PRIVATMEGLEREN
VIKEBØ & JØRGENSEN

TURE NERMANS VEI 137

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Rekkehus

Ture Nermans vei 137, 5143
FYLLINGSDALEN

BERGEN kommune

gnr. 22, bnr. 210

Sum areal alle bygg: BRA: 116 m² BRA-i: 111 m²



Befaringsdato: 29.07.2026 **Rapportdato:** 12.08.2026 **Oppdragsnr.:** 21675-1768 **Eiendomsverdi ref nr:** VI3397

Foretak: KOE Konsulting AS

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

KOE KONSULTING AS

KOE ble etablert i 2024 av to takstingeniører med lang fartstid i bransjen. Sammen har de over 10 års erfaring fra taksering, etter å ha drevet egne selskaper. Eiere har solid faglig bakgrunn som fagtekniker, byggmester og takstingeniør, og mer enn 20 års samlet erfaring fra byggebransjen – blant annet som tømrer, byggeleder og prosjektleder.

Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester innen bolig, bygg og eiendom:
- Tilstandsrapporter.
- Verditakster.
- Skade- og reklamasjonsrapporter.
- Arealmålinger.
- Prosjekt- og byggeledelse.
- Uavhengig kontroll.
- Byggoppdrag.
- Rådgivning

KOE kombinerer fagkunnskap og erfaring for å levere kvalitet og trygghet i hvert oppdrag.

FORUTSETNINGER FOR DENNE RAPPORTEN
Relevante opplysninger vedr. Dette er angitt i siste del av tilstandsrapporten.
Det er svært viktig å også sette seg inn i disse opplysninger og rapportens omfang.

Rapportansvarlig

Erik Abelsen
Uavhengig Takstingeniør
ea@koekonsulting.no
992 31 782

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

OBJEKT
Rekkehus i borettslag.
Innredet over 2 etasjer.
Oppført i 1969.

BESKRIVELSE - BYGNINGSMASSE
Grunn og fundamenter:
Grunnmur av lecablokker med murpuss.
Gulv mot grunn av støpt betong.

Yttervegger:
Yttervegger av tre konstruksjoner.
Utvendig bekledd med trepaneler.

Takkonstruksjon:
Saltak takkonstruksjon som er utvendig tekket med betongstein.

Etasjeskille:
Etasjeskille av antatt trebjelker.

BESKRIVELSE - INNVENDIGE FORHOLD
Overflater:
Gulv har fliser og laminat.
Vegger har malt tapet og panel.
Innvendig tak har malte himlingsplater og malte flater.

Rominndeling.
1. Etasje
-Entré (2 kvm).
-Hall m/trapp (12,6 kvm).
-Bod (6,9 kvm).
-Toalettrom (1,3 kvm).
-Bad (9,2 kvm).
-Soverom (11,3 kvm).
-Soverom 2 (7,7 kvm).

2. Etasje
- Stue/kjøkken (57,1 kvm).

Våtrom:
Bad U.Etasje.
Badet er helfliset og har malte himlingsplater.
Varme i gulv og innfelte downlights i tak.
Badet er innredet med:
-Baderomsinnredning med dobbel nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken:
Kjøkken 1.Etasje.
Fliser på gulv, og fliser mellom benkeskap, malte himlingsplater i tak.
Kjøkkeninnredning fra IEKA med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av kompositt.
Integrerte hvitevarer:
-Stekeovn.
-Micro.
-Platetopp.
-Ventilator.
-Oppvaskmaskin.
-Kjøl/fryseskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Oppvarming
Oppvarming via elektrisitet og brensel:
-Vedovn i stue.
-Luft til luft varmepumpe i stue.

Vannrør av kobber og plast.
Avløpsrør av plast og støpejernsrør.
Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring på 40 ampere.
120 liters varmtvannstank, datert: 2011.

SAMMENDRAG
Boligen har en eldre standard med tidvise oppgraderinger. Det er registrert stedvise ujevnheter og knirk i gulv, samt stedvise slitasje på overflater. Noe vedlikehold og oppgraderinger må forventes.

GENERELL OPPLYSNING
Denne rapporten er utarbeidet etter oppdrag om tilstandsrapport som oppfyller minstekravene i avhendingsloven med tilhørende forskrift om krav til bygningssakkyndige og tilstandsrapporter.

Oppdraget omfatter kun de undersøkelser og vurderinger som følger av forskriftens minstekrav. Rapporten er ikke en fullstendig teknisk tilstandsanalyse av bygningen, og det er ikke foretatt undersøkelser eller vurderinger utover det forskriften krever. Forhold eller bygningsdeler som ligger utenfor forskriftens minstekrav, eller som ikke er tilgjengelige for visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen, omfattes ikke av rapporten med mindre dette er særskilt angitt.

Dersom oppdragsgiver eller andre ønsker en mer omfattende teknisk gjennomgang enn det som følger av forskriftens minstekrav, må dette bestilles som et eget oppdrag.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Rekkehus

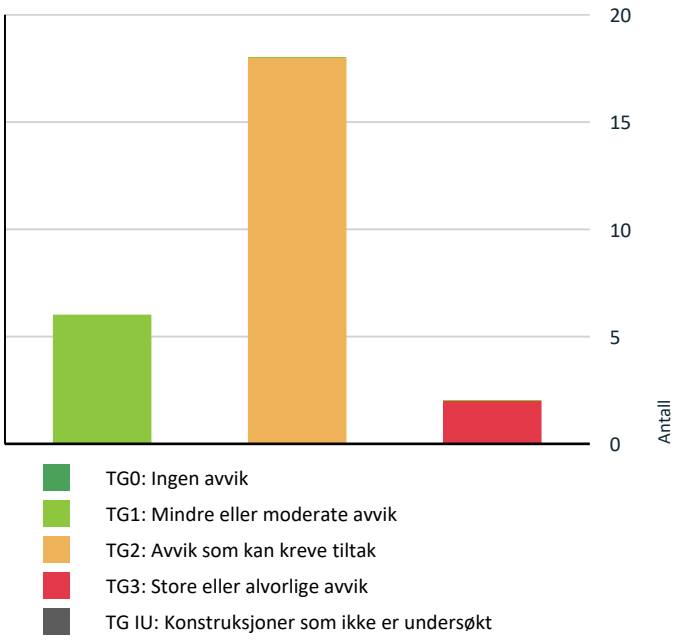
• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke mottatt og er ikke kontrollert. Manglende tegninger gjør at lovligheten av dagens rominndeling ikke kan bekreftes. Beskrivelse av rominndeling er basert på den faktiske bruken v/befaring. For tegninger/lovligheter henvises det til megler.

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Sammendrag av boligens tilstand

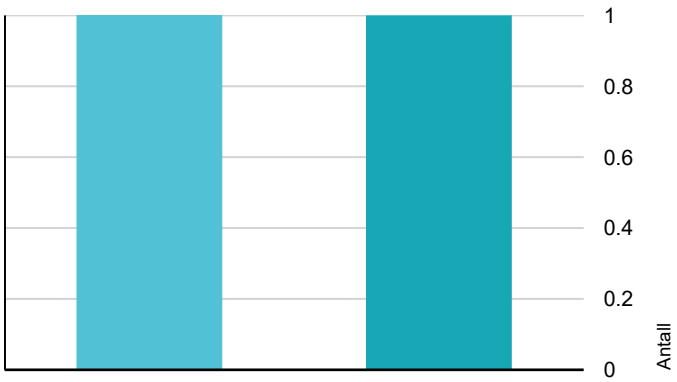
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer - stue	Gå til side
Utvendig > Utvendig bod	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Hovedinngangsdør	Gå til side
Utvendig > Balkong-/terrassedør	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Toalettrom > U. Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr	Gå til side
Toalettrom > U. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
Våtrom > U. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > U. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > U. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > U. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Avvik:Rekkverk er målt til 94 cm. Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1969

Kommentar
Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak konstruksjonen er utvendig tekket med betongstein.
Taktekking antas at er fra byggeår.
Dokumentasjon på tekking foreligger ikke.

Taktekking er ikke fullstendig undersøkt i denne rapporten da en evt. kontroll vil kreve sikringstiltak som stillas, lift el.l. Tilstandsgrad blir satt på bakgrunn av alder og visuell besiktelse fra bakkenivå.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før omlegging av tegltakstein er 30 - 60 år.
- Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.
- Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.
- Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30 - 50 år.
- Normal tid før omlegging av takfolie, mekanisk festet er 15 - 35 år.

Vurdering av avvik:
• Yttertaket er av eldre type og har slitasje på stein. Det er og registrert mosegroe på stein, noe som reduserer levetid på steinen.
Undertaket har brukt over halvparten av forventet levetid og må forventes å ha begrenset gjenværende levetid ut fra alder. Beslag og gjennomføringer er av eldre type og har slitasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på beslag/gjennomføringer er gått.

Konsekvens/tiltak
• Hold under jevnlig observasjon. Eldre beslag rundt gjennomføringer i tak anses som en risko knyttet til lekkasje. Tidspunkt for utskifting nærmer seg.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak tak konstruksjon av tre som er utvendig tekket.
Takkonstruksjon fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Stedvis misfarget undertak. Det ble registrert løs isolasjon. Det ble registrert mangelfull lufttetting og brudd i dampsperren ved gjennomføringer og spottekasser. Spottekassene er utført som åpne konstruksjoner uten tilfredsstillende tetting og isolering over kassene. Dette medfører lokale luftlekkasjer og redusert isoleringsevne, samt økt risiko for kondensdannelse på kaldloft.
Isolasjon er stedvis eksponert for luft/kondens, derav misfarget isolasjon, noe som reduserer isoleringsevne.
Det ble registrert lokale skader og misfarging på gipsplater i brannskillende konstruksjon. Brannskillets funksjon kan derfor ikke bekreftes fullt ut uten nærmere undersøkelser.

Konsekvens/tiltak
• Det ble ikke registrert dirkete skader knyttet til overnevnte avvik. Det anbefales at det utføres lokale utbedringer ved gjennomføringer av spottekasser og løs/manglende isolasjon. Isolasjon bør og tildekkes for å hindre trekk direkte i isolasjonen. Lokale utbedringer av brannskille anbefales.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av isolerte trekonstruksjoner.
Utvendige fasader er bekledd med trekledning.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

- Normal tid før utskifting av aluminiumsplater er 30 - 50 år.
- Normal tid før omfuging av puss er 20 - 60 år.
- Normal tid før slemming av mur / forblending med slemming er 20 - 40 år.

Det gjøres oppmerksom på at selve veggkonstruksjonen ikke er undersøkt, da det krever større inngrep, noe som ikke blir utført ved tilstandsrapport ved boligsalg. Yttervegger er av eldre dato og det må forventes at oppbyggingen kan ha avvik.

Vurdering av avvik:
• Ytterkledning har stedvis slitasje i form av værslitte bord. Det er og registrert redusert lufting av kledning, da det er klemlekt mellom kledning og vegg (vegg med liggende kledning). Musebånd kunne ikke registreres.

Konsekvens/tiltak
• Det må forventes jevnlig vedlikehold av kledning, da den er av eldre type med redusert rest levetid. Lokale utskiftinger kan ikke utelukkes. Mangelfull lufting kan medføre redusert uttørking av konstruksjonen og øke risikoen for fuktbelastning, råte- og soppdannelser over tid. Det anbefales å etablere tilfredsstillende luftespalte i forbindelse med fremtidig vedlikehold eller utskifting av kledningen.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer av tre med 2-lags isolerglass.
Vinduer er datert:
-Byggeår.
-2012.
-1989.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer er 2 - 8 år.
- Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Vurdering av avvik:
• Vinduer er av eldre type og har slitasje i karmer, samt isolerglass over 30 år, noe som medfører økt risiko for plutselige avvik.

Konsekvens/tiltak
• Hold under jevnlig oppsyn. Jevnlig vedlikehold må utføres for å forlenge levetid.

TG 3 Vinduer - stue

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer.

Datert:
-1989.

Vurdering av avvik:
• Vindu ved balkongdør har råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Vindu må skiftes for å fjerne avvik, samt unngå større skadeomfang. Eier informerer om at borettslaget skal utbedre dette.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Hovedinngangsdør

Beskrivelse

Inngangsdør av tre med felt av 2-lags isolerglass.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før kontroll og justering av dører er 2 - 8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Vurdering av avvik:
• Døren er noe treg å åpne/lukke. Samt noe slitasje i pakninger rundt glass.

Konsekvens/tiltak
• Lokale justeringer anbefales.

TG 2 Balkong-/terrassedør

Beskrivelse

Dører av tre med felt av 2-lags isolerglass.
Døren er datert:
-1989.
-2010.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før kontroll og justering av dører er 2 - 8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år

Vurdering av avvik:
• Pakninger i glass har slitasje. Glass er over 30 år på dør ved terrasse bak og har redusert rest levetid, samt større risiko for plutselige avvik. Hengsler på dør ved balkong har rustdannelser

Konsekvens/tiltak
• Funksjon på dører fremstår ellers i ok funksjon med normal bruksslitasje.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong på 9,7 kvm.
Dekket er bekledd med terrassebord.
Rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:
• Terrassebord har en del slitasje og stedvis tegn til råteskader. Beslag har brukt mer enn halvparten av forventet levetid.
• Avvik:Rekkverk er målt til 94 cm.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere nye beslag og terrassebord. Kontroll av bjelker anbefales i den forbindelse, lokale utskiftninger kan ikke utelukkes.
• Dagens krav for rekkverk er 100cm, det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde.

TG 3 Utvendig bod

Beskrivelse

Grunnmur av natursteinsmur.
Gulv mot grunn av betong.
Tak av tresperr, utvendig tekket.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert feil oppbygging av takkonstruksjon på bod, det er bruk av plast over sutak. Følgeskader er råteskade i treverk.

Konsekvens/tiltak
• Tekking på bod på skiftes for å unngå videre skade.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

INNVENDIG

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen er innredet under/mot terreng.

Grunnmur av lecamur konstruksjoner.
Gulv mot grunn av betong.
Vegger er bekledd med påforingsvegger.

Ventilering:
-Naturlig.

Det er utført overflate søk med fuktindikator på vegger samt tatt ett hull.
Det ble på befaring registrert 10,4%, noe som anses som tørt.

Det gjøres oppmerksomt på at påforingsvegger mot grunnmur og rom under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fukt og kondensproblemer.

Vurdering av avvik:
• Det er kun naturlig ventilering i rom under terreng. Med bakgrunn i alder på drenering og grunnmur og risiko knyttet til rom under terreng, vurderes punkt til TG2.

Konsekvens/tiltak
• Hold under jevnlig oppsyn. Det ble ved befaring ikke registrert tegn til avvik, det kan likevel ikke utelukkes at det kan foreligge avvik andre steder i konstruksjonen.

VÅTROM

U. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad U.Etasje.
Badet er helfliset og har malte himlingsplater.
Varme i gulv og innfelte downlights i tak.

Badet er innredet med:
-Baderomsinnredning med dobbel nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Eier opplyser om at badet ble pusset opp før de kjøpte i 2009, antatt fra 2008.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbygging eller produkter.

I henhold til NS 3600 varierer forventet levetid for tettesjikt i våtrom avhengig av membrantype og om det foreligger dokumentasjon på utførelsen.
Følgende alderskriterier legges til grunn ved vurdering av tettesjiktets fremtidige funksjon:
- Smøremembran: 22 år/15 år uten dokumentasjon.
- Baderomspanel: 20 år/10 år uten dokumentasjon.
- Foliemembran: 25 år/18 år uten dokumentasjon.
- Løstliggende banemembran: 30 år/20 år uten dokumentasjon.
- Limt banemembran: 30 år/20 år uten dokumentasjon.
- Baderomskabin: 20 år/15 år uten dokumentasjon.
Når alderskriteriet er passert, innebærer dette økt usikkerhet knyttet til tettesjiktets fremtidige funksjon som følge av normal aldring. Alderskriteriene er ment som et grunnlag for tilstandsvurdering og er ikke en bekreftelse på at det foreligger skade eller lekkasje.

HELHETSVURDERING
Badet fremstår med normal bruksslitasje og tilfredsstillende funksjon ut fra alder og bruk.

Det ble ved befaringen ikke registrert forhold som indikerer svikt i våtrommets funksjon, og det er ikke opplyst om tidligere problemer eller skader.

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av tettesjiktets alder og øvrige registrerte avvik beskrevet under de enkelte bygningsdelene.

U. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon eller informasjon om badet.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

U. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflater er kontrollert, ingen synlige avvik registrert.

U. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 7 mm fall målt 80 cm fra sluk.
- 11 mm fall fra badegulv v/dør til sluk.

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

• Det ble registrert tegn til bom under enkelte flis ved dør, bom under flis skyldes manglende vedheft under flis, noe som øker risiko for sprekk i flis ved støtskade eller at flis løsner. Det kan og skyldes bakenforliggende fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Krav til fall mot sluk er 1:50 80cm fra sluk, noe som tilsvarer ca 17mm, det ble her målt ca 7mm.

• Hold under oppsyn.

U. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk av plast med klemring og vannlås.
Ikke mulig å konstatere om det er mansjett under klemring grunnet fliselim.

Utførelse og type membran er ikke kjent.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

U. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inventar er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Inventar er av noe eldre type og har stedvis slitasje. Skapdører har noe svelleskader.

Konsekvens/tiltak
• Funkjson fremstår i ok stand. avvik anses som estetisk.

U. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via elektrisk avtrekksvifte.
Tilluft er etablert i dør.

U. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktsøk med pigger via tilliggende konstruksjoner, det ble ikke registrert unormale forhold. Vekt% ble målt til ca 10%, noe som anses som tørt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken 1.Etasje.
Fliser på gulv, og fliser mellom benkeskap, malte himlingsplater i tak.
Kjøkkeninnredning fra IEKA med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av kompositt.

Integrerte hvitevarer:
-Stekeovn.
-Micro.
-Platetopp.
-Ventilator.
-Oppvaskmaskin.
-Kjøl/fryseskap.

Kjøkkenet er fra 2025 og fremstår i god stand.
Det er montert komfyrvakt og vannstoppesystem på kjøkkenet.

TOALETTROM

U. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet inneholder vegghengt toalett og baderomsinnredning med nedfelt servant.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.
• Toalettskål har slitasje i form av krakelering i glasuren.

Konsekvens/tiltak

- Manglende lekkasjedeteksjon øker risikoen for skjulte vannlekkasjer som kan føre til fukt- og konstruksjonsskader over tid.
- Anses som estetisk, hold under oppsyn, ved videreutvikling til større sprekker må skål skiftes.

U. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber og plast (rør i rør).
Stoppekran er plassert i luke i gulv på bod.
Vannrør opplyses å være fra:
- Byggeår, med senere oppgradering til rør i rør (kun rør) fra kjøkken og ned til koblingspunkt i etasje under.

Avløpsrør av plast/støpejern.
Stakeluke er plassert i på bad.
Avløpsrør opplyses å være fra:
- Byggeår, med senere oppgradering av rør til kjøkken.

