5172 LODDEFJORD
Gnr 124, bnr 181 i Bergen kommune
Andelsnr 250 i Tjønnveien Borettslag, org.nr. 948950758

Selger
Anne Reyhan Kamil

Kjøpesum og omkostninger
4 990 000,- (Prisantydning)
445 842,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 435 842,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
24 496,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 445 338,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 460 338,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1975

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 132 kvm
BRA-e: 7 kvm
BRA-b: 18 kvm
Totalt BRA: 157 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 73 kvm.
BRA-e: 7 kvm. Utvendige boder
Total BRA: 80 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 59 kvm.
BRA-b: 18 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 77 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at utvendig bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene

Parkering
Andelen disponerer parkeringsplass i fellesgarasje, plass nummer 250. Det er også gjesteparkering i borettslaget.

Modernisering og påkostninger
2026: Byttet 4 taklamper og kjøkkenvifte.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Veranda og

glassoverbygg ble fornyet i regi av borettslaget i 2021.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei
Eventuell kommentar: Skiftet/kontrollert diverse lamper i 2026, gjort av Bergen elektro

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
- Nei
Eventuell kommentar: Vet ikke om det ble søkt om men inngangsparti ble bygd ut på 90-tallet, da var det flere av rekkehusene
som bygde ut samtidig.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Nei
Eventuell kommentar: Har vært observert mus i borettslaget så det er satt ut feller og gjort tiltak i regi av borettslaget, aldri sett det
selv.

Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
- Ja
Beskriv: Håndtak på kjøleskapet er ødelagt, samt håndtak på frysedel av det andre kjøleskapet er løst. Begge fungerer selvom.

Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
- Ja
Beskriv: Sotra sambandet holder på å bygge ved Storavatnet.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Bygningssakkyndig
Anticimex Bergen

Byggemåte
Utdrag fra tillstandsrapport:
- Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn samt krypkjeller under deler
av boligen. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av betong. Flatt tak. Yttertak er tekket
med takmembran. Entrédør med glassfelter. Vinduer med karmer av tre. Balkongdør med karmer av tre.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Fallforhold rundt sluk
- Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger
- Sanitærutstyr og innredning
- Innvendig stoppekran
- Etasjeskiller og gulv på grunn
- Krypkjeller
- Yttertak
- Drenering
- Utvendige vannledninger
- Utvendige avløpsledninger

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt:
- Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført
- Innvendig stakeluke
- Konstruksjon og fundamenter

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger boligen:
- Sentralstøvsuger, oppvaskmaskin, kjøleskap, komfyr, mikrobølgeovn

Følgende hvitevarer medfølger ikke boligen:
- Vaskemaskin
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe over spisebordet på kjøkkenet
- Vegglampe og maleri/ bilder/speil hengt opp i stueområdet
- Speil på soverom og gang

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

Energimerking på boligen er E
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Hvilke andre oppvarmingskilder finnes?: Varmepumpe, peis

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 6784 kWh | Strømkostnad forrige år: 11600 kr (inkl. nettleie) | Norgespris-avtale: Nei

Økonomi

Felleskostnader
Kr 9 185,- pr. mnd.
Inkluderer: Hva dekker felleskostnadene?: Tv-anlegg, garasje, dugnad, kommunale og skatteavgift, byggforsikring, renovasjon. Rekkehusene får årlig tilbakebetaling fra borettslaget for varmtvannsbruk.

Andre utgifter
Omtrentlig årlig kostnad for andre fyringskilder: 1000 kr | Innbruddsalarm - Månedlig kostnad: 433 kr

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 020 031,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 080 125,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Grunnpakke TV/Internett inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er lyst ut parallelt med salget, og avklares etter at boligen er solgt.

Kontakt megler for mer informasjon.
Frist: 01.10.2026

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 445 842,-pr. 24.09.2026

Borettslaget har en samlet fellesgjeld på kr 95 425 748,- fordelt på andelene, og lånevilkårene er:

Husbanken
Annuitetslån
Rentesats: 4,06%, flytende rente
Restsaldo: kr 21 054 370,-
Andel av saldo: kr 97 364,-
Innfrielsesdato: 01.07.2034

Husbanken
Annuitetslån
Rentesats: 3,71%, fastrente
Restsaldo: kr 14 758 659,-
Andel av saldo: kr 69 188,-
Innfrielsesdato: 01.01.2036

Nordea
Annuitetslån
Rentesats: 5,45%, flytende rente
Restsaldo: kr 59 612 719,-
Andel av saldo: kr 5 640,-
Innfrielsesdato: 30.03.2047

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 6 måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Borettslaget hadde et positivt årsresultat på kr 5 951 156,- i 2025.

Vedtekter og husordensregler
Borettslagets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad: Valgfritt vår-og høstdugnad, og man blir betalt. Borettslaget har ungjobb for ungdom mellom 13-18, som kan delta i både dugnad og utføre andre små jobber innad borettslaget i mot betaling.

Dyrehold
Dyrehold må søkes om til styret på eget skjema, og skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 89765595

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 56 824 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Beskriv naboene dine og nabolaget ditt.: Et veldig rolig og trivelig nabolag med hyggelige, hjelpsomme naboer. | Fortell litt om nærmiljøet generelt.: Har et praktisk nærmiljø med kort vei til kjøpesenter, vannkanten, bibliotek og legevakt. Det er ca. 5 minutters gange til bussholdeplass, både Frieda Fasmer vei og Vadmyra. Finnes også barne-og ungdomsskole i nærområde (Loddefjord skole, og Sandgotna ungdomsskole, Vadmyra skole) ,Vadmyra treningshall, og flere barnehager. | Hva er dine favoritt-turer i nærområdet?: Lyderhornsfjell, Kanadaskogen, Hetlevik området

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 11.08.1975. Denne gjelder et rekkehus i 6 enheter i treverk og betong.

Det foreligger ferdigattest datert 11.10.2022 for fasadeendring bolig - innglassing veranda.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det gjøres oppmerksom på at byggetegningene avviker fra dagens planløsning. Deler av kjøkken er opprinnelig byggemeldt som et soverom. I 1.etasje er dagens planløsning også avvikende fra byggetegninger. Bad er opprinnelig mindre og deler av arealet er byggemeldt som et separat wc-rom. Vaskerom er på byggetegningene mindre og delt inn i vaskerom, klebod og mat-bod. Rommet til venstre for trappen i 1.etasje er byggemeldt som hobbyrom.

Det gjøres videre oppmerksom på at deler av 1. etasje, herunder entré, rom ved inngangspartiet og utvendig bod, ikke fremgår av de foreliggende kommunale byggetegningene. Dagens utforming og areal avviker dermed fra tegningsgrunnlaget. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at utvidelsen er byggemeldt eller godkjent av kommunen. Det er derfor usikkert om tiltakene er utført i samsvar med nødvendige offentlige tillatelser.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei med private veier internt på tomten.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er underlagt reguleringsplan Laksevåg. Loddefjord sør, felt 8 og 9, datert 21.01.1974, dekningsgrad 80,2%. Megler har forsøkt å tyde reguleringskartet, men det fremkommer ikke hva eiendommen er regulert til. Eiendommen er imidlertid iht. kommuneplanens arealdel 2018, datert 19.06.2019, en del av ytre fortettingssone med arealformål bebyggelse og anlegg.

Øvrige planer på grunnen:
Planid: 64550000. Laksevåg. Gnr. 123 Bnr. 271 mfl, RV 555 Storavatnet, ny kollektivterminal og grønnstruktur, dekningsgrad 14,6%

Hensynsoner:
- Frisiktsone - Dekningsgrad 0,4%

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Faresone - Luftkvalitet, gul sone - berøringsgrad 41,4%

- Faresone - Luftkvalitet, rød sone - berøringsgrad 4,6%

- Støysone - veistøy, gul sone - berøringsgrad 39,5%
- Støysone - flystøy, gul sone iht. T1442: 2028 og 2060 prognose - berøringsgrad 40,9%
- Støysone - veistøy, rød sone - berøringsgrad 13,5%

Kommuneplaner under arbeid:
- Planid: 71740000 - Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Planer i nærheten av eiendommen:
- Planid: 64090000 - Kommunedelplan for kollektivsystemet fra Bergen sentrum til Bergen vest.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst 8 heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Disse gjelder Bestemmelse om gjerde, bestemmelse om bebyggelse, forbud mot næringsvirksomhet, registrering av grunn, målebrev, sammenslåing.

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Tjønnveien Borettslag har mottatt en forespørsel fra Bergen kommune v/Etat for bygg og eiendom om å forhandle om salg/vederlag ved eventuell ekspropriasjon av en del av borettslagets eiendom i forbindelse med forberedende arbeider for bygging av nytt sykehjem. Bergen kommune har behov for å benytte deler av eiendommen til omlegging av eksisterende høyspentkabler, midlertidig omlegging av gang- og sykkelvei, oppgradering av vei og fortau, samt andre nødvendige tiltak. Det aktuelle området utgjør til sammen 572m² av borettslagets eiendom. Det er allerede inngått en avtale om arbeidstillatelse mellom Bergen kommune og Tjønnveien Borettslag, hvor kommunen har fått tillatelse til å ta i bruk nødvendig grunn for å gjennomføre bygging i samsvar med en reguleringsplan som ennå ikke er vedtatt. Det fremgår også av avtalen at dersom kontrakt for salg av området ikke blir inngått, må borettslaget likevel gi fra seg det aktuelle området, men erstatningen vil fastsettes ved rettslig skjønn. Konsekvensene for omkringliggende naboer/institusjoner under arbeidet er parkeringssituasjon, støy og støv, trafikksikkerhet og trafikkavvikling, endret kjøremønster og tilkomst, samt uforutsette situasjoner som oppstår under oppførelse.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før

bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom,

sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 28 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 5 000,-

Tilrettelegging kr. 7 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 0,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 4 950,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 7 500,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 17 500,-

Samlet skal selger betale kr. 137 375,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 11. oktober 2026

Ansvarlig megler
Henriette Muri, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45491768

Meglerforetaket
Nordvik Bergen Vest
Kjøkkelvikbrekkene 20
5178 LODDEFJORD
Juridisk navn: Bergen Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 829235722

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Klasatjønnveien 25

Nabolaget Klasatjørna - vurdert av 47 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Loddefjord skole (1-7 kl.) 155 elever, 15 klasser	11 min 0.9 km
Kjøkkelvik skole (1-10 kl.) 486 elever, 30 klasser	14 min 1.1 km
Vadmyra skole (1-7 kl.) 221 elever, 14 klasser	14 min 1.2 km
Olsvik skole (1-10 kl.) 599 elever, 43 klasser	4 min 2.5 km
Sandgotna skole (8-10 kl.) 382 elever, 35 klasser	11 min 0.9 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	5 min 2.6 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	7 min 5.1 km

Offentlig transport

Frieda Fasmer rv. 555 Totalt 28 ulike linjer	4 min 0.3 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	11 min 9.2 km
Bergen Flesland	14 min

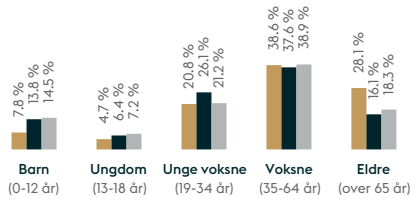
Barnehager

Haugatun barnehage (0-5 år) 58 barn	7 min 0.6 km
Sandgotna barnehage (0-5 år) 64 barn	7 min 0.6 km
Vadmyra barnehage (1-5 år) 77 barn	10 min 0.9 km

Dagligvare

Coop Extra Vadmyra	10 min
Coop Obs Vestkanten	13 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Klasatjønnveien Loddefjord Bal...	3 min
Storaneset Borettslag ballbing...	8 min
SATS Vestkanten	14 min
EVO Godvik	18 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100



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



Tilstandsrapport

Rekkehus

Klasatjønnveien 25
5172 LODDEFJORD
Gnr./Bnr.: 124/181
Bergen kommune

Rapportdato: 08.10.2026
Befaringsdato: 01.10.2026
Referansenummer: 15086512

Areal

Rekkehus
Bruksareal: 157 m² (BRA-i: 132 m²)

Totalt bruksareal: 157 m² (BRA-i: 132 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.vest@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Atle Kallestad
41372423

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	01.10.2026
Referansenummer	15086512
Meglerforetakets oppdragsnummer	32-0231/26
Hjemmelshaver/selger	Anne Reyhan Kamil
Bygningssakkyndig inspektør	Atle Kallestad
Tilstede på befaringen	Camilla Rozi
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	13 °C
Rapportdato	08.10.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Rekkehus
Gate/vei adresse	Klasatjønnveien 25
Postnummer/sted	5172 LODDEFJORD
Kommune	4601 - Bergen
Gnr./Bnr.:	124/181
Andelsnr.	250
Borettslag / Sameie	Tjønnveien Borettslag
Tomt	Eiet tomt: 56824 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Rekkehus	1975		

Tomtebeskrivelse
Rekkehus beliggende Klasatjønnveien, Bergen kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier, plenarealer og andre forskjellige beplantninger.