Iht. NS 3600 har vann- og avløpsrør en forventet levetid som følger:
Vannrør
- Plast (rør-i-rør): 40 år.
- Glødde kobberrør (bøyelige med plasthylse): 15 år.
- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter: 33 år.
- Rustfrie rør: 67 år.
- Galvanisert stålrør: 25 år.

Avløpsrør
- PP plastrør: 67 år.
- ABS plastrør (Brukt på 1970 og 1980-tallet): 33 år.
- Støpejernsrør før 1990: 35 år.
- Støpejernsrør etter 1990: 67 år.

Vurdering av avvik:
- Vann og avløpsrør har brukt mer enn halvparten av forventet levetid og har redusert rest levetid.

Konsekvens/tiltak
- Det ble ikke registrert tegn til lekkasje ved befaring. Det anbefales at rør holdes under jevnlig oppsyn. Ved eventuell renovering av bad/wc, anbefales det å oppgradere V/A.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilering med periodisk avtrekk fra bad.

Ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden. Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er montert luft til luft varmepumpe i stue i 2025.

1års service har vært foretatt.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Ca. 120 liters varmtvannstank plassert på bad.
Datert:
-2011.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal levetid på en varmtvannstank er 20 - 30 år.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Bereder er koblet via stikk, og stikk er løst fra vegg.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i gang.
Inneholder: Automatsikringer.
Hovedsikring på 40 ampere.

Eier informerer om at det ble etablert nye kurser i forbindelse med renovering av kjøkken, samt nye sikringer i skap og diverse stikk. Øvrig punkt er antatt av eldre type.

Spørsmål til kunde/hjemmelshaver:
- Siste kontroll fra Det lokale eltilsynet (DLE): Det var kontroll før det elektriske anlegget ble oppgradert.
- Resultat fra kontrollen: Ingen kommentarer.
- Dokumentasjon/samsvarserklæringer: Det foreligger samsvarserklæring på arbeid utført ved oppgradering av el anlegg, før dette er ikke kjent.
- Kursfortegnelse: Foreligger ikke i skap.
- Løser sikringer ut: Nei.
- Eier opplyser at det ikke har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget.

El-anlegg er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.
Kontroll av el-anlegg er lovpålagt utført av godkjent elektriker.

På generelt grunnlag anbefales kontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma.
Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el-anlegg.

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Utvendig drenering er ikke kjent, men antas å være fra byggeår og utført med selvdrenerende masser av sprengstein/pukk.

Normal elde/slitasje:
På grunn av alder må det forventes at dreneringens funksjon kan være redusert sammenlignet med da den var ny. Dette kan medføre økt risiko for fuktvandring mot grunnmur og konstruksjoner mot terreng.

Dreneringen er ikke kontrollert i sin helhet, da dette vil kreve inngripende undersøkelser. Tilstandsgraden er derfor vurdert på bakgrunn av antatt alder, synlige forhold over terreng samt eventuelle synlige innvendige forhold i tilgjengelige rom og fellesarealer.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av drenering rundt bolig er 20 – 60 år.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er registrert plen helt inn mot vegg, uten synlig knotteplast el.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Vegger mot grunn er utført i lecablokker med murpuss.

Normal elde/slitasje:
Konstruksjoner mot terreng er utsatt for fuktpåvirkning over tid. På grunn av alder og forventet redusert funksjon på utvendig fuktsikring og drenering må det påregnes økt risiko for fuktvandring, saltutslag og fuktrelaterte skader i grunnmur og rom under terreng.

Grunnmuren er ikke kontrollert i sin helhet, da dette vil kreve inngripende undersøkelser. Tilstandsgraden er vurdert på bakgrunn av konstruksjonens alder, synlige innvendige forhold i tilgjengelige rom og eventuelle fellesarealer, samt synlige forhold over terreng utvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert riss/sprekker i synlige deler av grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Hold under oppsyn, sprekker og riss er indikasjoner på setninger eller bevegelse. Dersom sprekker utvikler seg kan det måtte utføres tiltak.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Avvik:Rekkverk er målt til 94 cm.

Konsekvens/tiltak
• Dagens krav for rekkverk er 100cm, det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

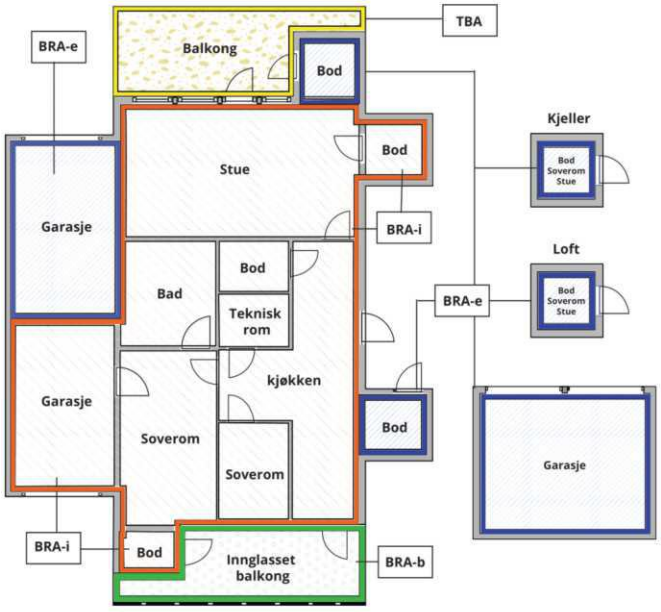
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U. Etasje	54	5		59	
1. Etasje	57			57	65
SUM	**111**	**5**			**65**
SUM BRA	**116**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U. Etasje	Entré, hall m/trapp, bod, toalettrom, bad, soverom, soverom 2, utvendig bod	Utvendig bod	
1. Etasje	Kjøkken		

Kommentar

NETTO ROMAREAL
1. Etasje
-Entré (2 kvm).
-Hall m/trapp (12,6 kvm).
-Bod (6,9 kvm).
-Toalettrom (1,3 kvm).
-Bad (9,2 kvm).
-Soverom (11,3 kvm).
-Soverom 2 (7,7 kvm).

2. Etasje
- Stue/kjøkken (57,1 kvm).

Balkong 9,7.
Terrasse på mark ca 55 kvm.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke mottatt og er ikke kontrollert. Manglende tegninger gjør at lovligheten av dagens rominndeling ikke kan bekreftes. Beskrivelse av rominndeling er basert på den faktiske bruken v/befaring. For tegninger/lovligheter henvises det til megler.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nytt kjøkken montert i 2025.
Nye vann og avløpsrør knyttet til kjøkkenet ble utført av VVS RÖR AS.
Åsane service AS monterte varmepumpe i 2025.
Diverse elektrisk arbeid utført av RGR Elektro AS.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.7.2026	Erik Abelsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	22	210	0	0	18128.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ture Nermans vei 137

Hjemmelshaver

Bakkane Borettslag

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier		Eier var tilstedet ved befaring og har gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 21.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen	Oppdragsnr.	74260406
Addresse	Ture Nermans vei 137		
Postnr.	5143	Sted	FYLLINGSDALEN
Selgers navn	Tor Jetmundsen		
Selgers navn	Klara Oline Jetmundsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2009

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

17 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige forsikring ASA

Polise/avtalenr.:

57695811

Våtrom

Initialer selger:
T J
K O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Skiftet kjökken, og dermed avlöp på bad i tillegg

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

VVS RÖR AS

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Spotter i tak på bad er byttet av RGR elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

RGR elektro hadde stor utskiftning av spotter i huset.

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
T J
K O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

Det er lagt nytt avlöpssystem i regi av Borettslaget.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Rörhab AS

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

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

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

faglært og ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

RGR - elektro var inne når vi byttet kjökken, varmepumpe, byttet sikringsskap og spotter i tak.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Det er tatt i flere omganger, har samsvarserkläring på alle tiltakene.

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Den ble montert av Åsane service AS monterte varmepumpe i 2025

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Har en faktura for arbeidet fra Åsane Service

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Vi har radonmåling i Borettslaget, det gjöres tiltak mot radon dersom verdiene overstiger et bestemt nivå.

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Yttertak, takrenner, nedlöpsrenner, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse og bod.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 21.07.2026

Signert av *Tor Jetmundsen*

Signert av *Klara Oline Jetmundsen*

Initialer selger:
T J
K O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Ture Nermans vei 137, 5143 FYLLINGSDALEN**	
Dato for energimerking **12.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-331592**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **139901770**
Gårdsnummer **22**	Bruksnummer **210**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1969**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **116,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **111,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **233,81 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **223,70 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **24 830 kWh**



Ture Nermans vei 137, 5143 FYLLINGSDALEN

Detaljering

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

Ture Nermans vei 137, 5143 FYLLINGSDALEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 22: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for 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

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 22/210/0/0
Utlistet 18. juli 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
258936205	Grunneiendom	0	Ja	14 389,0 m²	Sikker	-	Ja
258936283	Grunneiendom	0	Nei	3 140,7 m²	Sikker	-	Ja
258936087	Grunneiendom	0	Nei	320,1 m²	Sikker	-	Ja
258936135	Grunneiendom	0	Nei	265,4 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
63860000	34	FYLLINGSDALEN. GNR 22, 23 OG 24, FYLLINGSDALEN SENTRALE DELER	3 - Endelig vedtatt arealplan	02.11.2023	202220442	79,4 %
63860000	34	FYLLINGSDALEN. GNR 22, 23 OG 24, FYLLINGSDALEN SENTRALE DELER	3 - Endelig vedtatt arealplan	02.11.2023	202220442	17,3 %
63860000	34	FYLLINGSDALEN. GNR 22, 23 OG 24, FYLLINGSDALEN SENTRALE DELER	3 - Endelig vedtatt arealplan	02.11.2023	202220442	1,8 %
63860000	34	FYLLINGSDALEN. GNR 22, 23 OG 24, FYLLINGSDALEN SENTRALE DELER	3 - Endelig vedtatt arealplan	02.11.2023	202220442	1,5 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
63860000	1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse	76,6 %
63860000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	20,6 %
63860000	1110 - Boligbebyggelse	1,9 %
63860000	2011 - Kjøreveg	0,5 %
63860000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	0,4 %

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
63860000	140 - Frisiktsone	0,3 %
63860000	570 - Bevaring kulturmiljø	< 0,1 % (0,1 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
11320002	31	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 210 OG 222, BOLIGFELT V, PLAN FOR UTBYGGING	190830049	17.03.1989
11320004	31	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 19, SÆLEN, DELING	200212367	02.04.2003
11320002	31	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 210 OG 222, BOLIGFELT V, PLAN FOR UTBYGGING	190830049	17.03.1989
11320002	31	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 210 OG 222, BOLIGFELT V, PLAN FOR UTBYGGING	190830049	17.03.1989
11320002	31	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 210 OG 222, BOLIGFELT V, PLAN FOR UTBYGGING	190830049	17.03.1989
11320002	31	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 210 OG 222, BOLIGFELT V, PLAN FOR UTBYGGING	190830049	17.03.1989
11320002	31	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 210 OG 222, BOLIGFELT V, PLAN FOR UTBYGGING	190830049	17.03.1989

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_4	Historiske veifar	< 0,1 % (5,8 m²)

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	14,3 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
11320000	30	FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT V	3	-
11320300	30	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 222, TURE NERMANS VEI, BAKKANE	3	200310930

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
11320012	31	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 884, 885, SÆLENVEIEN	3	201530064
62480000	35	FYLLINGSDALEN. GNR 22 MFL., SÆLEVATNET	10	201216446
60720000	34	FYLLINGSDALEN. GNR 22 MFL., FV 540 FYLLINGSDALSVEIEN, KOLLEKTIVFELT OG SYKKELVEG M.M. ALLESTADVEIEN - SKARPHAUGEN	3	200715515

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
22/548	300296961	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Meldingssak registrer tiltak	11.05.2012	201208017
22/222	139902416-1	Tilbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	08.04.2021	202023260
22/222	139200616-1	Underbygg	Rekkehus	Rammetillatelse	02.02.2024	202410238
22/1	139835840-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	04.12.2024	202410395
22/1	139835840-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	04.12.2024	202410395
22/1	139835840-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	04.12.2024	202410395
22/1	301382027	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	04.12.2024	202410395
22/1	301382027	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	04.12.2024	202410395
22/1	301382027	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	04.12.2024	202410395
22/1	301623744	-	Annen landbruksbygning	Rammetillatelse	09.06.2026	202611105
22/1	139835867-1	Tilbygg	Annen landbruksbygning	Rammetillatelse	09.06.2026	202611105
22/1	139835867-1	Tilbygg	Annen landbruksbygning	Rammetillatelse	09.06.2026	202611105
22/1	301623752	-	Annen landbruksbygning	Rammetillatelse	09.06.2026	202611105
22/655	301562107	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	19.12.2025	202514096
22/655	301562107	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	19.12.2025	202514096

Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

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 18. juli 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

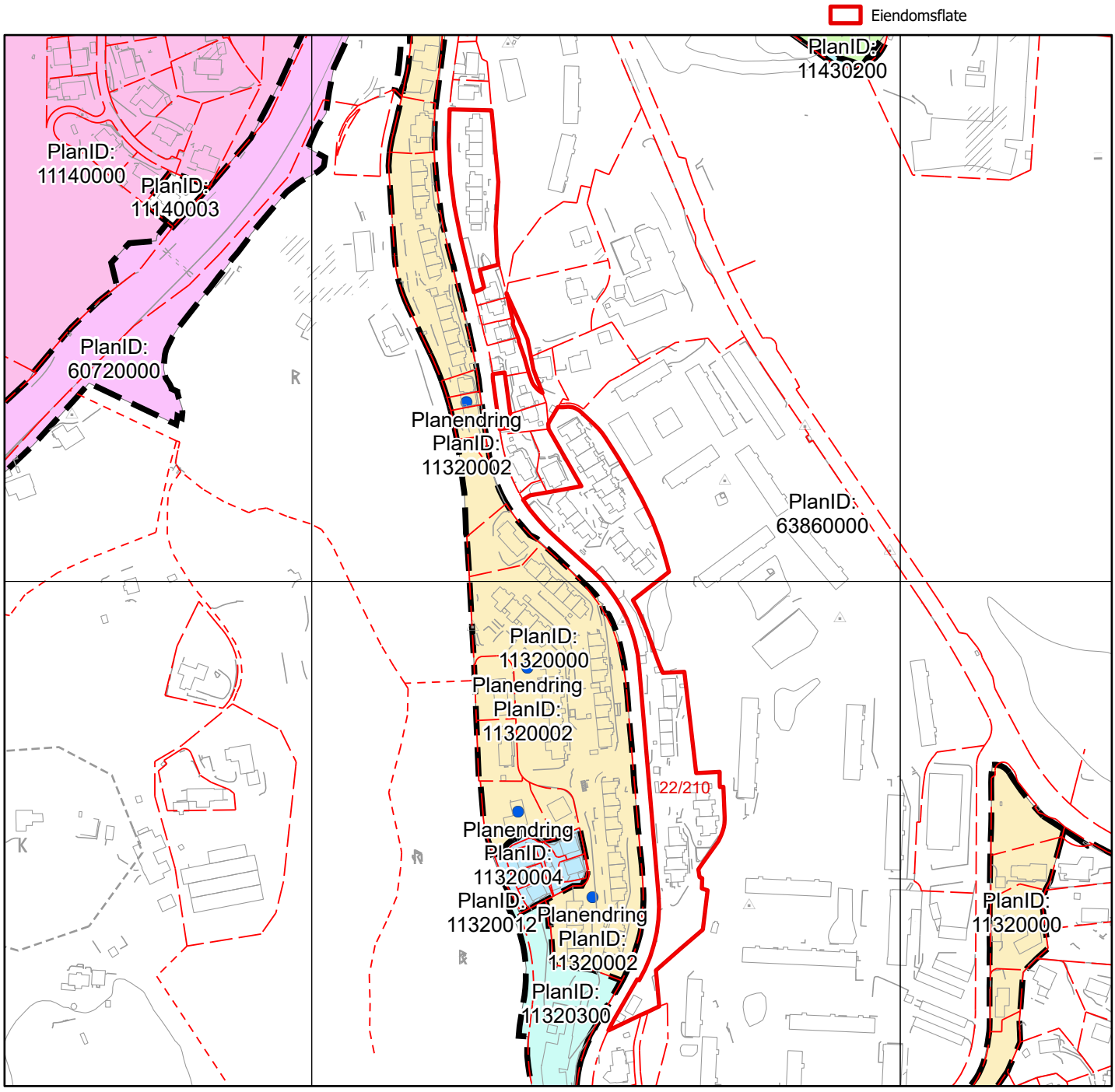
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4 000 Gnr/Bnr/Fnr: 22/210
Dato: 18.07.2026 Adresse: Ture Nermans vei 137 m.fl.

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 63860000



Reguleringsplan på grunnen

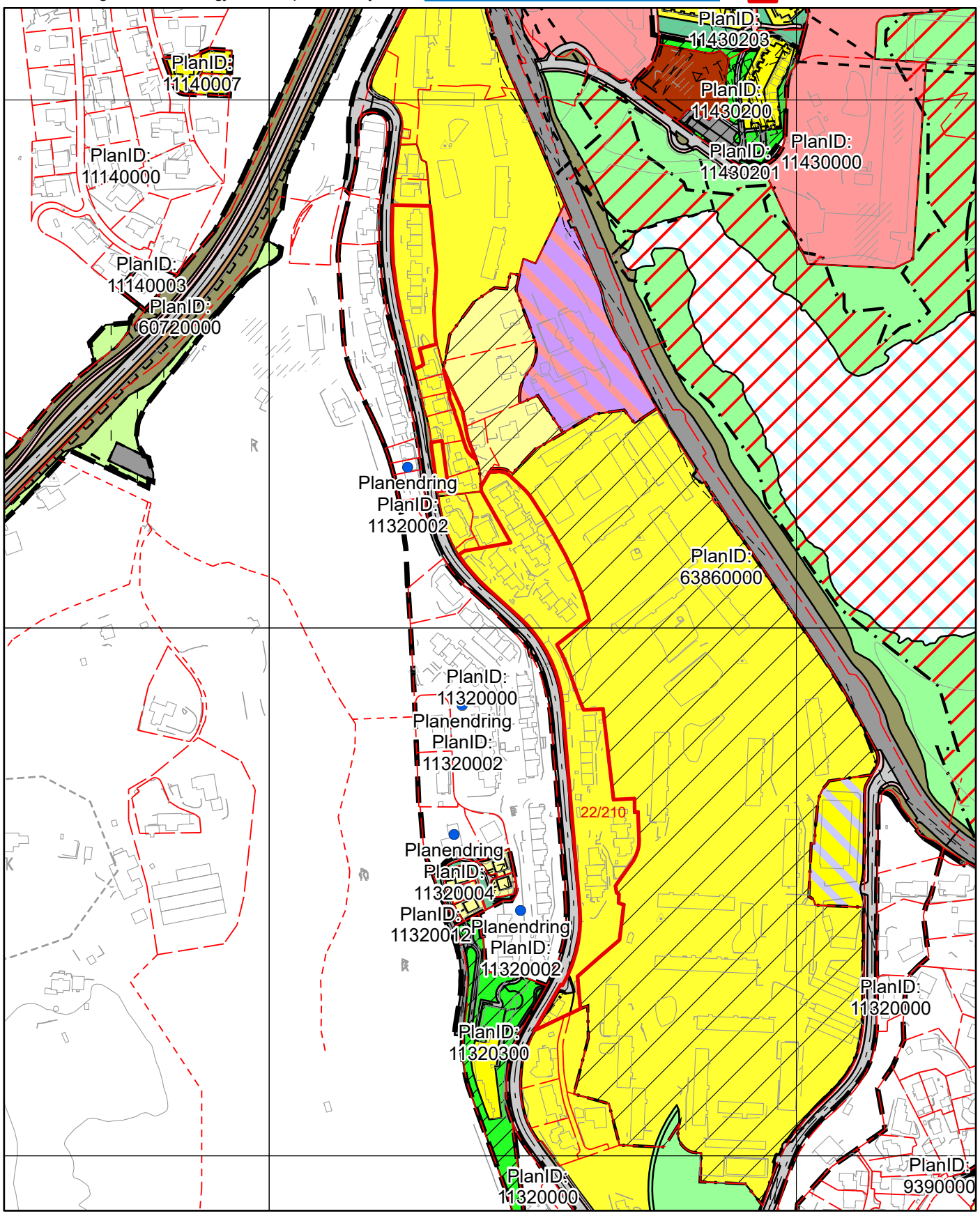
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4 000 Gnr/Bnr/Fnr: 22/210
Dato: 18.07.2026 Adresse: Ture Nermans vei 137 m.fl.

PlanID(er): 63860000

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

Juridisklinje

1203 - Regulert tomtegrense

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1227 - Regulert støyskjerm

1254 - Tunnel

1259 - Måle- og avstandslinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense

Midlertidig bygg og anlegg grense

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

91 - Anlegg- og riggomr.

Andre bestemmelseshjemler

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Faresone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Blokkbebyggelse

Allmennyttig barnehage

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Felles lekeareal for barn

Felles grøntareal

Arealformål PBL §12-5

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

1110 - Boligbebyggelse

1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1162 - Undervisning

1600 - Uteoppholdsareal

1610 - Lekeplass

1690 - Annet uteoppholdsareal

1801 - Bolig, forretning

1831 - Kontor, tjenesteyting

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

2001 - Samf.anl. og teknisk infrastr.

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2015 - Gang- sykkelveg

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2017 - Sykkelveg, -felt

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2060 - Kollektivnett

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3031 - Turvei

3040 - Friområde

3050 - Park

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

5110 - Landbruksformål

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

6800 - Kombinerte formål sjø og vassdrag m/u. tilh. strandsone

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

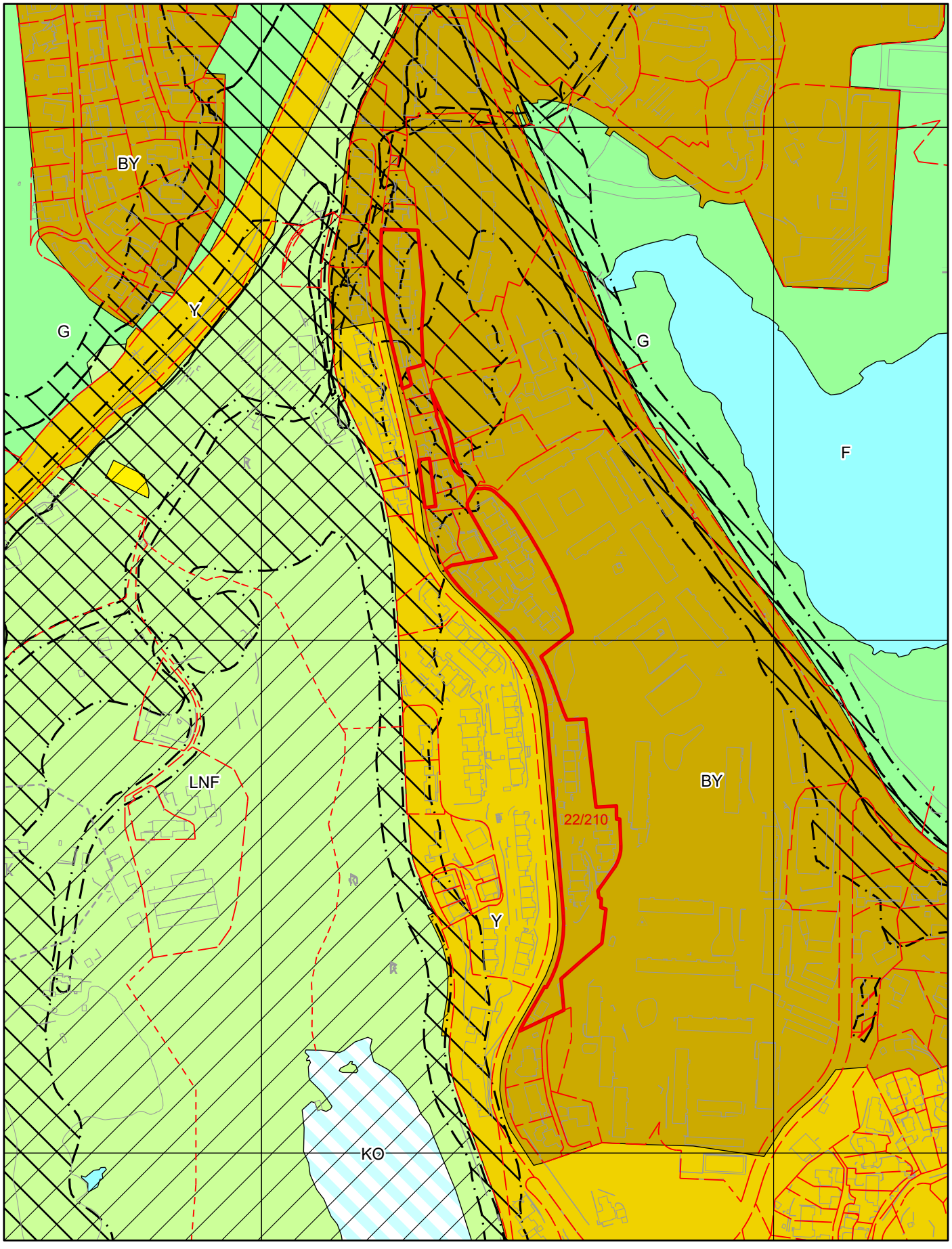
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4 000
Dato: 18.07.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 22/210
Adresse: Ture Nermans vei 137 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Angitthensyn kulturmiljø


Angitthensyn landskap


Faresone


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål


Byfortettingssone


Ytre fortettingssone

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

LNF

Friluftsområder

Kombinerte formål i sjø og vassdrag

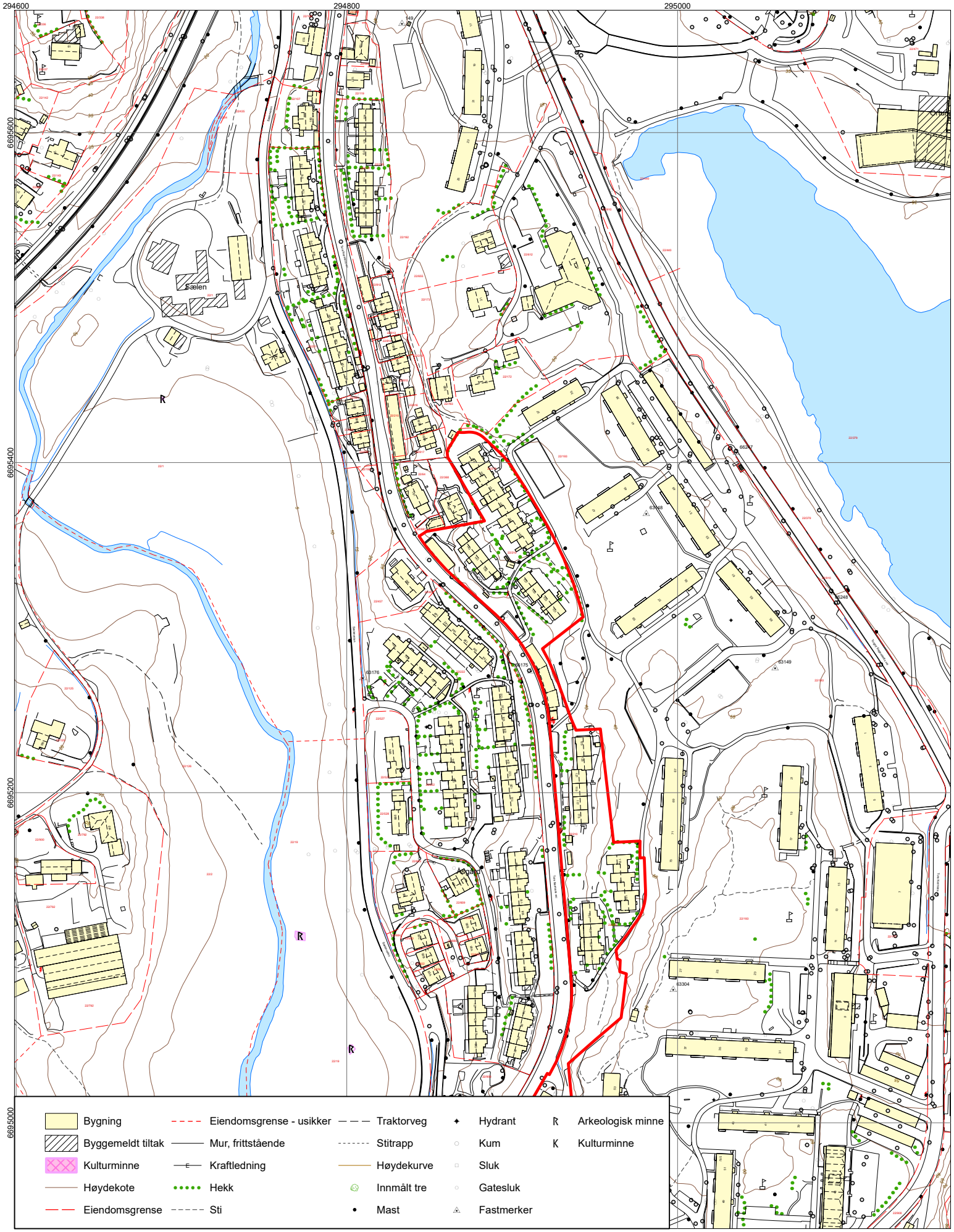
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A3: 1:2 000
Dato: 18.07.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 22/210/0/0
Adresse: Ture Nermans vei 137 m.fl.

N



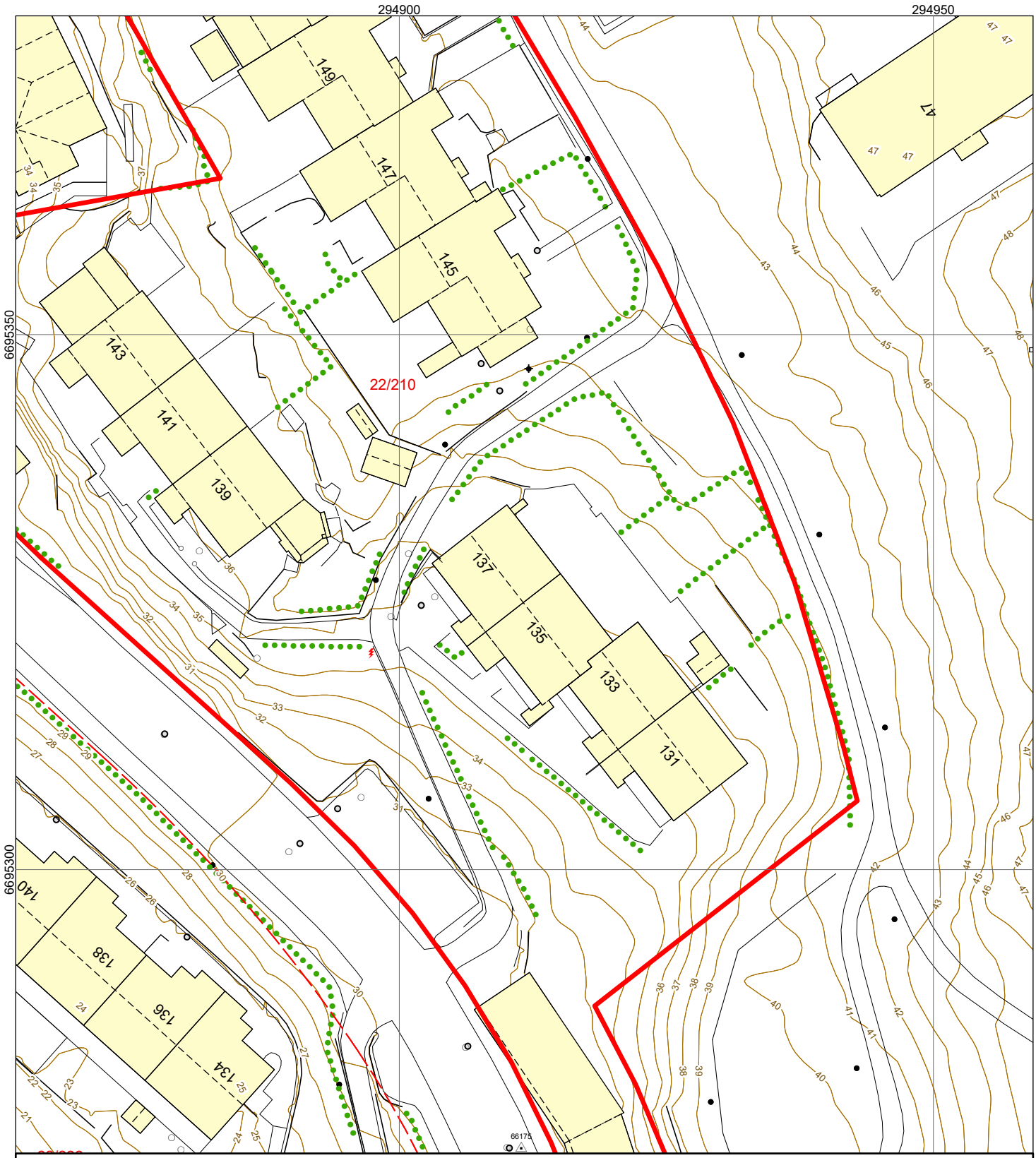
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 18.07.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 22/210/0/0
Adresse: Ture Nermans vei 137 m.fl.

N



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

Vedtekter

for Bakkane borettslag org nr 953 031 973.

tilknyttet
Bergen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 11 oktober 1966, endret den 18 april 1988, 08.12.2005, 11.03.2010, 18.03.2015 og den 11.05.2021 med iverksettelse fra lov om burettslag av 15.08.2005 sin ikraftredelse.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Bakkane borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, 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.

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen
Andelseier kan ikke foreta påbygging, tilbygg og altaner som ikke faller inn under forhåndsgodkjente mal eller andre endringer av bygg og grunn, uten å innhente skriftlig samtykke fra generalforsamling. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg, eller andre tekniske/elektriske installasjoner.

Styret avgjør søknader om oppsetting av antenne, parabol eller varmepumpe. Dette omfatter også opparbeidelse av terrasser (på bakkenivå), levegger og gjerder,

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere og øvrige beboere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. 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) Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta i mot meldinger fra laget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør-, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater.
Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, varmepumpe og ildsteder/oljeovner og oljetanker m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.
Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme.
Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledninger, elektriske ledninger fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.
Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar.

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

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

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

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

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

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

(9) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(10) Det er den enkelte andelseier som skal bekoste forsvarlig vedlikehold eller gjenoppbygging av alle bygningsmessige endringer tilknyttet boligen, så som tilbygg, terrasser, altaner, uteboder, hagemurer og lignende. Styret kan, med lov om Helse Miljø og sikkerhet, og generelt ansvar for bygningsmassen gi andelseier pålegg om utførelse av vedlikehold, dersom dette ikke ivaretas av andelseier, eller så lenge dette ellers kan medføre skade, eller fare for alminnelig ferdsel.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

(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.

5-3 Fargevalg på husrekker
Det er beboere i hver enkelt husrekke som avgjør hvilken farge husrekken skal ha. Avgjørelsen krever alminnelig flertall blant beboerne i husrekken, og kan gjøres i forbindelse med planlagt maling av alle fasader.
Terrasser, boder etc skal males i samme farge som husrekken.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

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

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instrukser og retningslinjer styret v/forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
Bergen og Omegn Boligbyggelag har rett til å velge ett styremedlem, jfr borettslagslovens § 8-2 (1).

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen, må styret ha inn innen oppgitt dato.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av valgkomité
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.
Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

12. Dugnadsarbeid og parkering

12- 1 Dugnadsarbeid
Med dugnadsarbeid forståes her arbeid som andelseierne gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. Slikt arbeid kan være:

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

Borettslagets styre har rett og plikt til å igangsette arbeid/tiltak som nevnt foran, jf brl § 8-8.

Andelseiere som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse/refusjon av felleskostnadene som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det utførte arbeidet. Andelseiere som ikke deltar i slikt arbeid, kan av styret pålegges å betale et beløp som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det ikke utførte arbeidet. Unnlatelse av å betale utlignet beløp, har samme virkning som manglende betaling av felleskostnader.

12 – 2 Parkering

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

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

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

12 – 3 Garasjer

Det er kun andelseiere som har motorkjøretøyer som kan få tildelt garasje. Andelshavere som har fått tildelt garasje, er forpliktet til å bruke denne til parkering av motorkjøretøy. Brudd på disse regler av andelseierne eller deres husstandsmedlemmer får samme virkning som brudd på husordensreglene for øvrig.

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2026 I BAKKANE BORETTSLAG

Dato: onsdag 25. mars 2026, klokken 18:00

Sted: Sælen Oppveksttun avd Skole (Musikkrommet)

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Bergen, 16.3.2026

Jan-Erik Heggholmen, Styreleder i Bakkane Borettslag
-sign-

----------Klipp av – leveres ved inngangen ----------

Generalforsamling, i Bakkane borettslag, 25.3.2026

(kan også sendes pr epost innen 24.3.2026 kl. 20:00 – kun gyldig når en har fått bekreftelse på at den er godkjent. Epostadresse: styret@bakkanebrl.no)

Navn: _____ Andelens adresse.: _____
andelseier

(Kryss av for det som passer)

☐ Jeg møter som andelseier.

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

Navn: _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____

Obs! Kun én fullmakt per deltager!

Dagsorden

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling

1.2 Antall fremmøtte (antall andeler representert)

1.3 Valg av møteleder

1.4 Valg av referent / protokollfører

1.5 Valg av protokollunderskriver(e)

1.6 Valg av tellekorps

1.7 Godkjenning av dagsorden

2. Rapport fra styret

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2025

4. Godtgjørelse/honorar til styret og øvrige utvalg

5. Valg

6. Saker fra Styret

6.1 Fremtidig vedlikehold / oppgradering

7. Andre / innkomne saker

7.1 Forslag fra beboere(e) TN128: Anskaffelse av hjertestarter

7.2 Ture Nermans vei 134 - Søknad om bygging av bod

7.3 Ture Nermans vei 94 - Søknad utvendig trapp til terrasse

Styret i Bakkane borettslag

2. Rapport fra styret

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsberetning. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Rapport fra styret er frivillig og følger vedlagt. Rapport fra styret tas til orientering.