Byggemåte
Bolig oppført i 1975. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn samt krypkjeller under deler av boligen. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av betong. Flatt tak. Yttertak er tekket med takmembran. Entrédør med glassfelter. Vinduer med karmer av tre. Balkongdør med karmer av tre. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av varmekabler på bad, ildsted plassert i stue og varmepumpe plassert i trappegang.

Boligen inneholder
1. etasje: 4 soverom, 2 ganger, bad og vaskerom.
2. etasje: Stue og kjøkken.
Adkomst til innglasset balkong fra stue.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Fallforhold rundt sluk	9	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Sanitærutstyr og innredning	9	
Våtrom - Vaskerom		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	10	
		Tettesjiktets tilslutning til sluk	10	
Tekniske anlegg		Innvendig stoppekran	10	
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)		1. Etasje	11	
		2. Etasje	11	
Krypkjeller (innvendig inspeksjon)		Helhetsvurdering	12	
Yttertak		Helhetsvurdering	12	
Drenering		Alder	13	
Stikkledninger og tanker		Utvendige vannledninger	14	
		Utvendige avløpsledninger	14	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper
I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer
Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde
Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling
Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet
Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger
I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Rekkehus	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	73	7		80	
	4 soverom, 2 ganger, bad og vaskerom.	3 utvendige boder.			
2. Etasje	59		18	77	7
	Stue og kjøkken.		Innglasset balkong.		Balkong.
SUM	132	7	18	157	7
	Total bruksareal: 157 m²				

Kommentar til arealmålingen

Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 29.09.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad

Baderom oppgradert i 2005 (ifølge huseier). Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Takplater i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap med overlys og stikkontakt over servant. Dusjhjørne med dører. Vegghengt dusjarmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i vegg.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Lekkasjesikkerhet - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon	
TG 2	Fallforhold rundt sluk	Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig.
	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Sanitærutstyr og innredning	Hakk i servant, årsak er ukjent.
TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Alle disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk

Våtrom - Vaskerom

Baderom fra ukjent eksakt årstall. Gulvbelegg. Tapet på vegger. Baderomsplater på vegger. Takplater i himling. Gulvstående servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i vegg. Opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap for rør-i-rør system. Varmtvannsbereder plassert i hjørne.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Lekkasjesikkerhet - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning	
TG 2	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Vanntett sjikt har en ukjent alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Tettesjiktets tilslutning til sluk	Grunnet plassering av møblement er det ikke mulig å foreta en fullgod undersøkelse av sluket. Konsekvensen er at eksakt utførelse av tettedetaljer og lekkasjesikkerhet derfor er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand, utførelse og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.
TGIU	Fallforhold rundt sluk	Det er ikke mulig å vurdere fallforholdene i sluksonen på en tilfredsstillende måte på grunn av plasseringen av møblering. Konsekvens er at det derfor er uklart om gulvet har tilstrekkelig fall mot sluket. Foreslått tiltak er nærmere undersøkelser og kartlegging av forholdet.
	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Alle disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.

Kjøkken

Innredning fra ukjent årstall. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp og mikrobølgeovn. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator i overskap. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med parkett. Malt panel på vegger. Takplater i himling. Glassplate montert bak kjøkkenvask/platetopp.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning	

Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør system. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på vaskerom. Vanninntaksrør i kobber. Synlige avløpsrør i plast. Varmtvannsbereder på 200L (fra 2006) plassert på vaskerom. Sentralstøvsuger plassert i utvendig bod. Mekanisk avtrekksventilator for våtrom, plassert i himling på vaskerom.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelerskap og fordelerstammer - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Varmtvannsbereder	
TG 2	Innvendig stoppekran	Innvendige stoppekran er ikke tilgjengelig/ikke påvist ved befaring. Konsekvens kan være begrenset mulighet for å kunne stenge av vannet. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å avklare om stoppekran bør monteres.
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.
	Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Det manglet tilkomst til ventilasjonsanlegget på befaringsdagen. Anlegget er derfor ikke undersøkt. Videre undersøkelser av tilstanden må påregnes når det gis tilgang til anlegget.

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett og laminat. Malt panel på vegger. Plater på veggflater. Panelbord i himling. Takplater i himling. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Stålpipe fra ukjent årstall. Peisovn med glassdør i stue.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder

TG 1	Skorsteiner inne i boligen	Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp).

Innvendige trapper

Innvendig trapp med konstruksjoner av tre. Rekkverk av trekonstruksjoner.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand

HMS	Rekkverk og håndløper	Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Åpninger i rekkverket på mer enn 0,10 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Støpt gulv mot grunn. Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

TG 2	1. Etasje	Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent, men det anses som lite sannsynlig at forholdet skyldes strukturelle skader i etasjeskilleren. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.
	2. Etasje	Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent, men det anses som lite sannsynlig at forholdet skyldes strukturelle skader. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.

Krypkjeller (innvendig inspeksjon)

Krypkjeller under deler av boligen. Krypkjelleren har ingen tilkomstmulighet/inspeksjonsmulighet.

TG 2

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere krypkjelleren (og tilhørende/omliggende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Krypkjelleren har ingen tilkomst, noe som ikke gir tilstrekkelig grunnlag for en fullstendig vurdering. Krypkjellere er en konstruksjonstype som erfaringsmessig har forhøyet risiko for fuktskader. Konsekvens er at begrenset inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet om tilstanden, og det opplyses om risiko for skjulte skader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.

Oppsummert

Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som videre overvåkning og lokale utbedringer der dette viser seg å være et behov. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for. Utvendige forhold har stor betydning for krypkjellerens tilstand og skadepotensial. Vurderingen av disse utvendige forholdene er kun omtalt under punktet «Drenering», og opplysningene som gis der må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under dette punktet.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av liggende trekledning.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner - Gnagersikring

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med glassfelter. Balkong/terrassedør med karm/ramme av tre (fra 2021). Vinduer med karmer/ramme av tre (fra 2021).

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Yttertak

Flatt yttertak med parapet.

TG 2

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere yttertaket med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Taket er inspisert fra bakkeplan, med de begrensningene dette innebærer. Konsekvens er at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst. Foreslått tiltak er videre undersøkelser når forholdene ligger til rette, slik at man kan avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.

Boligen har en lukket takkonstruksjon. Konsekvensen er at det ikke har vært mulig å kontrollere konstruksjonsoppbygning, utførelse eller tilstand på skjulte deler av konstruksjonen. Vurderingen er derfor basert utelukkende på forhold som lot seg visuelt kontrollere.

Oppsummert

Basert på bygningsdelens samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold og/eller lokale utbedringer der dette viser seg å være et behov. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Balkonger

Utgang fra stue til innglasset balkong på 17 m2. Innglasset balkong i betong- og metallkonstruksjoner. Gulvoverflater er belagt med terrassebord. Balkongen har følgende;utebelysning, markise,

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter - Membraner og vanntett sjikt

Balkonger

Utgang fra stue og innglasset balkong til balkong på 7 m2. Rekkverkshøyde er målt til 0,99 meter. Balkong i trekonstruksjoner. Rekkverk av metall og glass. Gulvoverflater er belagt med terrassebord.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter - Membraner og vanntett sjikt

HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Terrasse / platting

Utgang fra soverom til terrasse på 21 m2. Terrasse i trekonstruksjoner. Gulvoverflater belagt med terrassebord. Terrassen har følgende; utebelysning og utvendig stikkontakt.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer

TGIU	Konstruksjon og fundamenter	Fundamentene var ikke tilgjengelige for undersøkelser, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.

Grunnmur, fundament

Boligen har grunnmur i betong. Støpt plate på mark. Det er ikke kjent hvilken byggegrunn boligen står på.

TGIU	Grunnmur og fundament	Grunnmuren er ikke tilgjengelig for undersøkelser på grunn av at overflatene er dekket av utvendig bygningsdeler.

Drenering

Dreneringen er fra byggeår. Tilnærmet flat tomt.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Terrengfall fra grunnmur - Fuktsikring av grunnmur - Bortledning av takvann

TG 2	Alder	Drenering har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at alle forhold som påvirker dreningen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer.

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra ukjent årstall.

TG 2	Utvendige vannledninger	Det er ikke kjent når boligens utvendige vannledninger ble skiftet ut. Ukjent alder tilsier også at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen kan ha økt risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge tilstand, alder og om det eventuelt er behov for tiltak.
	Utvendige avløpsledninger	Det er ikke kjent når boligens utvendige avløpsledninger ble skiftet ut. Ukjent alder tilsier også at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen kan ha økt risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eiers representant er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt med stedvise oppgraderinger..

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Eier er ikke kjent med at det er utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i gang.
Anlegget er sikret med skrusikringer. Det finnes ikke et direkte krav om at man må skifte ut gamle skrusikringer i boliger, men likevel gjøres det oppmerksom på at det elektriske anlegget har høy alder. Konsekvens er at eldre anlegg ikke alltid er tilpasset dagens bruk, og den generelle anbefalingen er oppgradering av anlegget.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Byggetegninger som viser romklassifisering er ikke fremlagt på befaringstidspunktet. Konsekvensen er at arealenes bruk med hensyn til lovlighet, herunder samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen, ikke har vært mulig å undersøke.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon
Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Eier har kun bodd i boligen en begrenset periode og kjenner ikke til om radonmåling er utført på et tidligere tidspunkt. Dagens radonverdier er derfor ikke kjent.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold
Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov. Det er ikke undersøkt om nevnte forhold påvirker eventuell søknadsplikt med tanke på videre utbygging eller lignende tiltak på eiendommen.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

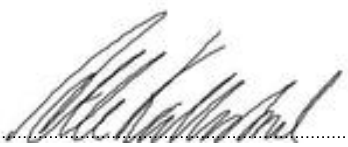
Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 41372423

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kamili Rehanguli	9578-5999-4-3628054	2026-09-29 19:31:04

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
29. sep. 2026

Oppdragsnummer
32-0231/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Klasatjønnveien 25, 5172 LODDEFJORD

Meglerfirma
Nordvik Bergen Vest

Selgere
Anne Reyhan Kamil

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 89765595
Forsikret i: Gjensidige Forsikring Asa

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Veranda og glassoverbygg ble fornyet i regi av borettslaget i 2021.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Skiftet/kontrollert diverse lamper i 2026, gjort av Bergen elektro

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke om det ble søkt om men inngangsparti ble bygd ut på 90-tallet, da var det flere av rekkehusene som bygde ut samtidig.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

Eventuell kommentar: Har vært observert mus i borettslaget så det er satt ut feller og gjort tiltak i regi av borettslaget, aldri sett det selv.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Ja

Beskriv: Håndtak på kjøleskapet er ødelagt, samt håndtak på frysedel av det andre kjøleskapet er løst. Begge fungerer selvom.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Sotra sambandet holder på å bygge ved Storavatnet.