Vedlegg nr. 1 - side 12-18

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2025

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

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Vedlegg nr. 2 - side 18-33

4. Godtgjørelse/honorar til styret og øvrige utvalg

Styret:
Styrets forslag til vedtak:
Styrehonorar for perioden 25/26 økes med 3,2% fra 24/25, til kr. 238.000, - hvorav 129.000, - skal tilfalle Styrets leder.

Valgkomite:
Styrets forslag til vedtak:
Honorar til leder av valgkomiteen kroner 2.000, -
Honorar til medlem av valgkomiteen kr 1.500, -
Totalt: 3.500, -

Miljøutvalget:
Styrets forslag til vedtak:
Honorar til hvert medlem av miljøutvalget: kr 1.500, -
Totalt: 4.500, -

5. Valg

Se vedlegg nr. 3 – side 34 for innstilling fra valgkomiteen.

5.1 Styret

Følgende verv / personer er på valg:

Styremedlem: Torgeir Dagestad
Styremedlem: Tor Maarten Parlevliet

Varamedlem: Didrik Hauge
Varamedlem: Linda Keidy Falch

Valgkomiteen sin innstilling:

Styremedlem (2 år): Torgeir Dagestad
Styremedlem (2 år): Tor Maarten Parlevliet

Varamedlem (1 år): Linday Keidy Falch
Varamedlem (1 år): Didrik Hauge

5.2 Miljøutvalg

Styret sin innstilling:

Anna Sørhus (SV101)
Are Johan Rønning (TN114)

Utnevnte medlemmer til miljøutvalget får anledning til å utvide miljøutvalget med 1-2 person(er).

5.3 Valgkomite

Styret sin innstilling:

Stig Barne Wigestrand Moe (Leder)
Heidi Helen Thorsen

Valgkomiteen ber GF velge et ekstra medlemmer til valgkomiteen, i tillegg til Moe og Thorsen

6. Saker fra Styret

6.1 Fremtidig vedlikehold / oppgradering

Vedtaket krever 2/3 flertall.

Bakgrunn:
På fjorårets Generalforsamling ble følgende vedtatt:
"Styret gis mandat til å starte et forprosjekt med den hensikt å anbefale omfang av et vedlikeholdsprosjekt. Forprosjektet skal involvere beboere i laget, og en anbefaling skal legges frem for neste års Generalforsamling. Styret gis mandat til å redusere vedlikehold på dører, vinduer, kledning etc. til et minimum uten at det skal ha negativ påvirkning på resten av bygningsmassen."

I etterkant har styret hatt dialog med Byggmester Løvik om status i Bakkane Borettslag og hvilke tiltak som er naturlige å vurdere samlet. Det er også gjennomført en workshop med beboere og Byggmester Løvik, hvor man diskuterte behov, prioriteringer og hvor høy økning i felleskostnader som kan være akseptabel.

Basert på faglige vurderinger, innspill fra workshop og øvrige henvendelser til styret gjennom året, foreslår styret at borettslaget igangsetter følgende samlede vedlikeholds- og oppgraderingsprosjekt i 2026:

- **Utskifting av alle vinduer og dører** (vedlikehold / oppgradering)
- **Etterisolering av yttervegger** (oppgradering)
- **Installasjon av balansert ventilasjon i hver andel** (oppgradering)

Dette er tre tiltak som naturlig henger sammen og som samlet vil gi betydelig forbedring når det gjelder komfort, inneklima, energieffektivitet og boligverdi. Tiltakene påvirker hverandre teknisk, og styret vurderer at en samlet gjennomføring vil gi lavere totalkostnader og redusere risikoen for dobbeltarbeid.

Utskifting av vinduer og dører:
Når ytterveggene etterisoleres, må vinduene i de fleste tilfeller flyttes eller monteres på nytt for at fasaden skal bygges opp korrekt. Arbeidet rundt vinduene er i praksis det samme uavhengig av om vinduet er gammelt eller nytt. Det er derfor mest hensiktsmessig å installere nye vinduer i forbindelse med etterisoleringen. Dette gir også en "nullstilling" i borettslaget, slik at alle andeler får vinduer av samme type og standard. Styret vil vurdere alternativer som f.eks. 3-lags vinduer og aluminiumsbelagte karmer, som gir bedre energiytelse og lavere vedlikehold.

Etterisolering av yttervegger:
En ekstra isolasjonstykkelse på ca. 10 cm vil gi bedre innvendig komfort, jevnere temperatur og redusert energibruk. I forbindelse med etterisoleringen vil man også kontrollere tilstanden på eksisterende isolasjon, og denne vil bli erstattet dersom nødvendig. Prosessen inkluderer normalt også montering av nytt musebånd og bedre tetting mot skadedyr som mus og rotter, noe som i perioder kan har vært og er et problem i borettslaget.

Installasjon av balansert ventilasjon:
Når husene tettes bedre gjennom nye vinduer og etterisolering, blir ventilasjon enda viktigere for å sikre et sunt inneklima. Balansert ventilasjon sørger for kontinuerlig utskifting av luft, filtrering

av uteluft og kontrollert fukttransport. Dette gir bedre luftkvalitet, stabil temperatur og mindre risiko for fuktrelaterte problemer. Fyllingsdalen er dessuten et område med høy radonforekomst, og balansert ventilasjon vil normalt bidra til å redusere radonnivåer ved å sikre kontinuerlig luftutskifting.

Et grovt estimat for prosjektet er 440 000–670 000 kr per andel. Med en rente på 5 % og nedbetaling over 25 år gir dette en økning i felleskostnader på ca. 2 500–4 000 kr per måned per andel. Dette er i tråd med tilbakemeldingene fra workshop, hvor en økning på rundt 3 000 kr ble vurdert som akseptabelt.

Det er viktig å presisere at estimatene er grove, og ikke inkluderer mulige støtteordninger (for eksempel Enova) eller reduserte kostnader til løpende vedlikehold. Slike forhold kan redusere den totale kostnaden for borettslaget.

Private tiltak som allerede er gjort av enkelte beboere:
Styret er kjent med at enkelte andeler allerede har utført egne tiltak, som utskifting av vinduer og dører, etterisolering eller installasjon av balansert ventilasjon. Dersom generalforsamlingen vedtar å gjennomføre prosjektet, vil styret utarbeide tydelige og rettferdige regler for hvordan slike tilfeller skal håndteres. Målet er å sikre likebehandling og praktiske løsninger, samtidig som prosjektet kan gjennomføres teknisk forsvarlig og helhetlig. Reglene vil bli utarbeidet i dialog med prosjektets rådgivere og vil gjelde forhold som:

- andeler som har nyere eller avvikende vinduer/dører
- andeler som allerede har etterisolert
- andeler med eksisterende balansert ventilasjon
- tekniske løsninger som avviker fra standard i prosjektet

Dersom generalforsamlingen ikke vedtar prosjektet eller gir styret nødvendig fullmakt, vil styret fortsette med løpende og nødvendig vedlikehold i tråd med borettslagsloven og vedtektene.

Forslag til vedtak:

1. Styret gis fullmakt til å igangsette et samlet vedlikeholds- og oppgraderingsprosjekt i 2026, bestående av:
   - utskifting av alle vinduer
   - etterisolering av yttervegger
   - installasjon av balansert ventilasjon i hver andel
2. Arbeidet omfatter både vedlikeholdstiltak og oppgraderingstiltak, der vedlikehold sikrer at bygningsmassen holdes i forskriftsmessig stand, mens oppgraderingene innebærer forbedringer av standard, inneklima og energieffektivitet.
3. Styret gis fullmakt til å innhente prosjektering, tekniske vurderinger, rådgivere og entreprenørtilbud, og til å kontrahere nødvendige leverandører for gjennomføring av prosjektet.
4. Styret gis fullmakt til å søke alle relevante støtteordninger, herunder Enova og eventuelle kommunale eller statlige tilskudd, samt vurdere tiltak som kan redusere totale prosjektkostnader.

5. Styret gis fullmakt til å strukturere finansieringen, herunder å ta opp lån på vegne av borettslaget, innenfor en økonomisk ramme som gir en estimert økning i felleskostnader på ca.2 500–4 000 kroner per måned per andel (basert på 440 000–670 000 kr per andel, 5 % rente og 25 års nedbetaling).
6. Styret gis fullmakt til å planlegge, fase og igangsette prosjektet uten ytterligere behandling i generalforsamlingen, så lenge prosjektet holdes innenfor de økonomiske rammene fastsatt i dette vedtaket.
7. Styret gis fullmakt til å utarbeide regler for hvordan andeler som allerede har gjennomført egne tiltak skal håndteres, herunder tilfeller der beboere tidligere har etterisolert, installert balansert ventilasjon eller skiftet vinduer og dører. Reglene skal sikre likebehandling og teknisk forsvarlige løsninger i gjennomføringen av prosjektet.
8. Styret gis fullmakt til å redusere løpende vedlikehold av dører, vinduer, kledning og fasade i perioden frem til prosjektet gjennomføres.

7. Innkomne saker

7.1 Forslag fra beboere(e) TN128: Anskaffelse av hjertestarter

Forslag om at borettslaget anskaffer hjertestarter. Foreslått plassering er midt i borettslaget. Kostnad estimeres til ca kr 9000,- pr år + installasjonskostnader

Se vedlegg nr. 4 - side 35-37

Vedtaket krever alminnelig flertall.

Styrets innstilling:

Styret har vurdert forslaget med hensyn til praktisk og teknisk gjennomførbarhet. En montering av hjertestarter på foreslått plassering (utvendig garasjevegg) er mulig, og nødvendig strømtilkobling kan etableres.

Styret har ikke vurdert behovet for, eller hensiktsmessigheten av, anskaffelse av hjertestarter. Styret ber derfor generalforsamlingen ta stilling til om tiltaket skal gjennomføres

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar at borettslaget anskaffer én hjertestarter med tilhørende utstyr og serviceavtale. Styret gis fullmakt til å fastsette endelig plassering og kostnadsramme, samt inngå nødvendige avtaler for kjøp, installasjon og drift.

7.2 Ture Nermans vei 134 - Søknad om bygging av bod

Søknad om å bygge/utvide bod i hage.

Se vedlegg nr. 5 - side 38-42

Vedtaket krever 2/3 flertall.

Styrets innstilling:
Beboer(e) har sendt inn nødvendig dokumentasjon, inkludert bekreftelse på at tiltaket ikke er søknadspliktig. Nabovarsel er sendt til berørte naboer, og styret har ikke mottatt merknader.

Styret legger saken frem for generalforsamlingen til behandling og beslutning.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir beboer i Ture Nermans vei 134 tillatelse til å bygge/utvide bod utenfor egen andel i tråd med innsendt dokumentasjon. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

1. **Alle kostnader** knyttet til tiltaket, inkludert eventuelle nødvendige endringer i eksisterende infrastruktur, dekkes fullt ut av beboer. Eventuelle endringer av infrastruktur skal avklares og godkjennes av styret før arbeid igangsettes.
2. Det **er ikke tillatt å bygge over eksisterende infrastruktur** uten særskilt skriftlig godkjenning fra styret. Dette gjelder blant annet avløpsrør, vannrør, fiber/tele og strømkabler.
3. **Alt fremtidig vedlikehold, reparasjon og eventuell gjenoppbygging** av boden er beboers ansvar, også for fremtidige eiere av boligen.
4. Eventuelle **merkostnader som påløper borettslaget** som direkte følge av tiltaket, skal dekkes av beboer.
5. Tillatelsen faller bort dersom tiltaket **ikke er igangsatt innen tre år** fra vedtaksdato.
6. Tiltaket skal gjennomføres i samsvar med **gjeldende lover og regler**, inkludert plan- og bygningsloven og kommunale bestemmelser.

Styret gis fullmakt til å følge opp at tiltaket gjennomføres i tråd med disse vilkårene.

7.3 Ture Nermans vei 94 - Søknad utvendig trapp til altan

Søknad om å bygge trapp fra platting til altan.

Se vedlegg nr. 6 – side 43-47

Vedtaket krever 2/3 flertall.

Styrets innstilling:
Beboer(e) har sendt inn søknad om å etablere en utvendig trapp som kobler sammen øvre altan og nedre terrasse/platting. Det er levert skisser for to alternative løsninger. Nabovarsel er sendt til berørte naboer, og styret har ikke mottatt merknader.

Søker er i dialog med kommunen for å avklare hvorvidt tiltaket er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven. Dette er per nå ikke formelt avklart, men påvirker ikke behandlingen i generalforsamlingen. Eventuell godkjenning fra generalforsamlingen forutsetter at beboer dokumenterer kommunens konklusjon før arbeid kan igangsettes.

Styret legger saken frem for generalforsamlingen til behandling og beslutning.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir beboer i Ture Nermans vei 94 tillatelse til å bygge en utvendig trapp mellom altan og platting i tråd med innsendt dokumentasjon. Tillatelsen forutsetter at beboer dokumenterer kommunens konklusjon om søknadsplikt før arbeid kan igangsettes. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

1. **Alle kostnader** knyttet til tiltaket, inkludert eventuelle nødvendige endringer i eksisterende infrastruktur, dekkes fullt ut av beboer. Eventuelle endringer av infrastruktur skal avklares og godkjennes av styret før arbeid igangsettes.
2. Det er **ikke tillatt å bygge over eller berøre eksisterende infrastruktur** uten særskilt skriftlig godkjenning fra styret. Dette gjelder blant annet avløpsrør, vannrør, fiber/tele og strømkabler.
3. **Alt fremtidig vedlikehold, reparasjon og eventuell gjenoppbygging** av trappen er beboers ansvar, også for fremtidige eiere av boligen.
4. Eventuelle **merkostnader som påløper borettslaget** som direkte følge av tiltaket, skal dekkes av beboer.
5. Tillatelsen faller bort dersom tiltaket **ikke er igangsatt innen tre år** fra vedtaksdato.
6. Tiltaket skal gjennomføres i samsvar med **gjeldende lover og regler**, inkludert plan- og bygningsloven og kommunale bestemmelser.
7. Dersom kommunen konkluderer med at tiltaket er **søknadspliktig**, må nødvendig godkjenning innhentes og dokumenteres før arbeid kan starte.

Styret gis fullmakt til å følge opp at tiltaket gjennomføres i tråd med disse vilkårene.

Vedlegg 1 – Rapport fra styret (side 12 – 18)

RAPPORT FRA STYRET DRIFTSÅRET 2025 FOR BAKKANE BORETTSLAG

1. Lagets virksomhet

Gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom samt ivareta andelseierne sine interesser i laget

Laget holder til i Bergen kommune.

2. Styret og styrets arbeid

2.1 Styrets sammensetning

Styreleder:	Jan-Erik Larsen Heggholmen, Ture Nermans vei 125
Nestleder:	Rene Riera, Ture Nermans vei 107
Styremedlem:	Tor Jetmundsen, Ture Nermans vei 137
Styremedlem:	Tor Maarten Parlevliet, Ture Nermans vei 118
Styremedlem:	Torgeir Dagestad, Ture Nermans vei 155
Varamedlem (møtende):	Linda Keidy Falch, Ture Nermans vei 178
Varamedlem (møtende):	Didrik Hauge. Ture Nermans vei 147

2.2 Miljøutvalg

Miljøutvalget har bestått av Anna Sørhus, Eldri Hateli og Are Johan Rønning. Det har i løpet av 2025 være flere arrangement i regi av miljøutvalget som leketreff og julegrantenning på lekeplassen.

2.3 Valgkomite

Leder:	Stig Bjarne Wigestrand Moe
Medlem:	Heidi Helen Thorsen

2.4 Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 9 møter (pr. 1.3.2026). Det har ikke vært avholdt ekstraordinær generalforsamling i siste periode.

I løpet av 2025 har det vært 6 saker om godkjenning av nye andelseiere (se punkt 3.3 for detaljer).

Styret har hatt god kontakt med forretningsføreren om den daglige drift av laget. Varamedlemmene har deltatt på styrets møter på lik linje med andre styremedlemmer.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Heggholmen, Jan-Erik Larsen (13.09.1982), 01.03.2026
- Parlevliet, Tor Maarten Hestenes (22.08.1980), 01.03.2026
- Riera, Rene (17.08.1980), 01.03.2026
- Dagestad, Torgeir (14.03.1968), 01.03.2026

Forseglet av
Posten Norge

2.5 Saker som har vært behandlet og annen informasjon fra Styret

Parkering / Garasje

Det er tidvis krevende parkeringsforhold i borettslaget. Styret vil derfor minne alle på å bruke den tildelte garasje- eller parkeringsplassen, også når det bare er snakk om korttidsparkering. Dersom man må parkere langs kommunal vei, er det viktig å gjøre dette på en måte som ikke skaper farlige eller uoversiktlige situasjoner. Pass spesielt på at veier og fortau ikke blokkeres, at siktlinjer ved gangveier holdes åpne, og at ut- og innkjøring til garasjene ikke hindres.

Forsikringssaker

I 2025 har det vært 3 forsikringssaker (med dekning).

Styret minner om at alle må ha egen innboforsikring.

Vintervedlikehold

Vi har en nettside som beskriver hvordan vintervedlikehold gjennomføres i Bakkane Borettslag; https://www.bakkanebrl.no/?page_id=3089

Det er viktig at alle beboere gjennomgår denne, og setter seg inn i sitt ansvar.

Styret har for 25/26 sesongen avtale med Bjørgvin Sikkerhet AS for brøyting/salting av Sælenveien. Øvrig gjennomføres på dugnad.

Dugnad / containere for hageavfall

I 2025 har vi ikke gjennomført felles dugnad, men vi har hatt to perioder med utplassering av container. Vi ser at disse blir flittig brukt, og vil fortsette å legge opp til samme frekvens.

Har du lyst å gjøre et stykke arbeid for borettslaget, ta kontakt med styret. Dette kan være konkrete oppgaver som må gjøres på fellesområder, men også andre oppgaver som må utføres i regi av borettslaget.

Se nettside for retningslinjer knyttet til dugnad.

Vannledningsbrudd

På sensommeren 2025 fikk vi et utvendig vannledningsbrudd i Ture Nermans vei. Skaden skyldtes gamle rør, og reparasjonen ble derfor ikke dekket av forsikringen.
Rørhab Bergen utførte arbeidet etter pålegg om utbedring. Bruddet lå vanskelig til, med både stor dybde, høydeforskjell og kabler i området, i tillegg til en støttemur som gjorde tilkomsten utfordrende. Det krevde spesialutstyr og en mer omfattende løsning enn normalt.
Bergen Vann benyttet samtidig anledningen til å oppgradere anboringen. Alle berørte områder ble tilbakeført til opprinnelig stand, og totalkostnaden for prosjektet endte på i underkant av 500 000 kroner.