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

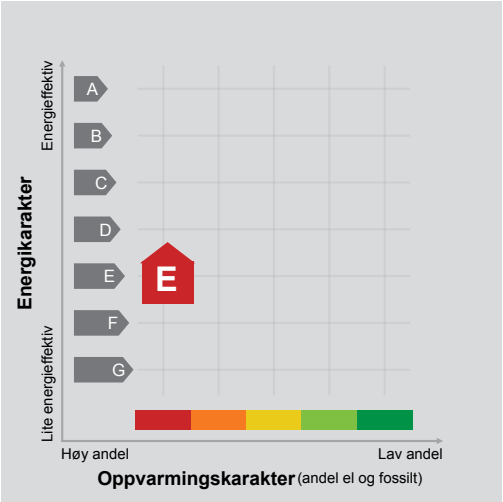
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 32-0231/26

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester TJØNNVEIEN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	25
Postnummer	5172
Sted	LODDEFJORD
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	124
Bruksnummer	181
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139930614
Merkenummer	Energiattest-2025-222014
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1974
Bygningsmateriale:	
BRA:	117
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene ved energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (25)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Klasatjønnveien 23	139930614	H0101	0	0	251
Klasatjønnveien 65	139930789	H0101	0	0	259
Klasatjønnveien 43	139728688	H0101	0	0	241
Klasatjønnveien 79	139930908	H0101	0	0	266
Klasatjønnveien 41	139930711	H0101	0	0	242
Klasatjønnveien 33	139930665	H0101	0	0	246
Klasatjønnveien 47	139930746	H0101	0	0	239
Klasatjønnveien 73	139930878	H0101	0	0	263
Klasatjønnveien 25	139930622	H0101	0	0	250
Klasatjønnveien 59	139930819	H0101	0	0	256
Klasatjønnveien 75	139930886	H0101	0	0	264
Klasatjønnveien 77	139930894	H0101	0	0	265
Klasatjønnveien 71	139930851	H0101	0	0	262
Klasatjønnveien 81	139930916	H0101	0	0	267
Klasatjønnveien 55	139930797	H0101	0	0	254
Klasatjønnveien 31	139930657	H0101	0	0	247
Klasatjønnveien 29	139930649	H0101	0	0	248
Klasatjønnveien 39	139930703	H0101	0	0	243
Klasatjønnveien 61	139930827	H0101	0	0	257
Klasatjønnveien 63	139930835	H0101	0	0	258
Klasatjønnveien 37	139930681	H0101	0	0	244
Klasatjønnveien 69	139728696	H0101	0	0	261

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Klasatjønnveien 67	139930843	H0101	0	0	260
Klasatjønnveien 27	139930630	H0101	0	0	249
Klasatjønnveien 35	139930673	H0101	0	0	245

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	REKKEHUS
Byggeår	1974

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	58 m²
Areal tak	59 m²
Areal gulv	59 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	22 m²
Oppvarmet BRA	117 m²
Totalt BRA	117 m²
Oppvarmet luftvolum	280 m³
U-verdi for yttervegger	0,44 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,44 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,23 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,36 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	126,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,80 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	89 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Bergen (MeteoNorm)
Dato for beregning	18.1.2018

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	148,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	7,4 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	214,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	27 283 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	233,19 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	23 029 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	209,58 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	24 520 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	27 283 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	27 283 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Versjon 26. april 2022

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

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål22042015

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslagets styre kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

(3) Strømforbruk til varmtvannsbereder i rekkehus dekkes i felleskostnader på lik linje som terrasseblokker.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med inntil **3** varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Ett av styremedlemmene kan oppnevnes av boligbyggelaget dersom borettslaget krever det.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

10.Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11.Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39. jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

Husordensregler for Tjønnveien borettslag.

(Vedtatt generalforsamling 29.04.2024)

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

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

Man skal til enhver tid ta hensyn til sine naboer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Utdrag fra brannforskrifter vedrørende brannsikkerhet i garasjeanlegg:

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

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

Sykler og akebrett.

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

Dyrehold.

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

Regler om husdyrhold:

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

Grilling.

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

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

Altaner/terrasser.

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

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

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

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

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

Diverse regler

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

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

Vedtatt på ordinær generalforsamling 29.04.2022.

Revidert på ordinær generalforsamling 24.04.2024

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6133
TJØNNVEIEN BORETTSLAG

Til andelseierne i Tjønnveien Borettslag

Velkommen til generalforsamling.

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

Hvem som kan delta på generalforsamlingen:

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



Det innkalles med dette til:

Tjønnveien sin ordinær Generalforsamling

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

På den ordinære generalforsamling skal følgende saker behandles:

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

2. Årsmelding 2025 fra styret.

3. Regnskap for 2025 samt revisors beretning.

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

5. Godtgjørelse til styre og tillitsvalgte.

6. Valg av styreleder for 1 år.

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

Styret i Tjønnveien borettslag - Bergen 03.03.2026

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

Fullmakt:

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

Jeg ..... leilighetsnummer .....

Gir herved ..... fullmakt til å stemme for meg på

generalforsamlingen til Tjønnveien borettslag 20.mai 2026

Årsrapport 2025

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

Styrets sammensetning i perioden 01.01.2025 - 21.05.2025:

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

Styrets sammensetning i perioden 21.05.2025 - 31.12.2025:

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

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

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

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

Møtevirksomhet

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

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

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

Vibbo.no

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

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

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

Salg av leiligheter

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

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

HMS/Forsikring



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

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

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

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

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

Forsikring

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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



Byggeteknisk

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

Telenor

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

Porttelefon



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

Garasje/- porter

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

Elbil lading i garasjer



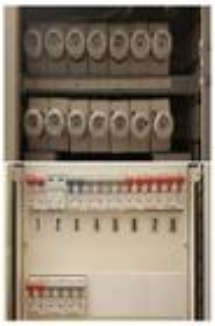
I 2020 monterte OneCo ny infrastruktur for El-bil lading i alle garasjene, der alle beboere med fast plass kan kobles seg på. Dette er en type styringssystem, som fordeler ladespenning/styrke. Alt etter hvor mange som er tilkoblet, og tilgjengelig kapasitet på nettet til borettslaget. Alle andelseiere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

Kameraovervåking i garasjene



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

Elektrikerarbeid (lys i fellesganger og garasjeanlegg)





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

Tømrer

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

Maling

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



Tak



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

Nøkkelsafe



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

Nøkler/Lås

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



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

Vann/ avløp

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

Rørlegger



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

Ventilasjon



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

Utomhus/ Bomiljø

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

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

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

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

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

Kildesortering

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

Som avmerket på kartet her:



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





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

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

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

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



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

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

Ordensregler som ble vedtatt på Generalforsamling 24.04.24:

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



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

Kjøreadferd og bom til fellesområder

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



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

Ordensregler som ble vedtatt på Generalforsamling 24.04.24:

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

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



Nye fartsdempere montert

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



Utbedring av hull i asfalt

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

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





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



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

Supersuger for renhold av sandfang og kummer

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

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



Innkjøp av flisekutter

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



Vintervedlikehold

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

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

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

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

Tilhenger for utleie

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

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

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

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



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

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

MTU - miljø og trivselsutvalg

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

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

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

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

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

Oppgaver

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Julefest for de minste 5. januar



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



Seniortreff 25.Januar

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



Sosial samling for tillitsvalgte 22.februar

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

Vårdugnad 26. april



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

Planting 8. Mai

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





St. Hans ble feiret lørdag 21.juni





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



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

Høstdugnad lørdag 1.november



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

Dugnadslister

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

Julelysene ble tent 30.november

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







Beboermøte 1.desember

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

Fakkeltog 31. desember



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

Kafé



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

Utleie av felleslokaler

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



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

Priser for leie av lokalet:

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

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

Leder May-Britt Sandnes

Sekretær Christine Storøy

Medlemmer er Martin Boge Juvik og Thomas Fauskanger

Varamedlemmer er Oddbjørn Nødtvedt og Jan Erik Solsvik

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

UNGJOBB

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

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

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

Her er noe av det vi har utført i 2025.

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

Bilder fra arbeid som er utført av Ungjobb

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











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

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

Ungjobb leder Asle Nilsen har mobil: 45211504.

Beredskap

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





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

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

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

Loddefjordutvalget

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

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

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

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

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

LODDEFJORD
TORGDAG
2025

Vi ønsker samtlige andelseiere en riktig god sommer.



Med sommerlig hilsen fra styret i Tjønnveien Borettslag

TJØNNVEIEN BORETTSLAG



TJØNNVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948950758, KLIENTNR. 6133

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

TJØNNVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948950758, KLIENTNR. 6133

RESULTATREGNSKAP

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

TJØNNVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948950758, KLIENTNR. 6133

BALANSE

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

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

Bergen, 21.04.2026
Styret i Tjønnveien Borettslag

Rune Storøy /s	Stein Rune Grimen /s	Helene Gamst Viken /s
Terje Geitun Berland /s	Tove Karin Kvalavåg Henriksen /s	

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

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

SUM ANDRE INNTEKTER	**103 861**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 5
STYREHONORAR

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

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 9
ENERGI/FYRING

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

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE 13
BYGNINGER

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

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

gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14
REHABILITERING

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

NOTE 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-83 945**

NOTE 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE 19
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE 21
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE 22
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

NOTE 23
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

Til generalforsamlingen i Tjønneveien Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2025

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

HR
HORDALAND REVISJON AS

Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 60

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

E-post: hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 935 874 130 MVA
Bank 8580.14.20880

www.hordrev.no

Statsautoriserte revisorer

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 27. april 2026
Hordaland Revisjon AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

TJØNNVEIEN BORETTSLAG.

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 20. MAI 2026.

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

SAK: VALG.

Valgkomiteens forslag:

VALG AV STYRELEDER:

Rune Storøy	Klasatjønnveien 7	Gjenvalg	Velges for 1 år.

VALG AV STYREMEDLEM:

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

VALG AV 1.VARAMEDLEM:

Arvid Vatne	Klasatjønnveien 13	Gjenvalg	Velges for 1 år.

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

VALG AV MEDLEMMER TIL MILJØ OG TRIVSELSUTVALGET. (MTU)

Valgkomiteens forslag:

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

MTU konstituerer seg selv innad i gruppen med leder og sekretær

Thomas Fauskanger står ikke på valg.

VALG AV 4 MEDLEMMER TIL VALGKOMITE.

Valgkomiteens forslag:

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

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

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

Valgkomiteens forslag:

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

SAK: HONORAR OG MØTEGODTGJØRELSE.

HONORAR TIL STYRET.

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

Valgkomiteens forslag.

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

MØTEGODTGJØRELSE TIL STYRET INKL. VARAMEDLEM.

Valgkomiteens forslag.

Kr 1000 - pr styremøte. Uendret for 2026.

HONORAR TIL MILJØ OG TRIVSELS UTVALG OG VALGKOMITEENS MEDLEMMER.

Valgkomiteens forslag.

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

HONORAR TIL VALGKOMITEEN.

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

MØTEGODTGJØRELSE TIL MILJØ OG TRIVSELSUTVALG OG VALGKOMITEENS MEDLEMMER:

Valgkomiteens forslag.

Kr 900,- pr. møte. Uendret for 2026.

Valgkomiteen har levert signert fremmøte protokoll.

Valgkomiteens innstilling er enstemmig.

Valgkomiteen vil redegjøre for sin innstilling på generalforsamlingen.

Loddefjord den 07. april 2026.

Med vennlig hilsen valgkomite

May-Kristin Mæhlum
May- Kristin Mæhlum
Leder

Ellinor Nilssen
Ellinor Nilssen
Sekretær

Hege Helleseth
Hege Helleseth
Medlem

Marianne Jahn
Marianne Jahn
Medlem.