Vaktordning ved tett avløp og skadedyr

Styret minner om at borettslaget har vaktordning med Rørhab Bergen for tett avløp. Beboere kan kontakte Rørhab direkte på 988 95 000, og deretter sende en e-post til styret@bakkanebrl.no om hendelsen.

I henhold til vedtektene er beboer selv ansvarlig for oppstaking og rensing av avløp frem til borettslagets fellesledning. Arbeid som gjelder interne rør faktureres beboer, mens øvrige tilfeller dekkes av borettslaget.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Heggholmen, Jan-Erik Larsen (13.09.1982), 01.03.2026
- Parlevliet, Tor Maarten Hestenes (22.08.1980), 01.03.2026
- Riera, Rene (17.08.1980), 01.03.2026
- Dagestad, Torgeir (14.03.1968), 01.03.2026

Forseglet av
Posten Norge

Ved mistanke om skadedyr kan beboere kontakte Anticimex direkte på 414 14 128, som borettslaget har avtale med. Anticimex vil da gjøre en befaring, og gjennomføre evt. enkle tiltak.

Asfaltering – Sælenveien

I løpet av 2025 fikk styret gjennomført ny asfaltering i Sælenveien. Arbeidet ble utført i samarbeid med øvrige beboere langs veien, som også tok sin andelsmessige del av kostnadene. Etter en liten anbudsrunde var det Austevoll Asfalt AS som ble valgt og utførte arbeidet.

Trapper i fellesområder

I løpet av senhøsten/tidlig vinter 2025 ble to trapper i borettslaget oppgradert. Etter en mindre anbudsrunde ble Fana Mur AS valgt som leverandør. Det er lagt ny skifer i trappen fra Ture Nermans vei opp til rekken Ture Nermans vei 101–107, samt i trappen ved Ture Nermans vei 170/172.

Renovasjonsgebyr og restavfall

Fra 1. januar 2026 har BIR justert prisene for ekstra tømminger av restavfall. Borettslaget har tidligere dekket disse kostnadene, men styret vurderer nå at individuell fakturering er nødvendig for å øke bevisstheten rundt kildesortering.

Fra 2. kvartal 2026 vil derfor ekstra tømminger bli fakturert direkte til den enkelte boenhet via BOB.
Styret oppfordrer alle til å redusere restavfall gjennom god sortering. Vi er samtidig i dialog med BIR om etablering av innsamlingspunkt for matavfall og glass/metall. Så snart en løsning er avtalt, vil dette bli kommunisert ut til alle beboere.

Ny leverandør av administrasjon av el-billading

Fra midten av desember 2025 har borettslaget gått over til Laddel som ny leverandør for administrasjon av elbillading, etter at Fjordkraft avsluttet sin ladetjeneste. Ladeprisen i borettslaget er satt til 2,20 kr/kWh, og per 31. januar 2026 er borettslagets kostnader og inntekter for lading i balanse. Styret følger utviklingen og vil vurdere prisen på nytt til sommeren. Borettslaget benytter Norgespris for alle felles strømmålere.

Det er viktig å presisere at kun OneCo, borettslagets samarbeidspartner, skal installere ladere. Informasjon om bestilling og installasjon finnes på borettslagets nettside.

Workshop – Vedlikehold i Bakkane Borettslag

Den 18. februar ble det arrangert en workshop om fremtidig vedlikehold i Bakkane Borettslag. Ti andeler var representert, av totalt 17 påmeldte. Styrets leder ledet workshopen, med bistand fra Byggmester Løvik ved Arild Kolltveit. Status for vedlikeholdet i borettslaget ble gjennomgått, og deltakerne fikk mulighet til å komme med innspill til prioriteringer for vedlikehold og oppgraderinger i tiden fremover. Det ble også åpnet for diskusjon rundt felleskostnader og finansiering. Workshopen preges av konstruktive diskusjoner og relevante innspill, som styret vil ta med i sitt videre arbeid og presentere for generalforsamlingen.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Heggholmen, Jan-Erik Larsen (13.09.1982), 01.03.2026
- Parlevliet, Tor Maarten Hestenes (22.08.1980), 01.03.2026
- Riera, Rene (17.08.1980), 01.03.2026
- Dagestad, Torgeir (14.03.1968), 01.03.2026

Forseglet av
Posten Norge

Epost og digital kommunikasjon

Vi ser at noen beboere ennå ikke har registrert e-postadressen sin hos BOB. Vi anbefaler alle å gjøre dette, slik at du mottar viktig informasjon fra styret.

Slik oppdaterer du kontaktinformasjonen din:

1. Logg inn i **BOB-appen** med Vipps
2. Gå til **«Mer»**
3. Velg **«Mine opplysninger»**
4. Trykk på **«Endre kontaktinfo»**

Noen beboere har reservert seg mot digital kommunikasjon fra styret via BOB. Vi oppfordrer alle til å tillate dette, da BOB-appen vil være styrets foretrukne kommunikasjonskanal.

Slik endrer du innstillingene:

1. Logg inn i **BOB-appen** med Vipps
2. Gå til **«Mer»**
3. Velg **«Preferanser»**
4. Trykk på **«Informasjon fra styret»**
5. Velg ønsket kommunikasjonskanal

Ved å bruke BOB-appen blir det enklere for styret å dele viktig og oppdatert informasjon med alle beboere.

Trenger du hjelp til å endre innstillingene, kan du kontakte **BOB Kundeservice**: https://bob.no/kontakt/.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Heggholmen, Jan-Erik Larsen (13.09.1982), 01.03.2026
- Parlevliet, Tor Maarten Hestenes (22.08.1980), 01.03.2026
- Riera, Rene (17.08.1980), 01.03.2026
- Dagestad, Torgeir (14.03.1968), 01.03.2026

Forseglet av

Posten Norge

3. Lagets drift og økonomi

3.1 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av BOB BBL.

Borettslagets revisor er KPMG AS.

3.2 Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

Borettslaget består av i alt 90 rekkehus fordelt på 20 rekker samt 53 garasjer fordelt på 6 rekker. Eiendommen er fullverdiforsikret gjennom Gjensidige forsikring.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

Egenandel ved skader vil i 2025 utgjøre kr 12.000,-

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må beboere straks ta kontakt med styret på telefon 415 59 001 (ikke SMS) slik at skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet. Viktig at skadebegrensende tiltak iverksettes øyeblikkelig.

3.3 Boligomsetning, bruksoverlating og juridiske andelseiere

Velkommen til alle nye beboere!

Adresse	Ny(e) beboer(e)	Salgssum	Salgsår	Overtakelse
TN144	Carita Tselika Håland Kyriaki Telika	5.730.000	2025	Februar 2025
SV117	Jarand Lekve Marianne Beck	4.550.000	2025	Juni 2025
TN134	Sander Myklebust Rikke Brundtland	4.850.000	2025	Juni 2025
TN124	Daniel Stølen Silje Søgnesand	5.730.000	2025	November 2025
TN130	Kim Andre Irgens Nilsen Lise Einan Nilsen	6.150.000	2025	Desember 2025
TN106	Huda Omer Mohammed Ibrahim	5.550.000	2026	Februar 2026

Dokumentet er signert digitalt av:

- Heggholmen, Jan-Erik Larsen (13.09.1982), 01.03.2026
- Parlevliet, Tor Maarten Hestenes (22.08.1980), 01.03.2026
- Riera, Rene (17.08.1980), 01.03.2026
- Dagestad, Torgeir (14.03.1968), 01.03.2026

Forseglet av

Posten Norge

4. Økonomi

4.1 Vedlikehold

Styret vurderer at selv om det i løpet av siste år ikke er gjennomført større vedlikehold på vinduer og dører, vil en utsettelse på ett år ha liten eller ingen betydning på lang sikt. Det vedlikeholdet som er utført ellers anses som tilstrekkelig for å opprettholde bygningsmassen, og styret mener at den reelle verdien av bygningene fortsatt er høyere enn den bokførte verdien som kommer frem av regnskapet.

4.2 Kommentarer til resultatregnskapet for 2025

Regnskapet ble oppgjort med et positivt resultat på kr. 44 547, - mot et budsjettert positivt resultat på kr 138 088, -

Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et rettvisende bilde av resultat og stilling pr. 31. desember 2025.

4.3 Disponible midler

Årets endring i de disponible midlene negativ med kr. 328 850, -
Disponible midler pr 31. Desember 2025 var kr. 3 664 936,-

Dokumentet er signert digitalt av:

- Heggholmen, Jan-Erik Larsen (13.09.1982), 01.03.2026
- Parlevliet, Tor Maarten Hestenes (22.08.1980), 01.03.2026
- Riera, Rene (17.08.1980), 01.03.2026
- Dagestad, Torgeir (14.03.1968), 01.03.2026

Forseglet av
Posten Norge

5. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold etter regnskapsårets utløp som påvirker vedlagte årsregnskap.

6. Forutsetning om fortsatt drift

Styret bekrefter at forutsetninger for fortsatt drift av borettslaget er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

7. Arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte.

8. Likestilling

Borettslaget har ingen ansatte.
Styresammensetning: Styret består av 2 kvinner og 5 menn.

9. Forurensning av det ytre miljø

Borettslaget kan ikke anses å forurense det ytre miljø gjennom forurensning. Avfallshåndtering er forsvarlig og blir håndtert gjennom godkjente kanaler. Beboere oppfordres til kildesortering.

Fyllingsdalen, 19.2.2026

Jan-Erik Heggholmen
Styreleder

Rene Riera
Nestleder

Tor Jetmundsen
Styremedlem

Tor Maarten Hestenes Parlevliet
Styremedlem

Torgeir Dagestad
Styremedlem

Dokumentet er signert digitalt av:

- Heggholmen, Jan-Erik Larsen (13.09.1982), 01.03.2026
- Parlevliet, Tor Maarten Hestenes (22.08.1980), 01.03.2026
- Riera, Rene (17.08.1980), 01.03.2026
- Dagestad, Torgeir (14.03.1968), 01.03.2026

Forseglet av
Posten Norge

Vedlegg 2 – Regnskap (side 19 – 33)

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

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

Til generalforsamlingen i Bakkane Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: AJHKP-JYGJI-5Z50V-5RBR4-GHUJN-00QCN

KPMG

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Velaug A. Erdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: AJHKP-JYGJI-5Z50V-5RBR4-GHUJN-00QCN

PENNEO

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

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

Velaug Annette Erdal
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2568420
IP: 85.165.xxx.xxx
2026-03-03 20:32:58 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: AJHKP-JYGJI-S2QVV-5I8R4-GHUAV-00QCN

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

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

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

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

Bakkane Borettslag

2025

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2025

Bakkane Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	5 564 596	5 423 442	5 572 318	5 854 205
Andre inntekter	3	156 140	158 036	100 000	100 000
Sum inntekter		**5 720 736**	**5 581 478**	**5 672 318**	**5 954 205**
Driftskostnader					
Dugnad	4	23 200	9 200	30 000	30 000
Styrehonorar	4, 5	242 000	220 000	220 000	231 000
Andre honorarer	6	9 500	10 000	10 000	10 000
Arbeidsgiveravgift	4	38 733	33 727	36 500	38 000
Avskrivninger	7	296 564	285 628	285 628	292 840
Felles strøm og varme		218 692	179 298	160 000	200 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		1 612 914	1 467 644	1 576 000	1 800 000
Andre driftskostnader	8	778 926	748 867	910 590	996 100
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	24 189	32 230	40 000	60 000
Vedlikehold	10	1 472 250	748 743	1 095 000	545 000
Forretningsførsel		195 279	185 835	193 500	204 000
Revisjonshonorar		16 875	16 125	17 012	17 500
Kontingent		27 000	27 000	27 000	27 000
Forsikring		431 251	360 762	404 000	517 500
Sikringsfond		5 581	5 433	5 000	5 000
Sum driftskostnader		**5 392 952**	**4 330 491**	**5 010 230**	**4 973 940**
Driftsresultat		**327 784**	**1 250 987**	**662 088**	**980 265**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		180 693	174 826	0	0
Andre renteinntekter		65	0	0	0
Andre finansinntekter		37 828	32 430	0	0
Sum finansinntekter		**218 586**	**207 256**	**0**	**0**
Rentekostnader lån		501 823	561 882	524 000	437 000
Sum finanskostnader		**501 823**	**561 882**	**524 000**	**437 000**
Resultat av finansposter		**-283 237**	**-354 627**	**-524 000**	**-437 000**
Resultat		**44 547**	**896 360**	**138 088**	**543 265**
Til/fra annen EK		44 547	896 360	0	0
Sum disponeringer		44 547	896 360	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Bakkane Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11, 12	9 599 649	9 599 649
Garasjer	11	58 000	58 000
Tomt	11, 12	569 984	569 984
Andre driftsmidler	7	684 590	828 664
Sum varige driftsmidler		**10 912 224**	**11 056 297**
Sum anleggsmidler		**10 912 224**	**11 056 297**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		616 596	566 956
Andre fordringer		95 264	98 474
Sum fordringer		**711 860**	**665 430**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		3 936 023	4 220 433
Skattetrekk		4 608	0
Sum bankinnsk. og kontanter		**3 940 631**	**4 220 433**
Sum omløpsmidler		**4 652 491**	**4 885 863**
SUM EIENDELER		**15 564 714**	**15 942 160**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Bakkane Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		9 000	9 000
Sum innskutt egenkapital		**9 000**	**9 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 953 556	2 909 008
Sum opptjent egenkapital		**2 953 556**	**2 909 008**
SUM EGENKAPITAL		**2 962 556**	**2 918 008**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 13	8 783 604	9 301 075
Borettsinnskudd	12	2 831 000	2 831 000
Sum langsiktig gjeld		**11 614 604**	**12 132 075**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		98 449	86 129
Leverandørgjeld		573 369	458 706
Skyldige off. myndigheter		39 437	31 515
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		237 500	223 500
Påløpne renter		2 430	2 891
Annen kortsiktig gjeld		36 370	89 336
Sum kortsiktig gjeld		**987 554**	**892 077**
SUM GJELD		**12 602 158**	**13 024 152**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**15 564 714**	**15 942 160**

Bergen,
Styret for Bakkane Borettslag

Jan-Erik Heggholmen Larsen
Styrets leder

Tor Leon Jetmundsen
Styremedlem

Tor Maarten Hestenes Parlevliet
Styremedlem

Rene Riera
Styremedlem

Torgeir Dagestad
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

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

Inntektsføring
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3800	Andel felleskostnader	4 869 948	4 727 328	4 869 148	5 112 605
3804	Utleie garasjeplasser	167 608	169 074	176 130	180 000
3816	TV/Internett	527 040	527 040	527 040	561 600
Sum felleskostnader		**5 564 596**	**5 423 442**	**5 572 318**	**5 854 205**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3825	Leieinntekter El-bil	129 667	109 870	100 000	100 000
3859	Forsikring (skadeoppgjør)	0	10 000	0	0
3885	Andre inntekter	26 473	38 166	0	0
Sum andre inntekter		**156 140**	**158 036**	**100 000**	**100 000**

Note 4 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar, andre honorar og innberetningspliktig dugnad.

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330	Styrehonorar	231 000	220 000	220 000	231 000
5331	Avsetning styrehonorar	11 000	0	0	0
Sum styrehonorar		**242 000**	**220 000**	**220 000**	**231 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Andre honorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5360	Andre honorarer	6 500	10 000	10 000	10 000
5391	Avsetning honorar andre utvalg	3 000	0	0	0
Sum andre honorar		**9 500**	**10 000**	**10 000**	**10 000**

Note 7 - Andre eiendeler

	Tyssetilhenger	Hydraulisk Vinsj	Tyssetilhenger	Lekeapparater
Anskaffelseskost pr.01.01	24 640	15 737	15 305	379 082
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	24 640	15 737	15 305	379 082
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	24 640	15 737	15 305	379 082
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2007	2009	2010	2012
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Grill	Radonsug TNV 139 og 101	EPS Fuktfjerningssystem	EPS Fuktfjerningssystem
Anskaffelseskost pr.01.01	39 812	118 539	150 000	137 500
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	39 812	118 539	150 000	137 500
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	11 853	21 428	19 642
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	39 812	94 831	130 357	108 035
Bokført verdi pr.31.12	0	23 708	19 642	29 464
Anskaffelsesår	2016	2017	2019	2020
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	1

Dokumentet er elektronisk signert

	EPS Fuktfjerningssystem	Rutsjebane	Infrastruktur ladesystem	Radonsug TNV 145
Anskaffelseskost pr.01.01	75 000	77 193	1 024 300	21 250
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	75 000	77 193	1 024 300	21 250
Årets av- og nedskr. pr.31.12	10 714	15 438	204 424	2 124
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	45 535	61 754	615 450	4 781
Bokført verdi pr.31.12	29 464	15 438	408 849	16 468
Anskaffelsesår	2021	2021	2022	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	3	1	2	8

	Snøfreser Ariens Deluxe28	EPS Murtørker
Anskaffelseskost pr.01.01	0	0
Årets tilgang	44 990	107 500
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	44 990	107 500
Årets av- og nedskr. pr.31.12	8 248	2 687
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	8 248	2 687
Bokført verdi pr.31.12	36 741	104 812
Anskaffelsesår	2025	2025
Antatt rest levetid (i antall år)	5	10

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Driftskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5510	Styredisposisjoner	542	1 843	10 000	10 000
5902	Gaver til styremedlemmer	2 442	2 512	0	0
5965	Arbeidstøy og verneutstyr	1 498	0	0	0
6300	Møtekostnader	4 844	2 000	6 000	6 000
6326	Snømåking og salting	59 492	48 595	94 050	100 000
6335	Containerleie/ -tømming	59 938	47 063	70 000	70 000
6336	HMS	6 625	0	0	0
6346	Radon	4 508	11 406	50 000	50 000
6362	Maskiner og utstyr	0	30 165	5 000	5 000
6365	Kostnader parkeringsplasser	0	0	5 000	5 000
6370	Garasjer	5 946	11 021	5 000	5 000
6375	TV/Internett	539 257	501 953	527 040	561 600
6390	Andre driftskostnader	255	1 679	0	0
6391	Diverse serviceavtaler	34 186	43 906	60 000	60 000
6630	Egenandel ved skade	24 000	12 000	20 000	40 000
6800	Kontorkostnader	2 500	0	2 000	2 000
6860	Kursutgifter	23 600	24 158	30 000	40 000
6900	Telefonutgifter	1 893	1 374	1 500	1 500
6940	Porto	202	149	3 000	3 000
7000	Drivstoff	966	378	2 000	2 000
7020	Vedlikehold bil og traktor	967	5 214	10 000	20 000
7779	Andre gebyr	2 125	1 875	0	0
7782	Kostnader bomiljø	1 059	1 577	10 000	15 000
7790	Andre kostnader	2 080	0	0	0
7791	Øredifferanser	0	-1	0	0
Sum driftskostnader		**778 926**	**748 867**	**910 590**	**996 100**

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6500	IT utstyr	9 949	0	0	0
6503	Annet driftsmateriell	185	0	0	0
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	0	0	5 000	5 000
6510	Verktøy og redskap	5 811	0	5 000	5 000
6512	EL Bil ladepunkt m.m	0	22 000	30 000	30 000
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	5 049	6 625	0	20 000
6553	Abonnement og lisenser	3 196	3 605	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**24 189**	**32 230**	**40 000**	**60 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 10 - Vedlikehold

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	297 350	0	10 000	10 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	638 734	278 607	0	0
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	26 123	21 094	25 000	25 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	434 599	86 455	500 000	350 000
6608	Vedlikehold garasjer	0	9 693	10 000	10 000
6614	Vedlikehold maling	0	2 317	0	0
6616	Vedlikehold tak	3 971	18 736	50 000	50 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	71 473	331 842	500 000	100 000
Sum vedlikehold		**1 472 250**	**748 743**	**1 095 000**	**545 000**

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

Note 11 - Bygninger

	Boliger	Garasje	Tomt	Kontor
Anskaffelseskost pr.01.01	9 507 649	58 000	569 984	92 000
Anskaffelseskost pr.31.12	9 507 649	58 000	569 984	92 000
Bokført verdi pr.31.12	9 507 649	58 000	569 984	92 000
Anskaffelsesår	1970	1991	1970	2003

Note 12 - Pantstillelser

	2025	2024
Pantstillelser	11 614 604	12 132 075
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	10 227 633	10 227 633

Dokumentet er elektronisk signert

Note 13 - Langsiktig gjeld

Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.25: 5,05%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2020	10 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 606 476	
Nedbetalt i år	133 482	
Lånesaldo 31.12		7 260 042
Beregnet innfrielsesdato: 27.07.2050		
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.25: 5,05%, løpetid 8 år		
Opprinnelig 2021	4 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 092 449	
Nedbetalt i år	383 989	
Lånesaldo 31.12		1 523 562
Beregnet innfrielsesdato: 25.07.2029		
Sum langsiktig gjeld		**8 783 604**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2025**
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 446 391

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95227220717	19	83 230	1 581 370
	71	79 981	5 678 651
	34	0	0
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95227230895	19	17 466	331 854
	71	16 785	1 191 735

Dokumentet er elektronisk signert

Note 14 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	**3 993 786**	**3 622 445**
Periodens resultat	44 547	896 360
Årets avskrivninger	296 564	285 628
Årets investeringer	-152 490	0
Avdrag lån	-517 471	-810 647
Endring i disponible midler	**-328 850**	**371 341**
Disponible midler 31.12.	**3 664 936**	**3 993 786**

Dokumentet er elektronisk signert

12-0247 Årsopgj...