Martin Boge Juvik
Martin Boge Juvik
Medlem. Oppnevnt av styret

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Tjønnveien Borettslag
Org. nr. 948 950 758

GENERALFORSAMLINGSPROTOKOLL

Tjønnveien Borettslag avholdt ordinær generalforsamling den 20. mai 2026 i kultursalen på Vestkanten

Møtetidspunkt: 18:00 .

Til stede:

36 andelseiere, 2 representert ved fullmakt, totalt 38 stemmeberettigede.

Møtet ble åpnet av Rune Storøy.

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder:

Rune Storøy ble valg til å lede møtet

Vedtak: Godkjent

B) Godkjenning av de stemmeberettigede

Vedtak: Godkjent

C) Valg av representant til å underskrive protokollen sammen med møteleder og minst en andelseier som protokollvitne:

Thea Frøyen ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Helene Viken ble valgt som tellekorps.

Vedtak: Godkjent

D) Godkjenning av møteinnkallingen

Innkallingen ble godkjent av generalforsamlingen.

Vedtak: Godkjent

TIL BEHANDLING FORELÅ:

2. Årsmelding 2025 fra styret.

Årsmelding for 2025 ble godkjent av generalforsamlingen.

Vedtak: Godkjent

3. Regnskap for 2025 samt revisors beretning.

Regnskap for 2025 ble godkjent av generalforsamlingen.

Vedtak: Godkjent

4. Innkomne forslag.

Det er i år ingen innkomne forslag til behandling.

Vedtak: Godkjent

5. Godtgjørelse til styre og tillitsvalgte.

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 439 700

Vedtak: Godkjent

6. Valg av styreleder for 1 år.

Rune Storøy er valgt til styreleder for 1 år.

Vedtak: Godkjent

7 A. Valg av styremedlem for 2 år.

Tove Karin Kvalavåg Henriksen er valgt til styremedlem for 1 år.

Vedtak: Godkjent

B. Valg av et varamedlem til styret for 1 år:

Arvid Vatne er valgt til varamedlem for 1 år.

Vedtak: Godkjent

C. Valg av tre medlemmer til MTU, velges for henholdsvis 1 og 2 år.

May Britt Sandnes, Christine Storøy og Andre Lie Kjøndal er valgt.

Vedtak: Godkjent

D. Valg av valgkomite for 1 år:

Martin Boge Juvik, Hege Helleseth, Ole Kristian Steffensen og Mariela Aarbakke er valgt.

Vedtak: Godkjent

E. Valg av en representant og vararepresentant til generalforsamlingen i OBOS for 1 år

Vedtak: Styret får fullmakt til å oppnevne kandidater.

Protokollen er signert digitalt av følgende:

Møteleder
Navn: Rune Storøy /s

Protokollvitne
Navn: Thea Frøyen /s

Tjønnveien Borettslag

Org. nr. 948 950 758

Andelseiere i Tjønnveien Borettslag 10. februar 2025

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Det kalles med dette inn til ekstraordinær generalforsamling i Tjønnveien Borettslag.

Tid: Tirsdag 18. februar 2025 kl.18:00
Sted: Felleslokalet Tjønnveien borettslag (Under Klasatjønnveien 54)

Innkalling og saksliste er i henhold til borettslagets vedtekter pkt. 9, samt Burettslagslova §§ 7-6 til 7-8. Vi minner om at andelseiere har rett til å møte med fullmektig ifølge vedtektenes pkt. 9-6. Fullmakt kan gis til annen andelseier, ref. vedtektenes pkt. 9-6.

Konstituering:

1. Fortegnelse av andelseiere og fullmakter.
2. Valg av møteleder.
3. Valg av sekretær/referent.
4. Valg av representant til å underskrive protokoll med møteleder.
5. Godkjenning av innkalling og saksliste.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

Sak 1. Utbygging av nytt sykehjem/forholdet til borettslaget og dets eiendom

Tjønnveien Borettslag har mottatt en forespørsel fra Bergen kommune v/Etat for bygg og eiendom om å forhandle om salg/vederlag ved eventuell ekspropriasjon av en del av borettslagets eiendom i forbindelse med forberedende arbeider for bygging av nytt sykehjem. Bergen kommune har behov for å benytte deler av eiendommen til omlegging av eksisterende høyspentkabler, midlertidig omlegging av gang- og sykkelvei, oppgradering av vei og fortau, samt andre nødvendige tiltak. Det aktuelle området utgjør til sammen 572 m^2 av borettslagets eiendom. Det vises til vedlagt områdekart og presentasjon fra Bergen kommune, ref. vedlegg 1 og 2.

Det er allerede inngått en avtale om arbeidstillatelse mellom Bergen kommune og Tjønnveien Borettslag, hvor kommunen har fått tillatelse til å ta i bruk nødvendig grunn for å gjennomføre bygging i samsvar med en reguleringsplan som ennå ikke er vedtatt. Det

fremgår også av avtalen at dersom kontrakt for salg av området ikke blir inngått, må borettslaget likevel gi fra seg det aktuelle området, men erstatningen vil fastsettes ved rettslig skjønn. Det vises til vedlagt avtale om arbeidstillatelse, ref. vedlegg 3.

For å sikre høyest mulig vederlag for området og for å ivareta borettslagets interesser i forhandlingene med kommunen, er det nødvendig at generalforsamlingen gir sitt samtykke til salget av det aktuelle området. Videre bør styret få fullmakt til å forhandle og inngå avtale om salg på vegne av borettslaget. Dette vil bidra til at borettslaget kan oppnå en rettferdig erstatning og betingelser for avståelse av arealet gjennom en smidig prosess.

Fullmakten vil gi styret myndighet til å forhandle frem til et endelig tilbud om kjøp av borettslagets eiendom, som angitt i det vedlagte områdekartet, og inngå avtale med Bergen kommune om salg av området.

Vedlegg 1: Områdekart

Vedlegg 2: Presentasjon fra Bergen kommune

Vedlegg 3: Avtale om arbeidstillatelse

Vedlegg 4: Forslag til styrefullmakt

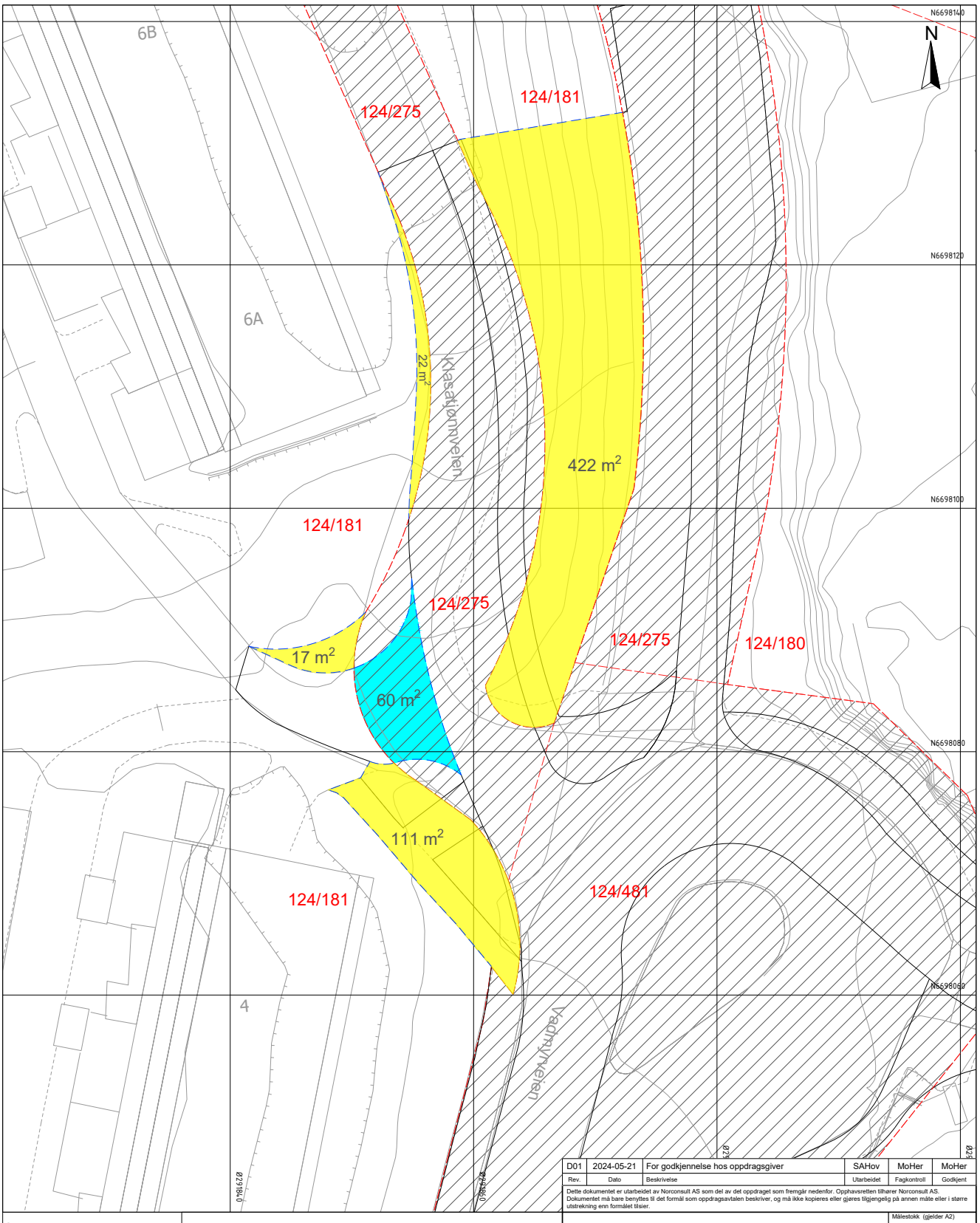
Styrets forslag til vedtak:

> Generalforsamlingen samtykker til at borettslagets eiendom, angitt i vedlagt områdekart, kan selges til Bergen kommune, jf. burettslagslova § 8-9.
>
> Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å forhandle og inngå avtale med Bergen kommune om salg av området angitt i det vedlagte områdekartet.
>
> Styret skal sikre at forhandlingene og eventuell avtale om salg og vederlag ivaretar borettslagets interesser.

Vedtaket krever to tredjedels flertall.

Mvh

Styret i Tjønnveien Borettslag.



Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
D01	2024-05-21	For godkjennelse hos oppdragsgiver	SAHov	MoHer	MoHer

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Samlet areal permanent erverv
550 m²

Tegnforklaring

- Permanent erverv
- Endres fra offentlig til privat grunn
- Eksisterende offentlig veggrunn
- 124/181 Gårds-/bruksnr
- Eksisterende eiendomsgrenser
- Planlagt tiltak
- Nye eiendomsgrenser

Bergen kommune

Målestokk (gjelder A2): 1:200

Frieda fasmers minne

Grunnerverv. Gnr/bnr 124/181
Tjønnveien borettslag

Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5178255	W101	D01

VEDLEGG 2

BERGEN
KOMMUNE

H0601 Frieda Fasmers minne - Rekkefølgekrav og forberedende arbeider

27.11.24

KOMPETENT | ÅPEN | PÅLITELIG | SAMFUNNSENGASJERT

Nytt sykehjem





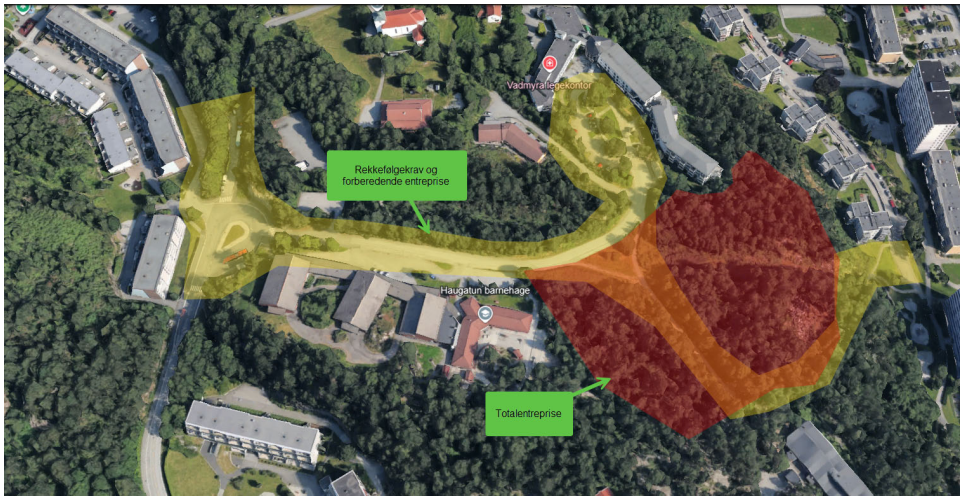
Agenda

- Formål
- Om prosjektet
- Tidsplan
- Konsekvenser for naboer
- Tiltak
- Kommunikasjon og kontakt
- Spørsmål

BERGEN
KOMMUNE

Om prosjektet

Formålet med den forberedende entreprisen er å tilrettelegge og klargjøre området for bygging av nytt sykehjem.

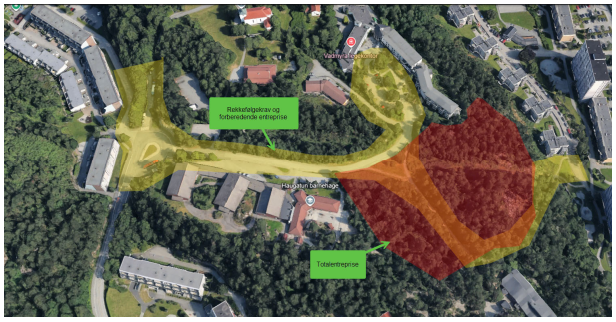


BERGEN
KOMMUNE

Om prosjektet

Forberedende arbeider som må ferdigstilles før bygging av nytt sykehjem

- Omlegging av eksisterende høyspentkabler
- Midlertidig omlegging av gang og sykkelvei
- Oppgradering av vei og fortau fra eksisterende sykehjem og til endestopp for buss
- Utbedring av kryss ved Vadmyraveien\Klasatjønnveien
- Etablering og omlegging av VA-anlegg
- Oppgradering av veilysanlegg



BERGEN KOMMUNE

Midlertidig omlegging av gang og sykkelvei



BERGEN
KOMMUNE

Fremdrift

Byggeperiode januar 25 til oktober 25

• Oppstart på byggeplass	**Januar 25**
• Omlegging av gang og sykkelvei og arbeid med høyspenttrase	**Jan – Mai. 25**
• Ferdigstilling av gang og sykkelvei og resterende kontraktsarbeid	**Mai – Oktober. 25**

BERGEN
KOMMUNE

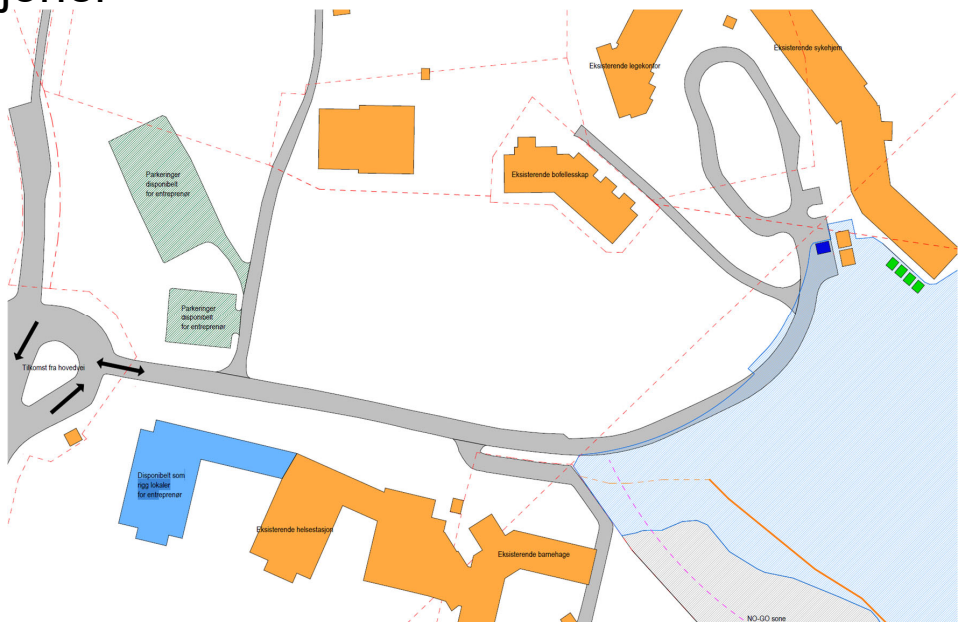
Tiltak og konsekvenser for omkringliggende naboer



BERGEN KOMMUNE

Konsekvenser for omkringliggende naboer/Institusjoner

- Parkeringssituasjon



BERGEN KOMMUNE

Konsekvenser for omkringliggende naboer/Institusjoner

- Parkeringssituasjon
- Støy og støv
- Trafikksikkerhet og trafikkavvikling
- Endret kjøremønster og tilkomst
- Uforutsette situasjoner som oppstår under utførelse

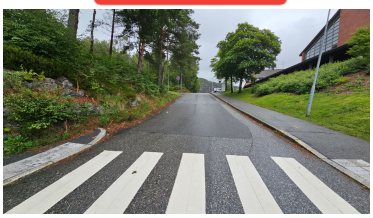
BERGEN
KOMMUNE

Tiltak for omkringliggende naboer/Institusjoner

- Trygge gang og sykkelveier for barn og voksne.
- Veier skal være åpen for trafikk og utrykning gjennom hele byggeperioden.
- Tidsbegrensninger for utførelse av støyende arbeider
  - Vil foregå arbeider mellom 07 - 19
  - Sprenging og arbeid som pigging ol. Skal kun gjennomføres mellom 07-17
- Tiltak for å redusere støv som vanning m.m
- Tett dialog med naboer og omliggende institusjoner.
- Tilstrekkelig belysning og vintervedlikehold.
- Tilstrekkelig og rett personell på plassen til å håndtere eventuelle uforutsette situasjoner.







BERGEN KOMMUNE

Kommunikasjon og kontakt

- Vil bli tilrettelagt nødvendige kommunikasjonskanaler for å ivareta informasjon og kommunikasjon under utførelsen

- Byggeledelse fra byggherreorganisasjonen vil være tilgjengelig under gjennomføring

BYGGELEDER:
Morten Haugsdal
Tlf: 976 05 969
Mail: morten.haugsdal@opak.no

PROSJEKTLEDER:
Elena Castillo
Tlf: 944 99 377
Mail: elena.castillo@bergen.kommune.no

- Varsling om stenging eller andre forhold som påvirker beboere i området vil bli varslet i god tid

BERGEN
KOMMUNE

Spørsmål?

BERGEN
KOMMUNE

Bergen kommune
Etat for bygg og eiendom

Avtale om arbeidstillatelse

Mellom Bergen kommune v/Etat for bygg og eiendom som kjøper og Tjønnveien borettslag som eier av gnr. 124, bnr. 181 i Bergen kommune er det i dag inngått følgende avtale:

1. Undertegnede gir med dette Bergen kommune tillatelse til å ta i bruk nødvendig grunn, retter m.v. av vår eiendom for å gjennomføre bygging i samsvar med ennå ikke vedtatte reguleringsplan 70000000 Laksevåg Gnr 124, Bnr. 180 m. fl, Loddefjordåsen Områdereguleringsplan. Arealet skal benyttes til kommunal vei. Vedlagt følger kart hvor arealene er markert. Arealet vil kun bli tiltrådt og ervervet dersom detaljreguleringsplan blir endelig godkjent.

2. Dersom kontrakt for permanent avståelse av areal ikke blir inngått, er det enighet om at erstatningen skal fastsettes ved rettslig skjønn som Bergen kommune v/Etat for bygg og eiendom krever i medhold av skjønnsloven § 4 (avtaleskjønn). Skjønnet skal bygge på vanlige ekspropriasjonsrettslige prinsipp.

3. Bergen kommune v/Etat for bygg og eiendom gjør nødvendig bevissikring med sikte på eventuelt skjønn. Bevissikringen består i det vesentlige av at EBE sørger for bildedokumentasjon, samt eventuell annen dokumentasjon, som belyser den opprinnelige situasjonen før utbyggingen.

4. Bergen kommune v/Etat for bygg og eiendom betaler renter av den erstatningen eier har til gode fra grunnen er tatt i bruk til endelig oppgjør finner sted i samsvar med reglene i § 10 i lov om vederlag ved oreigning av fast eiendom. Dersom kjøpekontrakt ikke blir inngått, skal renten fastsettes av skjønnsretten. Tiltredelsestidspunkt og areal som tiltres vil bli formidlet når disse opplysningene foreligger.

5. Dersom grunnen ikke er tatt i bruk innen 3 år fra avtalen er underskrevet faller avtalen bort.

6. Denne avtalen er underskrevet i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

Bergen, den 27.11.24

Randi Hansen Våge
avdelingsleder
Etat for bygg og eiendom

Bergen, den 20/11-24

Rune Storøy
styreleder
Tjønnveien borettslag

VEDLEGG 4

Styrefullmakt
Tjønnveien Borettslag

Org. nr. 948 950 758

(vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 18. februar 2025)

På ekstraordinær generalforsamling i Tjønnveien Borettslag, avholdt 18. februar 2025, ble det besluttet å gi styret fullmakt til å forhandle og inngå avtale med Bergen kommune om salg av en del av borettslagets eiendom i forbindelse med forberedende arbeider for bygging av nytt sykehjem.

Fullmakt:

> Generalforsamlingen samtykker til at borettslagets eiendom, angitt i vedlagt områdekart, kan selges til Bergen kommune, jf. burettslagslova § 8-9.
>
> Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å forhandle og inngå avtale med Bergen kommune om salg av området angitt i det vedlagte områdekartet.
>
> Styret skal sikre at forhandlingene og eventuell avtale om salg og vederlag ivaretar borettslagets interesser.

Vedlegg: Områdekart

Vedtak:

Fullmakten ble vedtatt med ___ stemmer for og ___ stemmer mot, av ___ avgitte stemmer.

***

Sted, dato

Navn:
Møteleder

Navn:
Person valg til å signere

Tjønnveien Borettslag
Org. nr. 948 950 758

GENERALFORSAMLINGSPROTOKOLL

Tjønnveien Borettslag avholdt ekstraordinær generalforsamling den 18. februar 2025 i Felleslokalet Tjønnveien Borettslag.

Totalt møtte: 18 andelseiere.
Det ble godkjent: 14 fullmakter.
Til sammen: 32 stemmeberettigede
Videre møtte:

TIL BEHANDLING FORELÅ:

KONSTITUERING

Valg av møteleder:

Rune Storøy ble valg til å lede møtet

Valg av sekretær/referent:

Mariela Pina ble valg som sekretær.

Valg av representant til å underskrive protokollen med møteleder:

[illegible] ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Merknader til innkallingen:

Innkallingen ble godkjent av generalforsamlingen.