Name	Date
Jetmundsen, Tor Leon	**2026-02-19**

Identification

bankID Jetmundsen, Tor Leon

Name	Date
Riera, Rene	**2026-02-19**

Identification

bankID Riera, Rene

Name	Date
Heggholmen, Jan-Erik Larsen	**2026-02-20**

Identification

bankID Heggholmen, Jan-Erik Larsen

Name	Date
Dagestad, Torgeir	**2026-02-19**

Identification

bankID Dagestad, Torgeir

Name	Date
Parlevliet, Tor Maarten Hestenes	**2026-02-27**

Identification

bankID Parlevliet, Tor Maarten Hestenes

Signicat

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

Vedlegg 3 – Valgkomite (side 34)

Til Generalforsamlingen i Bakkane Borettslag

Følgende personer i styret var på valg i år:

- Styremedlem: Torgeir Dagestad
- Styremedlem: Tor Maarten Parlevliet
- Varamedlem: Linda Keidy Falch
- Varamedlem: Didrik Hauge

For å være bedre posisjonert for fremtiden, har valgkomiteen fokusert på å få inn nye representanter i styret som har indikert at styrelederrollen kan være aktuell på et senere tidspunkt. Det er ikke meldt noen interesse til valgkomiteen og valgkomiteen har ikke funnet nye styremedlemmer som ønsker å stille til valg i år. Valgkomiteen tar dette alvorlig, vi vil legge ned en større innsats i året som kommer. Valgkomiteen beklager også dette.

Valgkomiteen observerer og har fått flere tilbakemeldinger på at dagens styre er meget velfungerende. Etter samtaler med dagens styre, har valgkomiteen laget sin innstilling:

- Styremedlem: Torgeir Dagestad (2 år) (Gjenvalg)
- Styremedlem: Tor Maarten Parlevliet (2 år) (Gjenvalg)
- Varamedlem: Linda Keidy Falch (1 år) (Gjenvalg)
- Varamedlem: Didrik Hauge (1 år) (Gjenvalg)

Fyllingsdalen 1. Mars

Stig Bjarne Wigestrand Moe
Leder for valgkomiteen

Vedlegg 4 – Forslag fra beboere(e) TN128: Anskaffelse av hjertestarter (side 35 – 37)

Hvorfor er det viktig å ha en hjertestarter i et borettslag?

1. Den redder liv

En hjertestarter kan være avgjørende ved hjertestans, hvor hvert sekund teller. Tidlig bruk av hjertestarter kan øke overlevelsen betydelig, siden et raskt strømstøt kan nullstille kaotisk hjerterytme før ambulansen kommer.

Ambulanser bruker ofte mellom 10–20 minutter på å ankomme. En hjertestarter tilgjengelig i borettslaget «kjøper tid» for beboeren mens man venter på profesjonell hjelp.

2. Det viser samfunnsansvar og øker tryggheten

Borettslag som har hjertestarter viser omtanke for lokalmiljøet, særlig for eldre og andre i risikosonen. Bare ved å vite at den finnes, opplever beboerne høyere trygghet i hverdagen.

3. Alle kan bruke den

Moderne hjertestartere gir tydelige stemmeinstruksjoner og er designet for å kunne brukes av helt vanlige beboere, ikke bare helsepersonell.

4. Registrering gjør den tilgjengelig for nabolaget

Når borettslaget registrerer hjertestarteren på **113.no**, blir den synlig for alle i området, ikke bare beboerne. Det styrker hele nærområdets beredskap.

Forslag: Hvor bør hjertestarteren plasseres i Bakkane borettslag?

Råd fra blant annet Røde Kors og eiendomsaktører peker på én tydelig faktor: **tilgjengelighet 24/7 er avgjørende**, og hjertestarteren bør plasseres så nær som mulig der flest mennesker passerer.

Anbefalte plasseringer

Røde Kors og samarbeidspartnere anbefaler at hjertestartere ikke plasseres for langt fra bebyggelse — optimalt innen **3 minutters gangavstand** fra alle boliger.

Utendørs ved postkasseområde / parkeringsplass (må ha tilgang til kontakt)– postkassen i gangveien som går ned fra TNV til Sælenveien (ved siden av TNV 132), parkeringsplass foran TNV 137, eller i veggen av garasjen 30.
– Innen ca 3 minutters gang fra alle boenheter

Kostnader: Hva vil en hjertestarter koste?

Norsk Førstehjelp (bekreft via eposten) - De kan tilby en **meget god hjertestarter** fra Sveits Det er en Schiller hjertestarter med norsk, engelsk og tysk tale. Den kan de tilby til 12.500,- nok eks mva (15 625 kr ink mva) ved kjøp. Vi bør da tegne en **vedlikeholdsavtale** ved siden av. Det innebærer at dere får tilsendt elektroder og batterier kostnadsfritt når disse skal byttes, årlig test av hjertestarteren, ny hjertestarter hvis den blir ødelagt og oppdatering av software hvis dette er nødvendig. Alle hjerteratere skal ha et dokumenterbart veldieholdssytem og en slik avtale gird dere dette. Det koster 431 kr per mnd.

Hvis vi ønsker å leie denne koster det 735 kr i mnd og da er det inkludert en vedlikeholdsavtale.

Monteres hjertestarten utendørs må den stå i et varmeskap (må ha tilgang til kontakt). Et slik varmeskap koster 5240,- kr eks mva (6 550 kr inkl MVA). Innendørs er det ikke noe krav til montering, men det følger med en brakett som festes på veggen.

Et førstehjelpskurs med opplæring på hjertestarteren koster 8500,- kr og varer i 3 timer ca og tar inntil 16 personer.

Røde kors (info fra nett) – tilbud pris januar 2026 for en god hjertestarter (to språk) med skap utendørs med varme: ViVest X3 utendørs hjertestarterpakke komplett med varmeskap **27 507 kr** ink MVA (bekreft via eposten). Pluss enkel en vedlikeholdsavtale mev leasing kun varmeskap – med full oppfølging og support inkludert (299 NOK mnd).

Eller **standard leie avtalen av ViVest X3** (749 kr mnd, bekreft vi eposten) **-** Denne avtalen inkluderer hjertestarteren ViVest X1 (en språk) og et skap som kan monteres inne eller ute. Hvis enheten tas i bruk eller det oppstår feil, varsles inntil 9 personer automatisk via Røde Kors Connect. Du får også automatisk tilsendt nytt batteri- og elektrodepakke før utløpsdato, samt en komplett førstehjelpskoffert med alt av nødvendig utstyr. Bindingstid 48 måneder.

Oppsummering kostnader:

Norsk Førstehjelp -

Schiller hjertestarter med norsk, engelsk og tysk tale - 15 625 kr ink mva

Varmeskap (må ha tilgang til kontakt) - 6 550 kr inkl mva

Vedlikeholdsavtale – 431 kr/mnd

Eller

Leieavtale (alle sammen) – 735 kr/mnd

Et førstehjelpskurs med opplæring på hjertestarteren koster 8500,- kr og varer i 3 timer ca og tar inntil 16 personer.

Røde kors -

ViVest X3 utendørs hjertestarterpakke komplett med varmeskap - 27 507 kr ink mva (varmeskap er inkludert)

Vedlikeholdsavtale – 299 kr/mnd

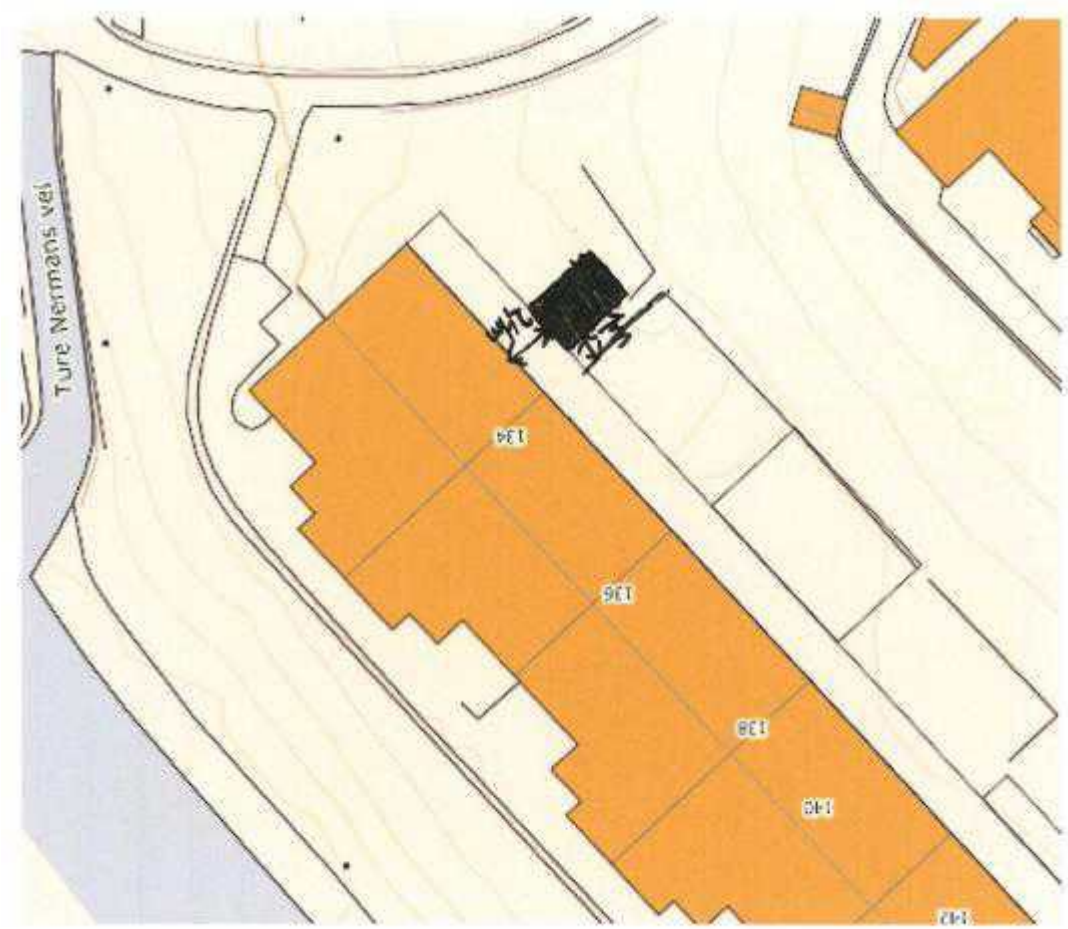
Eller

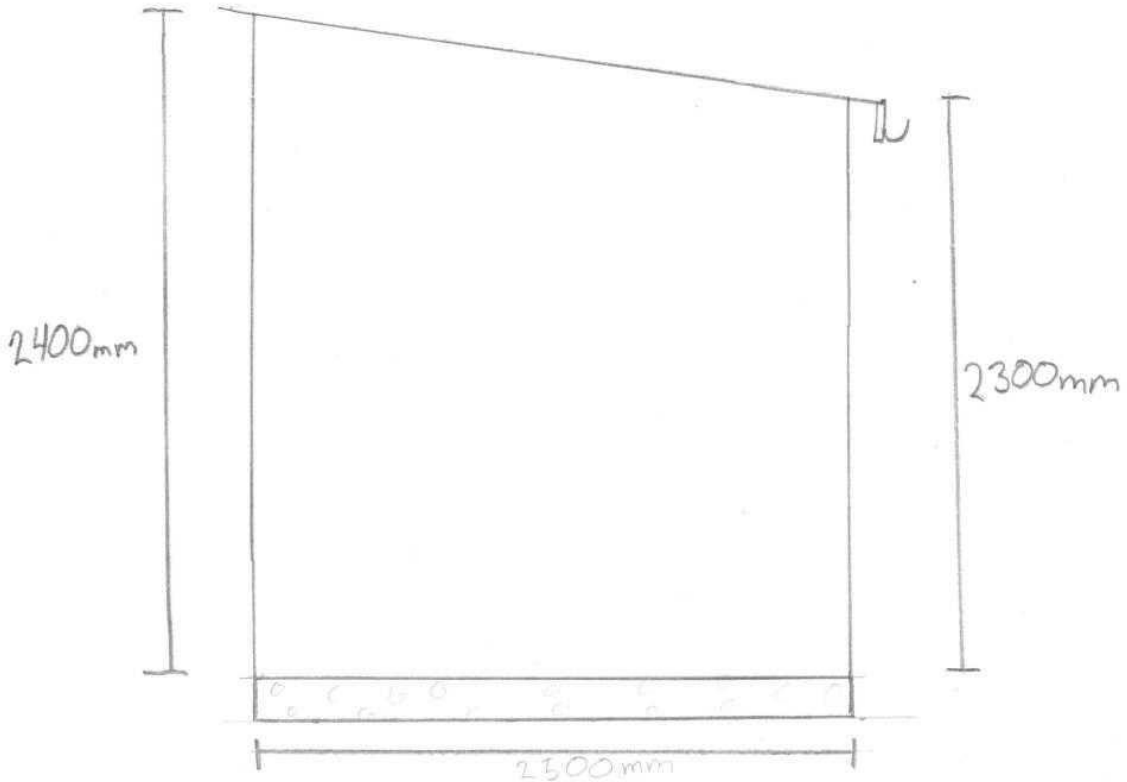
Leieavtale – 749 kr/mnd

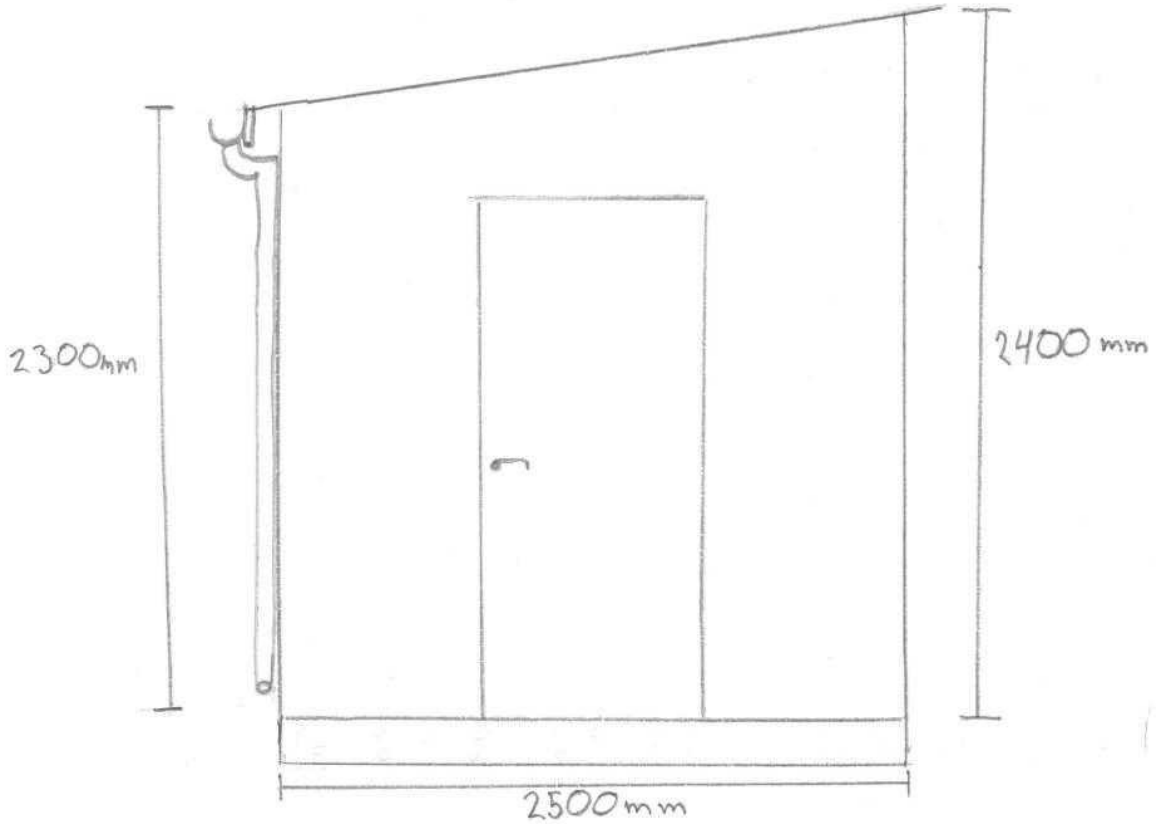
- **Kort oppsummert for styret i *Bakkane borettslag***
- **Hvorfor:**
  – Øker overlevelse dramatisk ved hjertestans
  – Gir trygghet
  – Viser ansvarlighet
  – Godt egnet for vanlige beboere
- **Hvor:**
  – Utendørs på postkasseområde / parkeringsplass (må ha tilgang til kontakt) – Postkassen ved siden av TNV 132, parkeringssplass foran TNV 137, eller postkassen ved siden TNV 144 eller garasjeanlegget foran TNV 143.
  – Innen 3 minutters gang fra alle boenheter
- **Kostnad:**
  – 22–27 000 kr for kjøp (avhengig av kvalitet) pluss 299-431 kr/mnd vedlikeholdsavtale
  – 413-779 kr/mnd ved leie (inkludert full service)

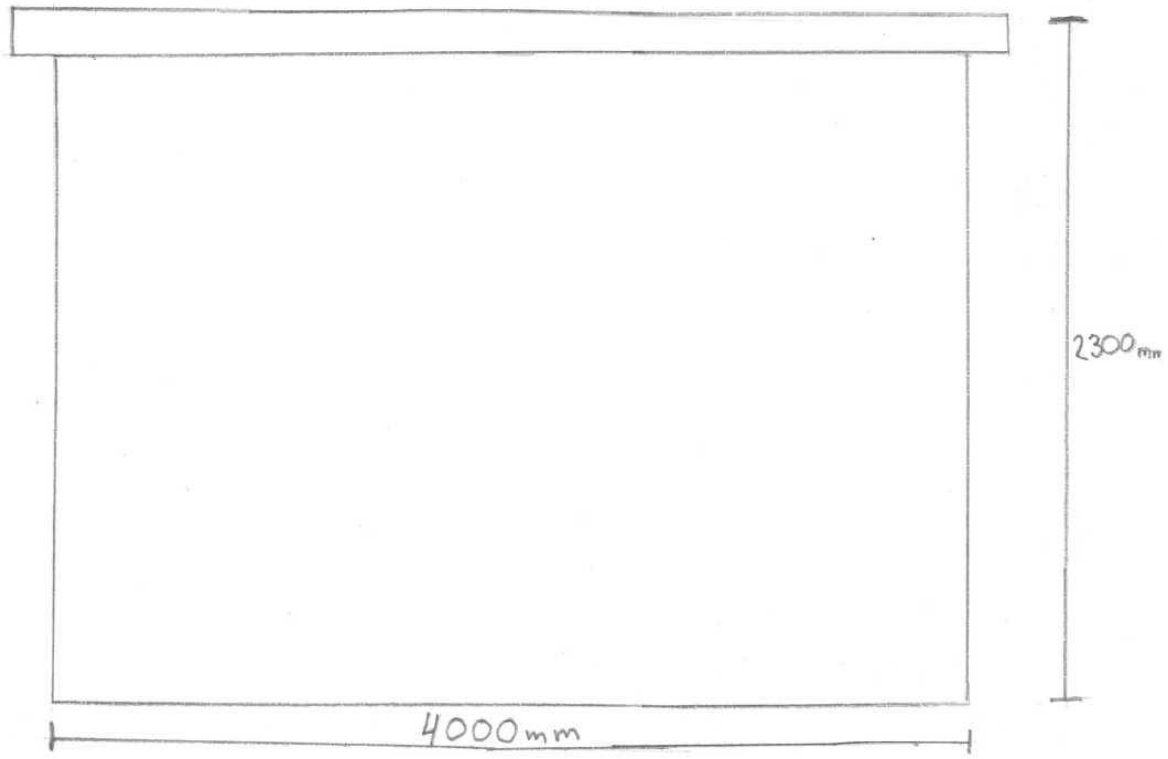
Bibiana Crespo
Ture Nermans vei 128

Vedlegg 5 – Ture Nermans vei 134 - Søknad om bygging av bod (side 38 – 42)






2300mm
2400 mm
2500mm


2300mm
4000mm

Nabovarsel – Bakkane Borettslag

Vedr. søknad om bygging av bod på adresse Ture Nermans vei 134

Jeg har mottatt nabovarsel fra NAVN, angående utbyggingsplaner.

Adresse/husnr	Har ingen merknad	Vil sende merknad til styret (styret@bakkanebrl.no)	Dato	Underskrift
Ture nermans vei 144	O.K		02.02.26	
Ture nermans vei 142	OK		02.02.26	
Ture nermans vei 140	OK		02.02.26	
Ture nermans vei 138	O.K.		02.02.26	
Ture nermans vei 136	OK.		02.02.26	

RESULTAT

Du kan bygge uten å søke!

Svarene dine viser at du kan bygge uten å søke. Sjekk oppsummeringen under for å finne ut om du har svart riktig. Dette gjelder særlig spørsmålene om kommunale planer. Disse kan begrense hva du kan gjøre på eiendommen din uten å søke.

Er du i tvil om du har svart riktig? Ta en utskrift av svarene dine og kontakt kommunen.

Du trenger ikke varsle naboene om byggingen skriftlig, men vi anbefaler likevel å snakke med dem om byggeplanene dine i forkant.

Selv om du slipper å søke, er du nødt til å informere kommunen etter at bygget er ferdig. Bruk skjemaet "Melding om bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt".

Husk at det er ditt ansvar at du bygger lovlig. Dersom bygningen er ulovlig kan den i verste fall rives.

OPPSUMMERING

Bruk av bygningen

Endre svar

Hvilken type bygning skal du bygge?
Hagestue, bod eller drivhus

Skal noen bo eller sove i bygningen?
Nei, ingen skal bo eller sove der

Skal bygningen ha flere rom?
Nei

Er det mindre enn 2,0 meter til bygning på naboeiendom?
Nei, det er minst 2,0 meter til bygning på naboeiendom

Om eiendommen

Endre svar

Er eiendommen bebygd?
Ja, eiendommen er bebygd

Er eiendommen regulert?
Ja, det finnes en reguleringsplan

Skal du bygge i et område regulert til landbruks-, natur- og friluftsformål eller reindrift? (LNF-område)
Nei, jeg skal ikke bygge i et LNF-område

Størrelse på bygningen

Endre svar

Hvor stort blir det nye du skal bygge?
Under 50 m²

Skal bygningen ha kjeller, loft eller takterrasse?
Nei

Plassering på tomten

Endre svar

Skal bygningen plasseres minst 1,0 meter fra andre bygninger på eiendommen din?
Ja, det blir minst 1,0 meter til andre bygninger på eiendommen min

Skal det du bygger plasseres minst 1,0 meter fra nabogrensa?
Ja, det jeg bygger skal plasseres minst 1,0 meter fra nabogrensa

Skal du bygge over vann- og avløpsledninger?
Nei, jeg skal ikke bygge over vann- og avløpsledninger

Avstander og høyder

Endre svar

Skal du bygge i nærheten av offentlig vei?
Nei

Skal du bygge i et flom- eller skredutsatt område?
Nei

Skal du bygge nærmere enn 100 meter fra sjøen?
Nei, jeg skal bygge minst 100 meter fra sjøen

Skal du bygge nærmere enn 30 meter til et jernbanespor?
Nei, jeg skal ikke bygge nærmere enn 30 meter til et jernbanespor

Trenger du ny eller endret avkjørsel mot vei?
Nei, jeg trenger ikke ny eller endret avkjørsel mot vei

Er mønehøyde maksimalt 4,0 meter,
og gesimshøyde maksimalt 3.0 meter?
Ja, mønehøyden er maksimalt 4,0 meter og gesimshøyden er maksimalt 3,0 meter

Hvor stort kan du bygge og andre forhold

Endre svar

Har eiendommen din stort nok areal
til bygningen du ønsker å sette opp?
Ja, eiendommen min har stort nok areal til å bygge det jeg ønsker

Begrenser kommunale planer eller
andre forhold hva du kan bygge?
Nei, det finnes ikke andre begrensninger

Vedlegg 6 – Ture Nermans vei 94 - Søknad utvendig trapp til altan (side 423– 47)

Mariell & Didrik Totland
Ture Nermans Vei 94
5143 Fyllingsdalen

Søknad om å bygge trapp mellom terrasser i T.N 94

Vi ønsker med dette søke om å bygge en trapp mellom øvre og nedre terrasse.

Skisser/alternativ for utførelsen ligger vedlagt. Dette er illustrasjoner og ikke en fasit.

Men ingen av alternativene vil komme utenfor dagens øvre terrasse, for å minimere fasadeendringen.

Håper hvert alternativ kan stemmes over. Slik at om den ene ikke godkjennes, er det mulig at alt.2 blir.

Mvh

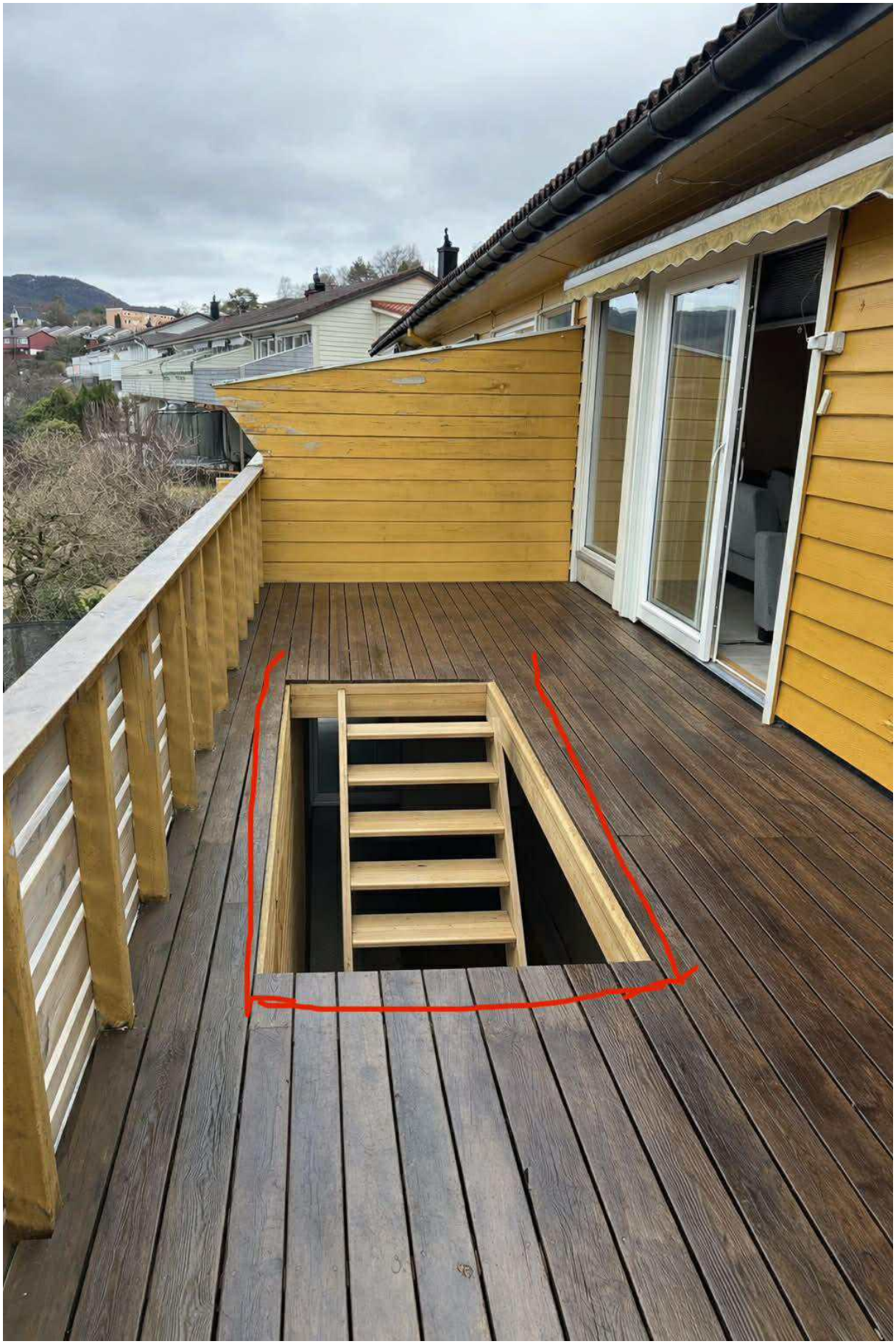
Mariell og Didrik Totland
Tlf: 92 40 41 29

Alternativ 1.

Bygging av trapp med nedgang langs bygget. Slik at trappen blir ført ned ‘’med’’ yttervegg og ned mellom vinduene i underetasjen. Dette for å minimere fasadeendringen.

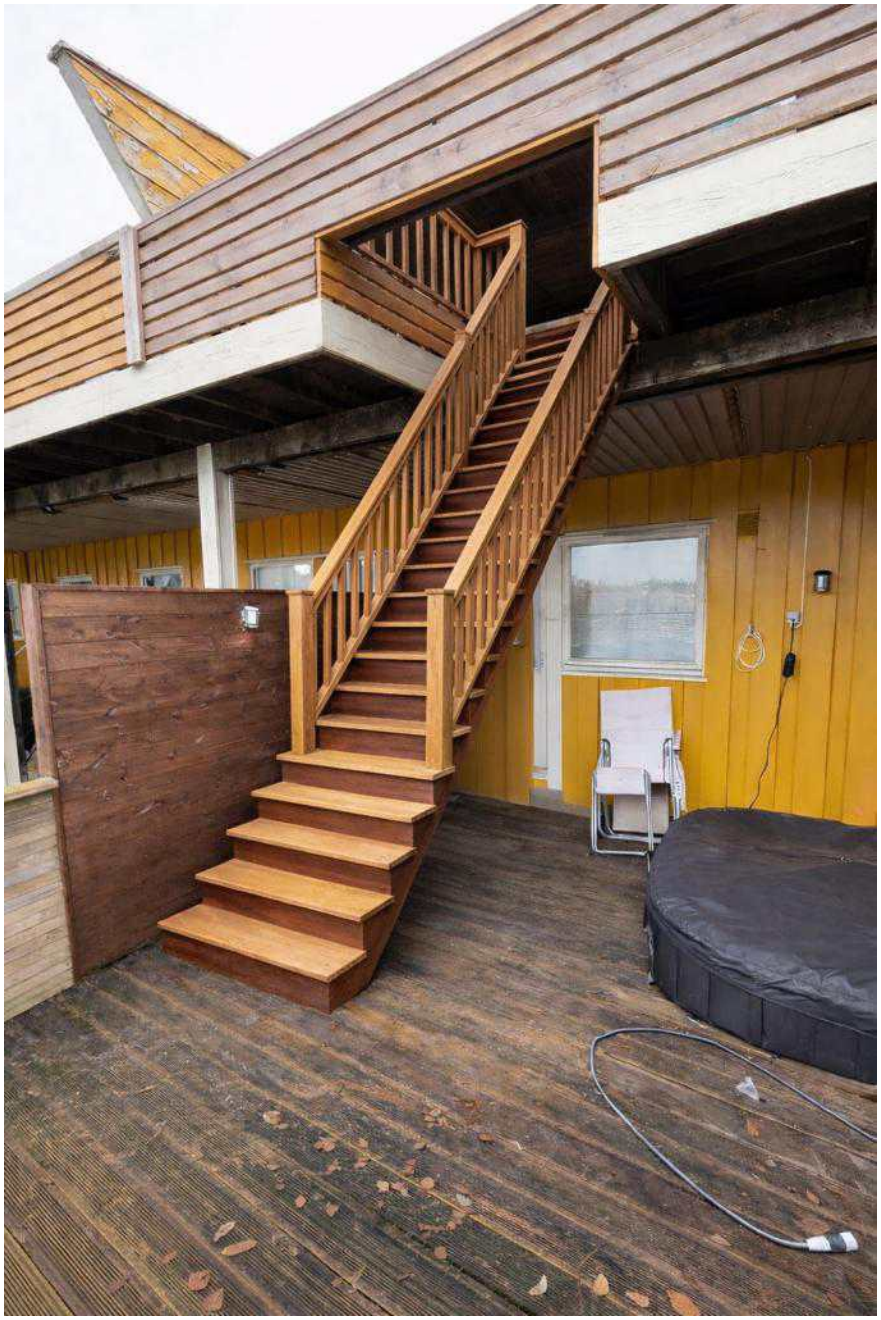
Trappe nedgangen er illustruert og det vil bli bygget rekkverk rundt nedgangen.

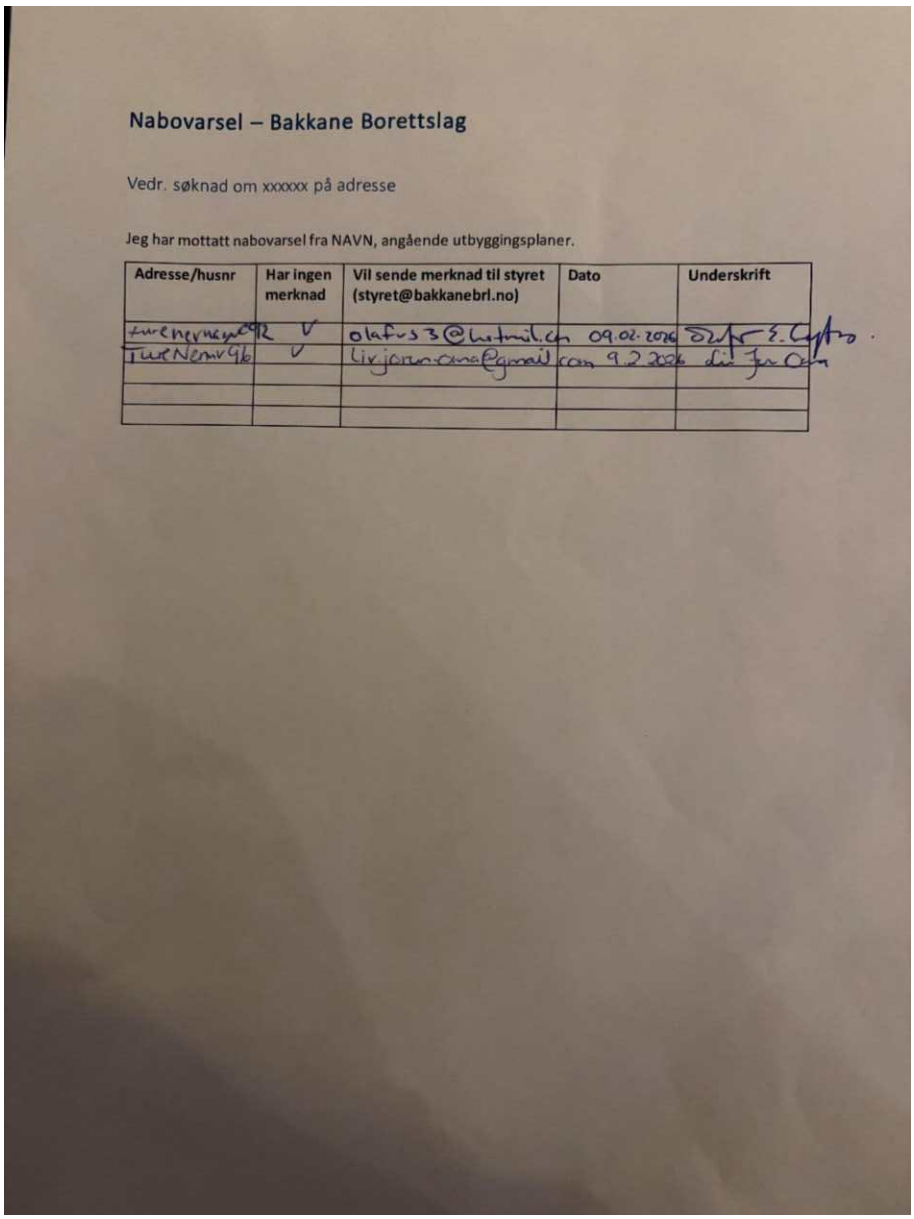




Alternativ 2.