Merknader til den oppsatte saksliste:

TIL BEHANDLING FORELÅ:

Sak 1. Utbygging av nytt sykehjem/forholdet til borettslaget og dets eiendom

VEDTAK: 0 **mot,** 32 **for forslaget, [Vedtatt, ~~Forkastet~~]**

Kommentarer:

Rune Storøy
Møteleder

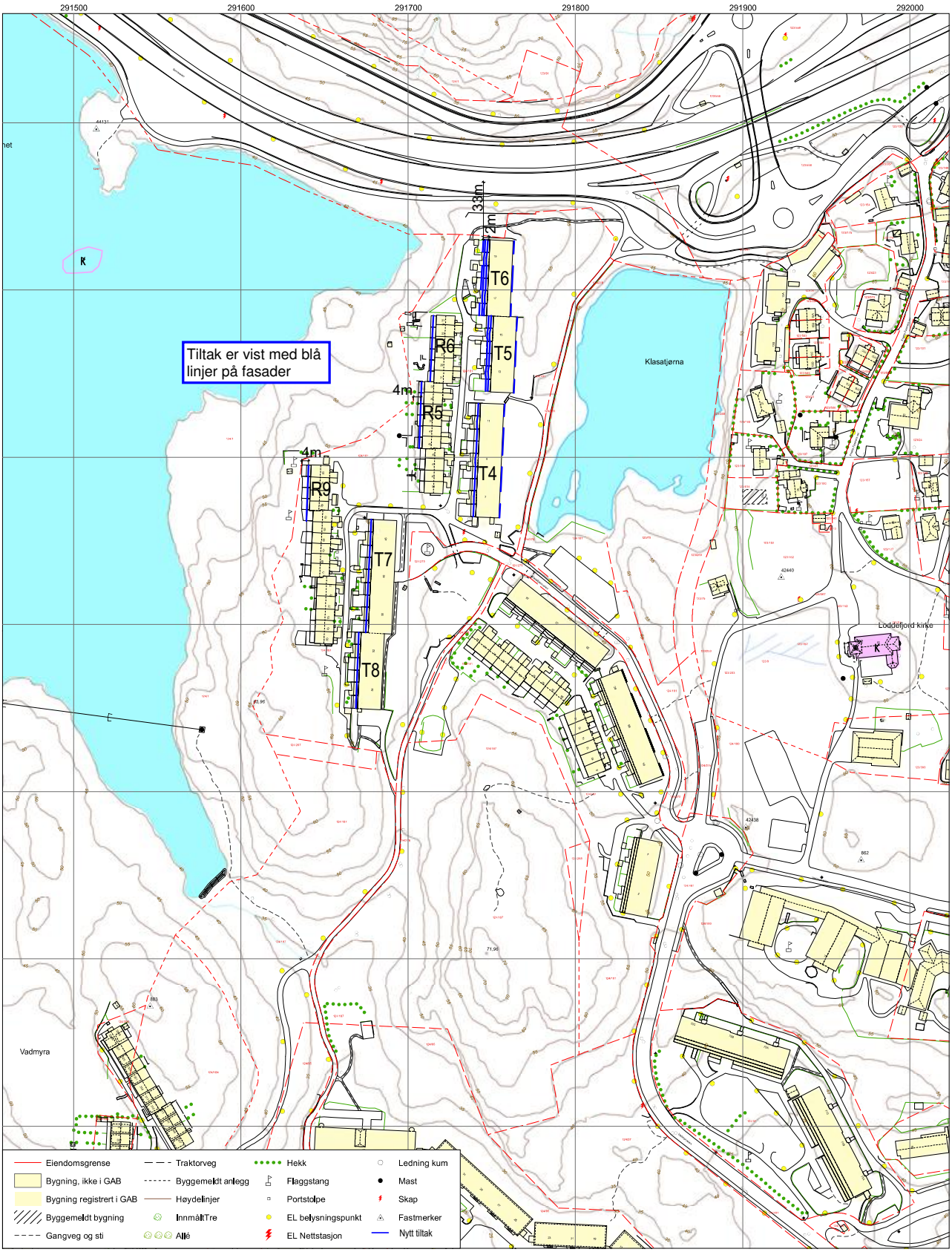
Protokollunderskriver

BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A3: 1:2000
Dato: 24.03.2020

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 124/181/0/0
Adresse: Klasatjønnveien 2 m/flere



Dato:	10.06.2020	Tegningsnavn:	Situasjonsplan
Produsert for:	Statens Vegvesen Region Vest	Tegningsnummer:	**X015 AC-01**
Produsert av:	Asplan Viak AS	Konsulentarkiv:	616953-01

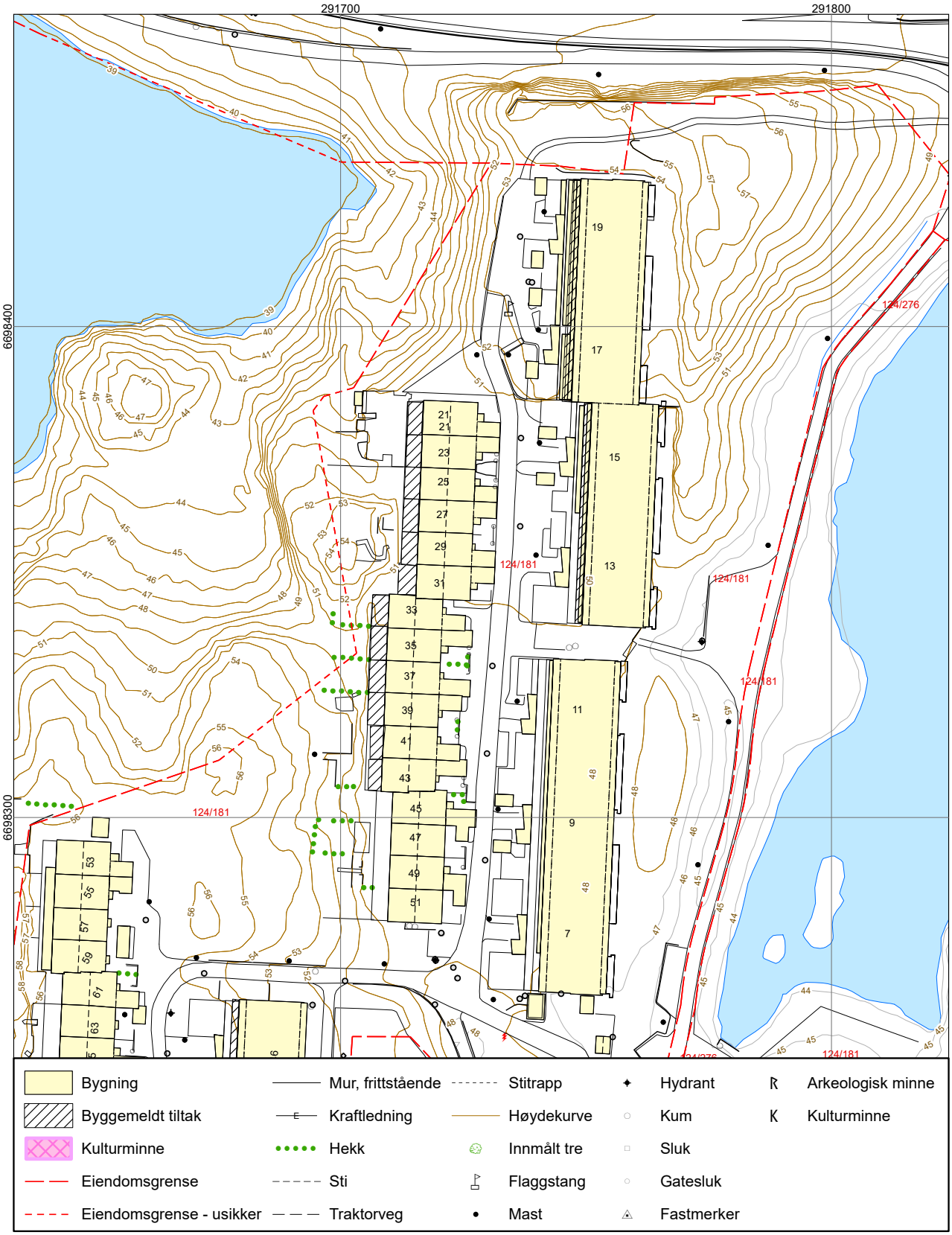
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 25.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 124/181/0/0
Adresse: Klasatjønnveien 25 m.fl.

N



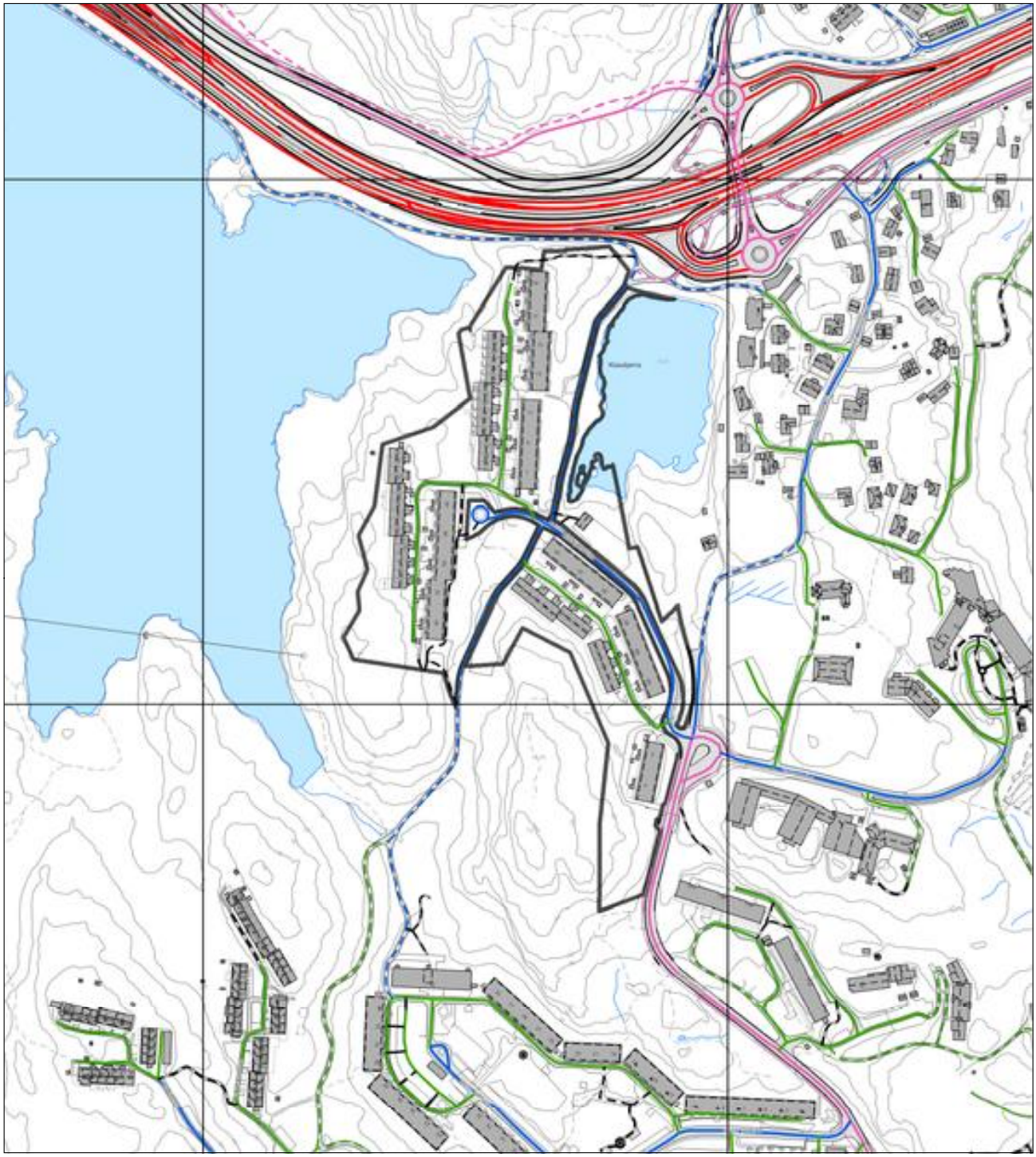
BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:4000
Dato: 24.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 124/181/0/0
Adresse: Klasatjønnveien 25, 5172 LODDEFJORD

N



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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 124/181/0/0
Utlistet 25. september 2026

Om rapporten

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

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

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, 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
260311503	Grunneiendom	0	Ja	33 349,1 m²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
3280005	32	LAKSEVÅG. LODDEFJORD SØR, FELT 8 OG 9	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.01.1974		80,2 %
64550000	34	LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 271 MFL., RV 555 STORAVATNET, NY KOLLEKTIVTERMINAL OG GRØNNSTRUKTUR	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.05.2019	201636271	14,6 %
3280000	30	LAKSEVÅG. GNR 123 OG 124, LODDEFJORD, HETLEVIK, FELTENE 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11B OG 11C	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.11.1972		3,5 %
3280000	30	LAKSEVÅG. GNR 123 OG 124, LODDEFJORD, HETLEVIK, FELTENE 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11B OG 11C	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.11.1972		1,1 %
3280000	30	LAKSEVÅG. GNR 123 OG 124, LODDEFJORD, HETLEVIK, FELTENE 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11B OG 11C	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.11.1972		0,7 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

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

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
64550000	140 - Frisiktsone	0,4 %

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

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

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	97,6 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	2,3 %
65270000	1 - Nåværende	5100 - LNF	LNF	LNF	0,1 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

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

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Hensynssoner i kommunedelplan

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

Planer i nærheten av eiendommen

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

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 25. september 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene
De etterfølgende plannivåene vedtas av Bergen bystyre, kun reguleringsplan gir rettsvirkning til ekspropriasjon, med virkning i 10 år regnet fra kunngjøring av bystyrets vedtak.

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

Kommunedelplan
Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan. I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.
Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

Plankart

Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommunedelplaner og reguleringsplaner.

BERGEN
KOMMUNE

BERGEN KOMMUNE

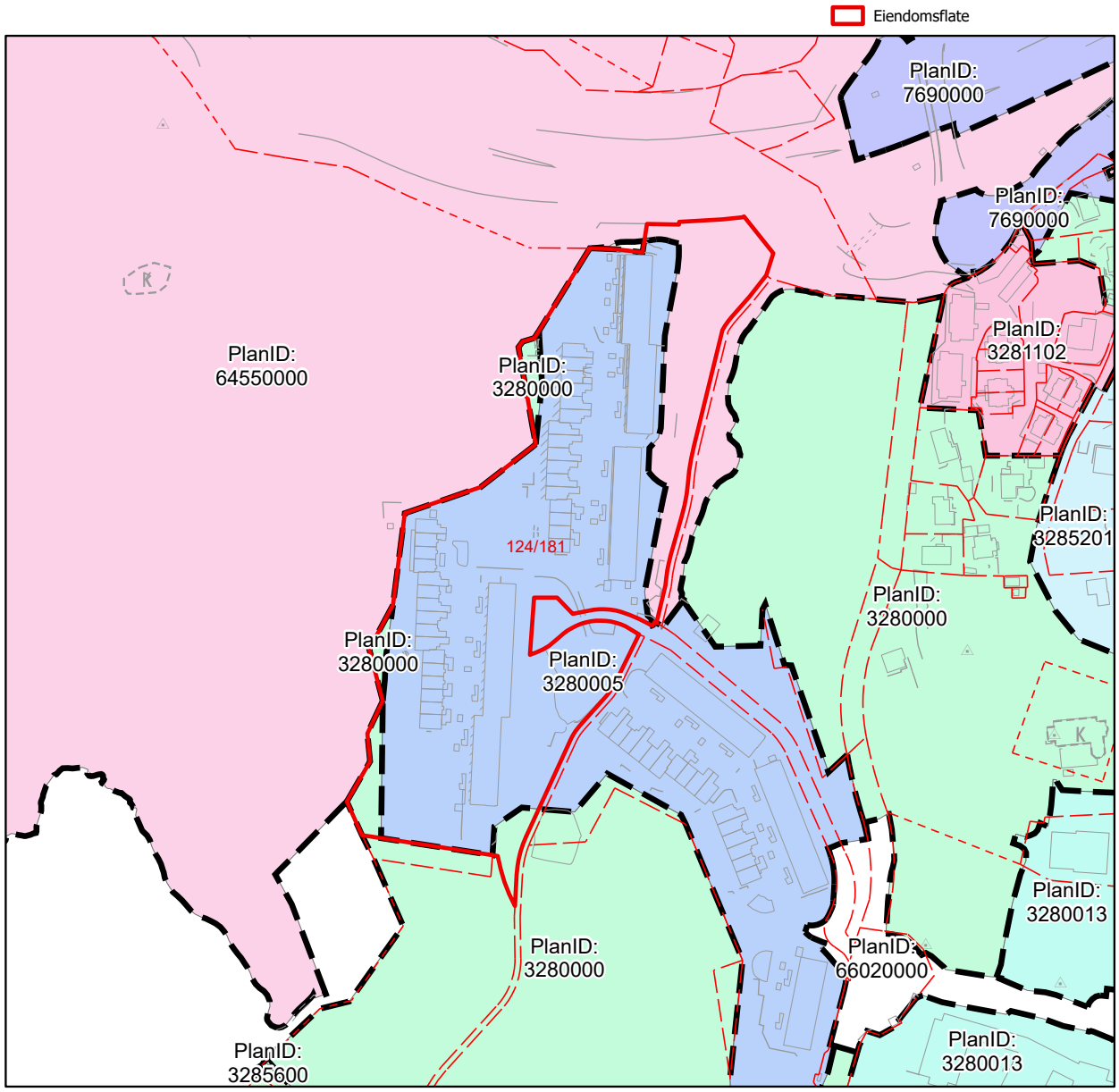
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 124/181/0/0
Dato: 25.09.2026 Adresse: Klasatjønnveien 25 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): 3280000,3280005,64550000



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 25.09.2026

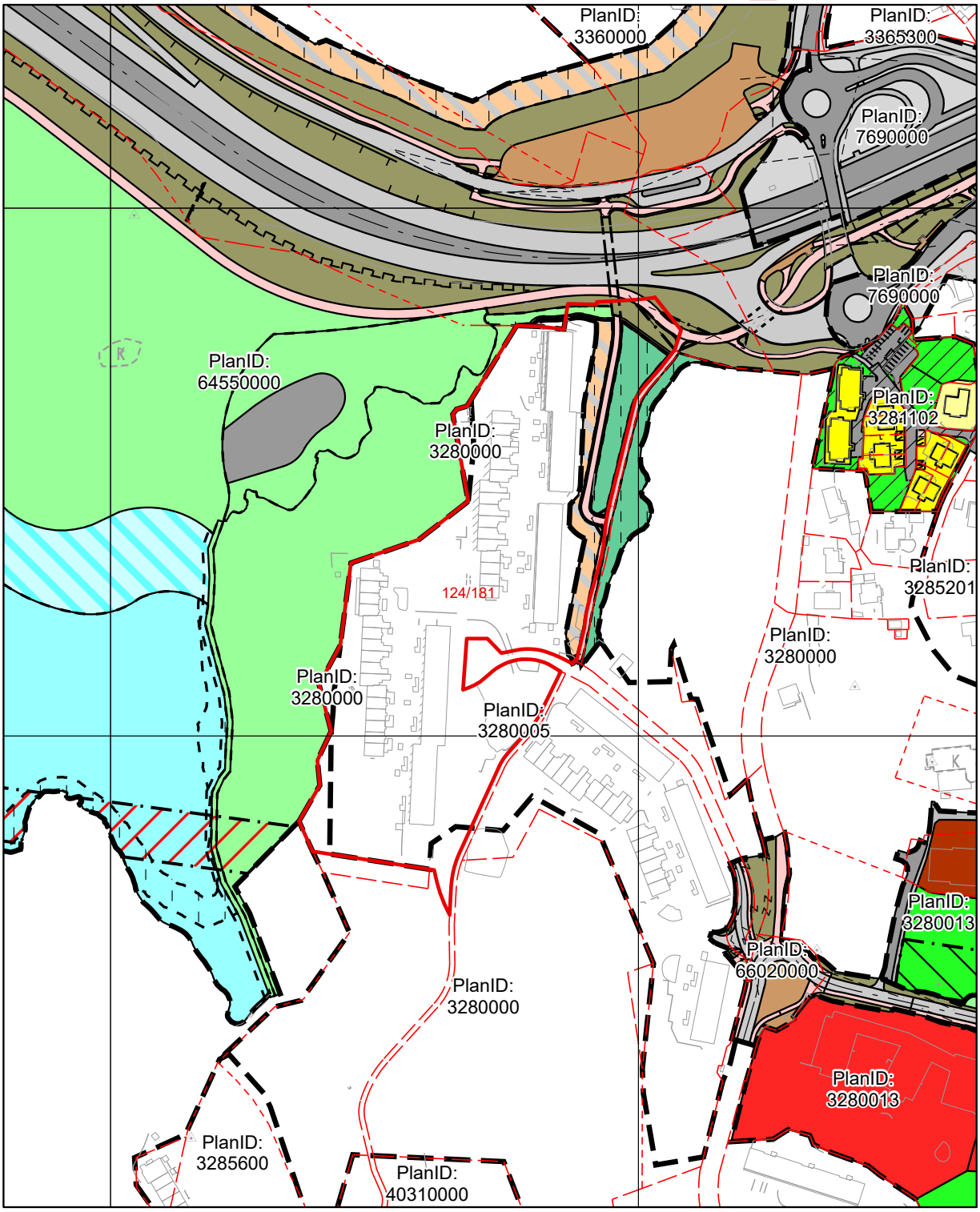
Gnr/Bnr/Fnr: 124/181/0/0
Adresse: Klasatjønnveien 25 m.fl.

N

PlanID(er): 3280000,3280005,64550000

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje

- 1204 - Eiendomsgrense oppheves
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1225 - Regulert parkeringsfelt
- 1227 - Regulert støyskjerm
- 1228 - Regulert støttemur
- 1252 - Bru
- 1254 - Tunnel
- 1259 - Måle- og avstandslinje

Bestemmelsegrense

- Avgrensning skriftlig bestemmelse

Begrensningsgrense gammel lov

- Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

- Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

- 91 - Anlegg- og riggomr.
- Andre bestemmelseshjemler

Begrensningsområde gammel lov

- 510 - Høyspenningsanlegg
- 640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

- Faresone
- Infrastruktursone
- Sikringsone

Plangrense

- Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

- Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Garasjer i boligområder
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Område for særskilt angitt allmennyttig formål
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Gangveg
- FRIOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer

Arealformål PBL §12-5

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

- 1690 - Annet uteoppholdsareal

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

- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2016 - Gangveg, -areal, gågate
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 2025 - Holdeplass/-plattform
- 2071 - Kollektivanlegg
- 2072 - Kollektivterminal
- 2073 - Kollektivholdeplass
- 2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.
- 2900 - Samf.anl. - tekn. infrastr.tras. komb. m. andre ang. hovedformål

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

- 3020 - Naturområde - grønnstruktur
- 3031 - Turvei
- 3040 - Friområde

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

- 6710 - Friluftsområde i sjø og vassdrag
- 6900 - Angitt formål sjø og vassdrag med m/u tilh. strandsone komb. m. andre angitte hovedformål

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 25.09.2026

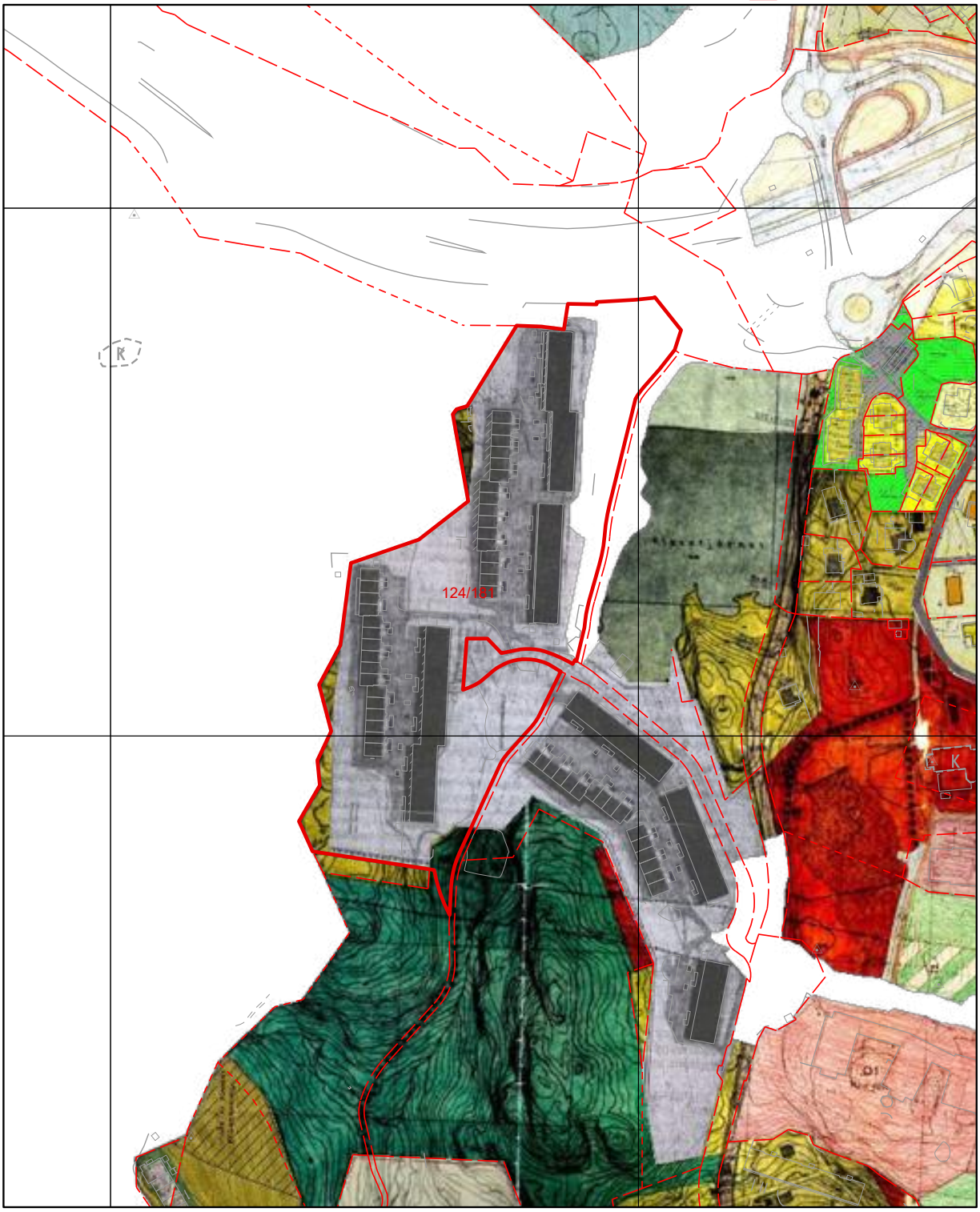
Gnr/Bnr/Fnr: 124/181/0/0
Adresse: Klasatjønnveien 25 m.fl.

N

PlanID(er): 3280000,3280005,64550000

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

Eiendomsflate




ODDEFJORD. FORSLAG TIL REGULERINGSPLA
LTENE NR 3, 6, 7, 8, 9, 10, IIb OG IIc.
TRAFIKKOMRÅDE
FRIOMRÅDE
SPESIALOMRÅDE
MÅL 1:1000

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

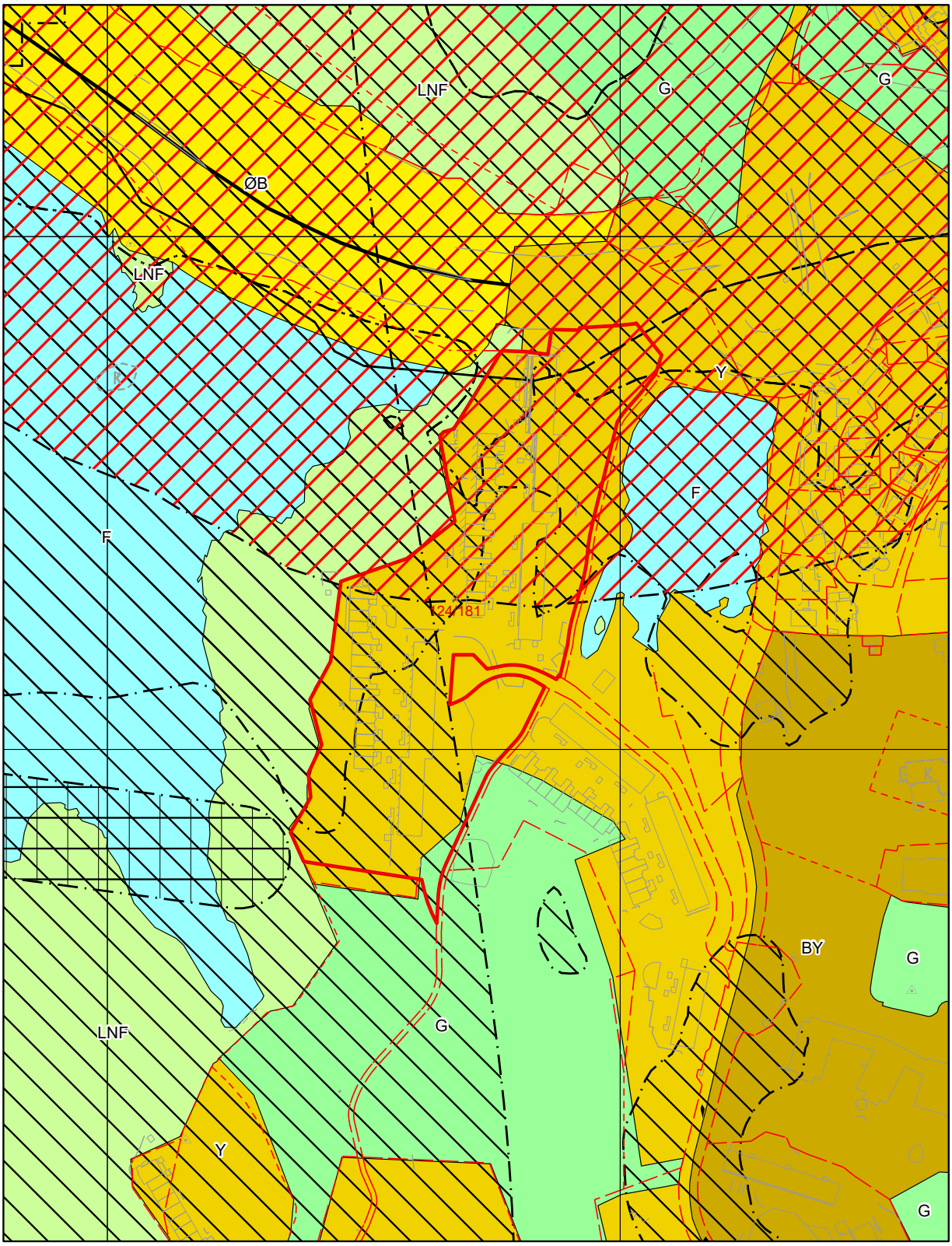
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 25.09.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 124/181/0/0
Adresse: Klasatjønnveien 25 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense

Samferdselslinjer


Hovedvei


Båndleggingsone


Faresone


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål


Byfortettingssone


Ytre fortettingssone

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

LNF

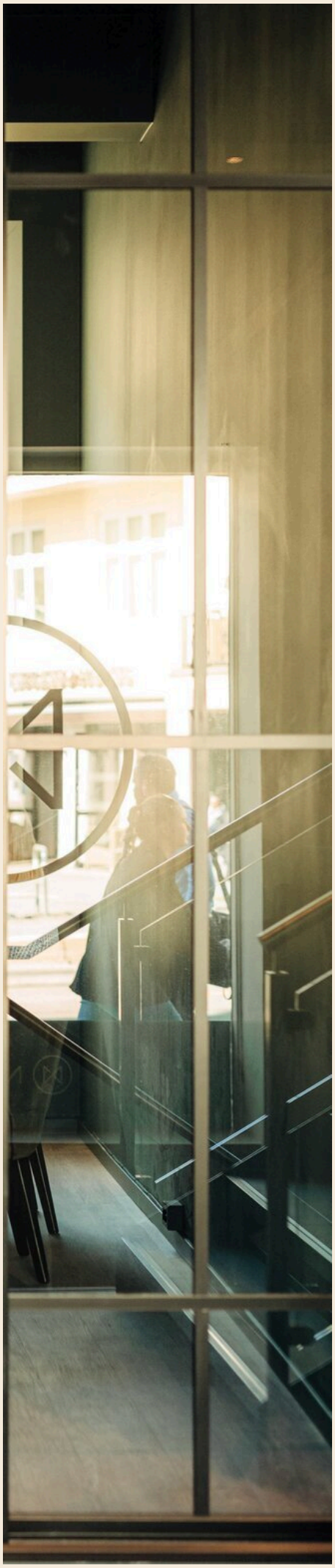
Friluftsområder

Velkommen til

Nordvik Bergen Vest

Bergen Vest, Askøy, Sotra og Øygarden er områder med store variasjoner i boligmarkedet, og lokalkunnskapen vår gjør at vi kan gi deg råd som faktisk treffer. Hos oss står du og boligen din i sentrum. Vi legger ned arbeidet som trengs for å presentere den på best mulig måte, og megleren din er med deg fra første samtale til nøklene er overlevert, og tar seg av det praktiske og formelle rundt handelen underveis.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området. Ønsker du å bli en del av vårt team? Send din søknad og CV til kn@nordvikbolig.no.

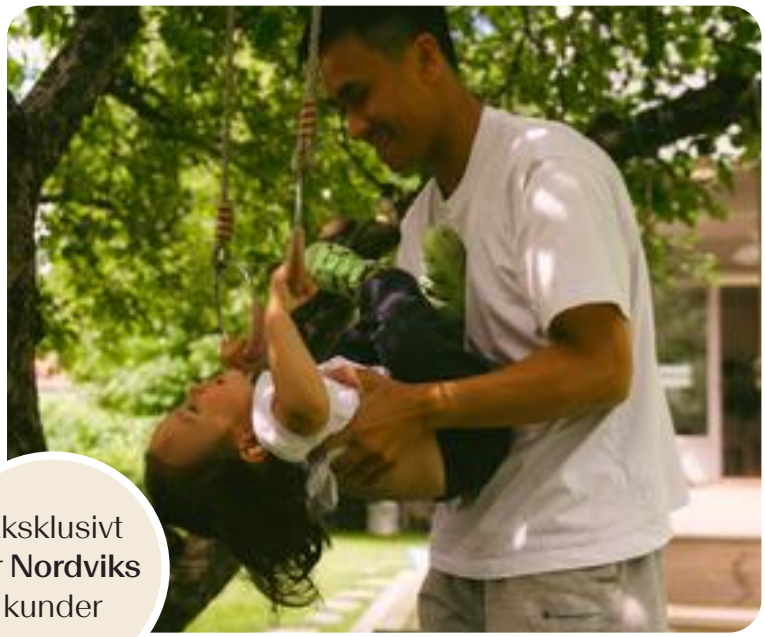


Kjøkkelvikbrekkene 20, 5178 LODDEFJORD
bergenvest@nordvikbolig.no
900 20 945

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 32-0231/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Klasatjønnveien 25 5172 LODDEFJORD
Matrikkel: Gnr 124, bnr 181 i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Henriette Muri

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bergen Vest
h.muri@nordvikbolig.no
454 91 768