Bygging av trapp med nedgang på ene siden ut fra bygget. Trapp vil ikke komme utenfor dagens øvre terrasse. Dette er en AI-illustrasjon og ikke et ''real'' utsende. Det vil bare være en nedgang i terrassegulvet oppe og gjerde oppe vil være helt, ikke åpent som illustrert. Dette for å minimere fasadeendringen.





Nabovarsel – Bakkane Borettslag

Vedr. søknad om xxxxxx på adresse

Jeg har mottatt nabovarsel fra NAVN, angående utbyggingsplaner.

Adresse/husnr	Har ingen merknad	Vil sende merknad til styret (styret@bakkanebrl.no)	Dato	Underskrift
[illegible]	V	olafus3@hotmail.com	09.02.2026	[signature]
[illegible]	V	[illegible]	9.2.2026	[signature]

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Bakkane Borettslag 25.03.2026

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Heggholmen, Jan-Erik Larsen (13.09.1982), signert 26.03.2026 med Signicat Sign BANKID
- Nepstad, Arne (10.06.1955), signert 26.03.2026 med Signicat Sign BANKID
- Onarheim, Stein Roger (30.04.1963), signert 26.03.2026 med Signicat Sign BANKID
- Riera, Rene (17.08.1980), signert 26.03.2026 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder

En forside med informasjon om signaturene, alle originaldokumenter og digitale signaturer.



Dokumentet er forseglet av Posten Bring

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Bring AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig

En digital signatur er kun gyldig digitalt. Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er signert av Posten Bring AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I BAKKANE BORETTSLAG

Sted: SÆLEN OPPVEKSTTUN

Dato: 25.03.2026

Møtet ble åpnet av: Jan-Erik Heggholmen

Til stede fra styret: Jan-Erik Heggholmen
Rene Riera
Tor Leon Jetmundsen
Tor Maarten Hestenes Parlevliet
Torgeir Dagestad
Didrik Hauge
Linda Keidy Falch

Til stede fra BOB: -

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Innkallingen ble enstemmig godkjent

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede:	35
+ Antall fullmakter:	32
= Antall stemmeberettigede:	37

c) Valg av møteleder

Forslag til møteleder: Jan-Erik Heggholmen
Vedtak: Jan-Erik Heggholmen ble valgt som møteleder

d) Valg av referent/protokollfører

Forslag til referent: Rene Riera
Vedtak: Rene Riera ble valgt som referet

Dokumentet er signert digitalt av:

- Heggholmen, Jan-Erik Larsen (13.09.1982), 26.03.2026
- Nepstad, Arne (10.06.1955), 26.03.2026
- Onarheim, Stein Roger (30.04.1963), 26.03.2026
- Riera, Rene (17.08.1980), 26.03.2026

Forseglet av
Posten Norge

e) Valg av protokollunderskriver(e)

Forslag til protokollunderskriver: Arne Nepstad og Stein Onarheim
Vedtak: Arne Nepstad og Stein Onarheim ble valgt til å skrive under protokollen.

f) Valg av tellekorps

Forslag til tellekorps: Linda Falch og Heidi Thorsen
Vedtak: Linda Falch og Heidi Thorsen ble valgt til tellekorps.

g) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: Dagsorden ble enstemmig godkjent.

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Rapporten fra styret for 2025 ble tatt til orientering.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2025

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2025

Vedtak: Årsregnskapet for 2025 ble enstemmig godkjent

4. Godtgjørelse/honorar til styret og øvrige utvalg

Forslag: Styrets godtgjørelse fastsettes til kr 238 000,-, hvorav kr 129 000,- tilfaller styrets leder.
Valgkomiteens godtgjørelse fastsettes til kr 3 500,-, fordelt som følger:

- kr 2 000,- til valgkomitéleder
- kr 1 500,- til valgkomitémedlem

Miljøutvalgets godtgjørelse fastsettes til kr 4 500,-, fordelt som følger:

- kr 1 500,- til hvert av de tre medlemmene (totalt tre medlemmer)

Vedtak: Samlet godtgjørelse ble enstemmig godkjent.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Heggholmen, Jan-Erik Larsen (13.09.1982), 26.03.2026
- Nepstad, Arne (10.06.1955), 26.03.2026
- Onarheim, Stein Roger (30.04.1963), 26.03.2026
- Riera, Rene (17.08.1980), 26.03.2026

Forseglet av
Posten Norge

5. Valg

5.1. Styret

Sammensetningen i styret før dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Jan-Erik Heggholmen	2025-2027
Styremedlem	Rene Riera	2025-2027
Styremedlem	Tor Jetmundsen	2025-2027
Styremedlem	Tor Maarten Parlevliet	2024-2026
Styremedlem	Torgeir Dagestad	2024-2026
Varamedlem	Linda Keidy Falch	2025-2026
Varamedlem	Didrik Hauge	2025-2026

Forslag til kandidater:
Styremedlem: Torgeir Dagestad
Styremedlem Tor Maarten Parlevliet
Varamedlem: Linda Keidy Falch
Varamedlem: Didrik Hauge

Vedtak: Følgende kandidater ble valgt til styret for de angitte periodene ved akklamasjon:
Styremedlem: Tor Maarten Parlevliet, valgt for perioden 2026–2028.
Styremedlem: Torgeir Dagestad, valgt for perioden 2026–2028.
Varamedlem: Linda Keidy Falch, valgt for perioden 2026–2027.
Varamedlem: Didrik Hauge, valgt for perioden 2026–2027.

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Jan-Erik Heggholmen	2025-2027
Styremedlem	Rene Riera	2025-2027
Styremedlem	Tor Jetmundsen	2025-2027
Styremedlem	Tor Maarten Parlevliet	2026-2028
Styremedlem	Torgeir Dagestad	2026-2028
Varamedlem	Linda Keidy Falch	2026-2027
Varamedlem	Didrik Hauge	2026-2027

Dokumentet er signert digitalt av:

- Heggholmen, Jan-Erik Larsen (13.09.1982), 26.03.2026
- Nepstad, Arne (10.06.1955), 26.03.2026
- Onarheim, Stein Roger (30.04.1963), 26.03.2026
- Riera, Rene (17.08.1980), 26.03.2026

Forseglet av
Posten Norge

5.2. Miljøutvalg

Forslag: Anna Sørhus (Sælenveien 101)
Are Johan Rønning (Ture Nermans vei 114)
Seline Bjørseth Hauge (Ture Nermans vei 147)

Vedtak: Foreslåtte kandidater ble valgt.

5.3. Valgkomite

Forslag: Stig Bjarne Wigestrand Moe (Ture Nermans vei 113)
Heidi Thorsen (Ture Nermans vei 98)
Per Christian Solheim (Ture Nermans vei 168)

Vedtak: Foreslåtte kandidater ble valgt.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Heggholmen, Jan-Erik Larsen (13.09.1982), 26.03.2026
- Nepstad, Arne (10.06.1955), 26.03.2026
- Onarheim, Stein Roger (30.04.1963), 26.03.2026
- Riera, Rene (17.08.1980), 26.03.2026

Forseglet av
Posten Norge

6. Saker fra styret

6.1. Fremtidig vedlikehold / oppgradering

Styrets leder presenterte saken for generalforsamlingen og besvarte spørsmål.
Andelseiere fikk anledning til å komme med kommentarer.
Det ble gjort følgende endringer i forhold til utsendt innkalling:
– Punkt 5 i det opprinnelige forslaget ble fjernet.
– Punkt 6 ble endret til å gjelde **forprosjekt**, ikke igangsetting av selve hovedprosjektet.

Med disse endringene gjelder forslaget kun et forprosjekt, og faller derfor ikke inn under tiltak som krever 2/3 flertall etter borettslagsloven.

Forslag til vedtak:

1. Styret gis fullmakt til å igangsette et samlet vedlikeholds- og oppgraderingsprosjekt i 2026, bestående av:
   - utskifting av alle vinduer
   - etterisolering av yttervegger
   - installasjon av balansert ventilasjon i hver andel
2. Arbeidet omfatter både vedlikeholdstiltak og oppgraderingstiltak, der vedlikehold sikrer at bygningsmassen holdes i forskriftsmessig stand, mens oppgraderingene innebærer forbedringer av standard, inneklima og energieffektivitet.
3. Styret gis fullmakt til å innhente prosjektering, tekniske vurderinger, rådgivere og entreprenørtilbud, og til å kontrahere nødvendige leverandører for gjennomføring av prosjektet.
4. Styret gis fullmakt til å søke alle relevante støtteordninger, herunder Enova og eventuelle kommunale eller statlige tilskudd, samt vurdere tiltak som kan redusere totale prosjektkostnader.
5. Styret gis fullmakt til å iverksette et forprosjekt med de økonomiske bindinger dette gir, med formål om å gjennomføre en prosjektering og anbudsprosess.
6. Styret gis fullmakt til å utarbeide regler for hvordan andeler som allerede har gjennomført egne tiltak skal håndteres, herunder tilfeller der beboere tidligere har etterisolert, installert balansert ventilasjon eller skiftet vinduer og dører. Reglene skal sikre likebehandling og teknisk forsvarlige løsninger i gjennomføringen av prosjektet.
7. Styret gis fullmakt til å redusere løpende vedlikehold av dører, vinduer, kledning og fasade i perioden frem til prosjektet gjennomføres.

Vedtak:

Forslaget falt med 7 stemmer for, 29 stemmer mot og 1 blank.
Styret fortsetter løpende vedlikehold iht. borettslagsloven og vedtektene.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Heggholmen, Jan-Erik Larsen (13.09.1982), 26.03.2026
- Nepstad, Arne (10.06.1955), 26.03.2026
- Onarheim, Stein Roger (30.04.1963), 26.03.2026
- Riera, Rene (17.08.1980), 26.03.2026

Forseglet av
Posten Norge

7. Innkomne saker

7.1. Forslag fra beboer(e) TN128: Anskaffelse av hjertestarter

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at borettslaget anskaffer én hjertestarter med tilhørende utstyr og serviceavtale. Styret gis fullmakt til å fastsette endelig plassering og kostnadsramme, samt inngå nødvendige avtaler for kjøp, installasjon og drift.

Vedtak:

Forslaget falt med 17 stemmer for og 18 stemmer mot.

7.2. Ture Nermans vei 134 - Søknad om bygging av bod

Vedtaket krever 2/3 flertall

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir beboer i Ture Nermans vei 134 tillatelse til å bygge/utvide bod utenfor egen andel i tråd med innsendt dokumentasjon. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

1. **Alle kostnader** knyttet til tiltaket, inkludert eventuelle nødvendige endringer i eksisterende infrastruktur, dekkes fullt ut av beboer. Eventuelle endringer av infrastruktur skal avklares og godkjennes av styret før arbeid igangsettes.
2. Det **er ikke tillatt å bygge over eksisterende infrastruktur** uten særskilt skriftlig godkjenning fra styret. Dette gjelder blant annet avløpsrør, vannrør, fiber/tele og strømkabler.
3. **Alt fremtidig vedlikehold, reparasjon og eventuell gjenoppbygging** av boden er beboers ansvar, også for fremtidige eiere av boligen.
4. Eventuelle **merkostnader som påløper borettslaget** som direkte følge av tiltaket, skal dekkes av beboer.
5. Tillatelsen faller bort dersom tiltaket **ikke er igangsatt innen tre år** fra vedtaksdato.
6. Tiltaket skal gjennomføres i samsvar med **gjeldende lover og regler**, inkludert plan- og bygningsloven og kommunale bestemmelser.

Styret gis fullmakt til å følge opp at tiltaket gjennomføres i tråd med disse vilkårene.

Vedtak:

Forslag ble enstemmig vedtatt.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Heggholmen, Jan-Erik Larsen (13.09.1982), 26.03.2026
- Nepstad, Arne (10.06.1955), 26.03.2026
- Onarheim, Stein Roger (30.04.1963), 26.03.2026
- Riera, Rene (17.08.1980), 26.03.2026

Forseglet av

Posten Norge

7.3. Ture Nermans vei 94 - Søknad utvendig trapp til altan

Vedtaket krever 2/3 flertall

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir beboer i Ture Nermans vei 94 tillatelse til å bygge en utvendig trapp mellom altan og platting i tråd med innsendt dokumentasjon. Tillatelsen forutsetter at beboer dokumenterer kommunens konklusjon om søknadsplikt før arbeid kan igangsettes.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

1. **Alle kostnader** knyttet til tiltaket, inkludert eventuelle nødvendige endringer i eksisterende infrastruktur, dekkes fullt ut av beboer. Eventuelle endringer av infrastruktur skal avklares og godkjennes av styret før arbeid igangsettes.
2. Det er **ikke tillatt å bygge over eller berøre eksisterende infrastruktur** uten særskilt skriftlig godkjenning fra styret. Dette gjelder blant annet avløpsrør, vannrør, fiber/tele og strømkabler.
3. **Alt fremtidig vedlikehold, reparasjon og eventuell gjenoppbygging** av trappen er beboers ansvar, også for fremtidige eiere av boligen.
4. Eventuelle **merkostnader som påløper borettslaget** som direkte følge av tiltaket, skal dekkes av beboer.
5. Tillatelsen faller bort dersom tiltaket **ikke er igangsatt innen tre år** fra vedtaksdato.
6. Tiltaket skal gjennomføres i samsvar med **gjeldende lover og regler**, inkludert plan- og bygningsloven og kommunale bestemmelser.
7. Dersom kommunen konkluderer med at tiltaket er **søknadspliktig**, må nødvendig godkjenning innhentes og dokumenteres før arbeid kan starte.

Styret gis fullmakt til å følge opp at tiltaket gjennomføres i tråd med disse vilkårene.

Avstemning 1 – Prinsipiell godkjenning (krever 2/3 flertall):
Det ble stemt over om beboer skulle få tillatelse til å bygge trapp på de angitte vilkårene.
Resultat: 30 stemmer for, 3 stemmer mot → Forslaget fikk tilstrekkelig (2/3) flertall og ble vedtatt.
Avstemning 2 – Veiledende preferanse mellom alternative løsninger:

- Alternativ 1: 4 stemmer
- Alternativ 2: 2 stemmer
- Likegyldig: 28 stemmer

Resultat: Flertallet stemte «likegyldig». Generalforsamlingen har dermed ingen preferanse mellom alternativene.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt. Beboer gis fullmakt til å velge endelig løsning innenfor rammene av kommunens krav og de vedtatte vilkårene.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Heggholmen, Jan-Erik Larsen (13.09.1982), 26.03.2026
- Nepstad, Arne (10.06.1955), 26.03.2026
- Onarheim, Stein Roger (30.04.1963), 26.03.2026
- Riera, Rene (17.08.1980), 26.03.2026

Forseglet av

Posten Norge

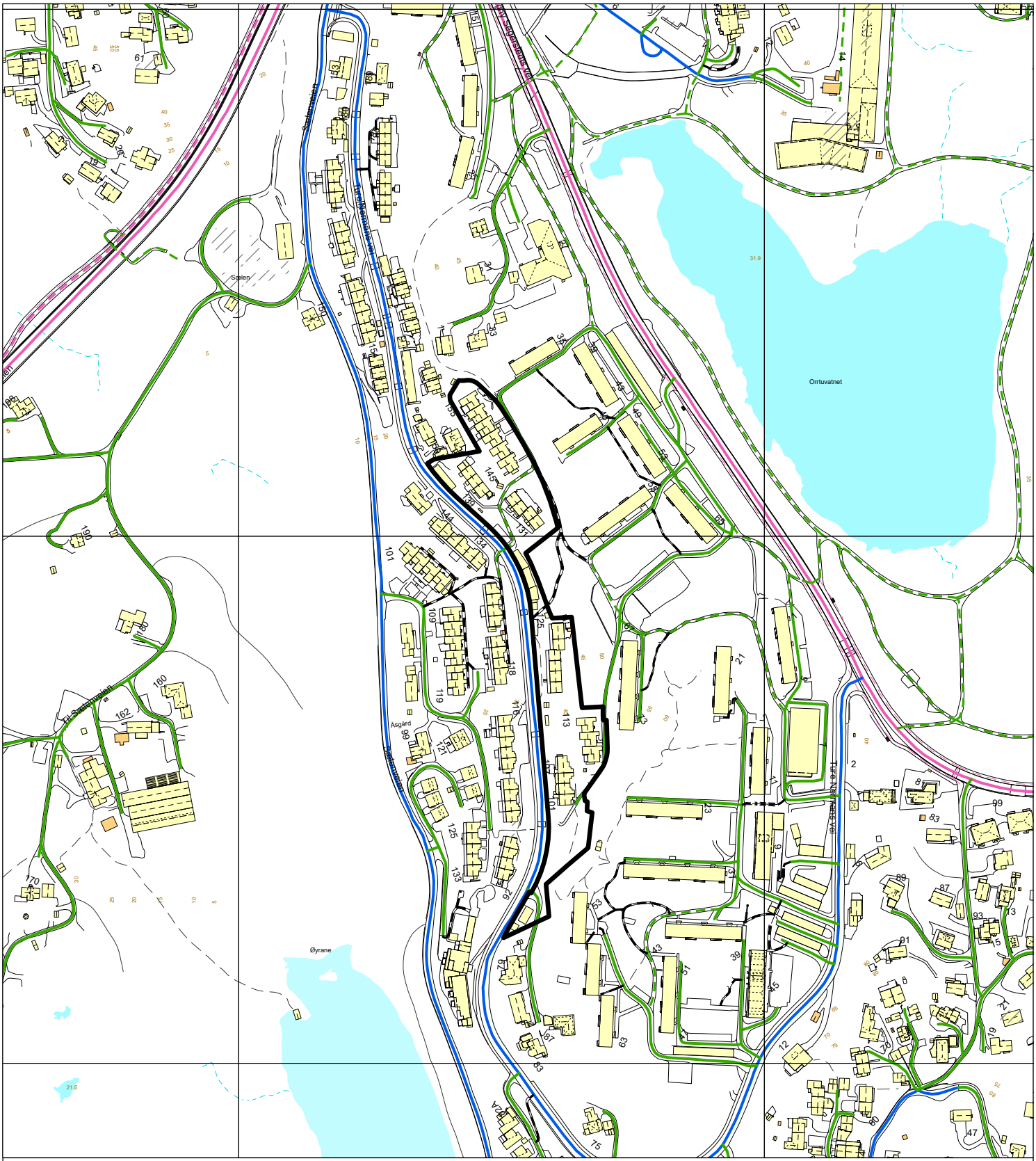
BERGEN KOMMUNE

VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4 000
Dato: 18.07.2026

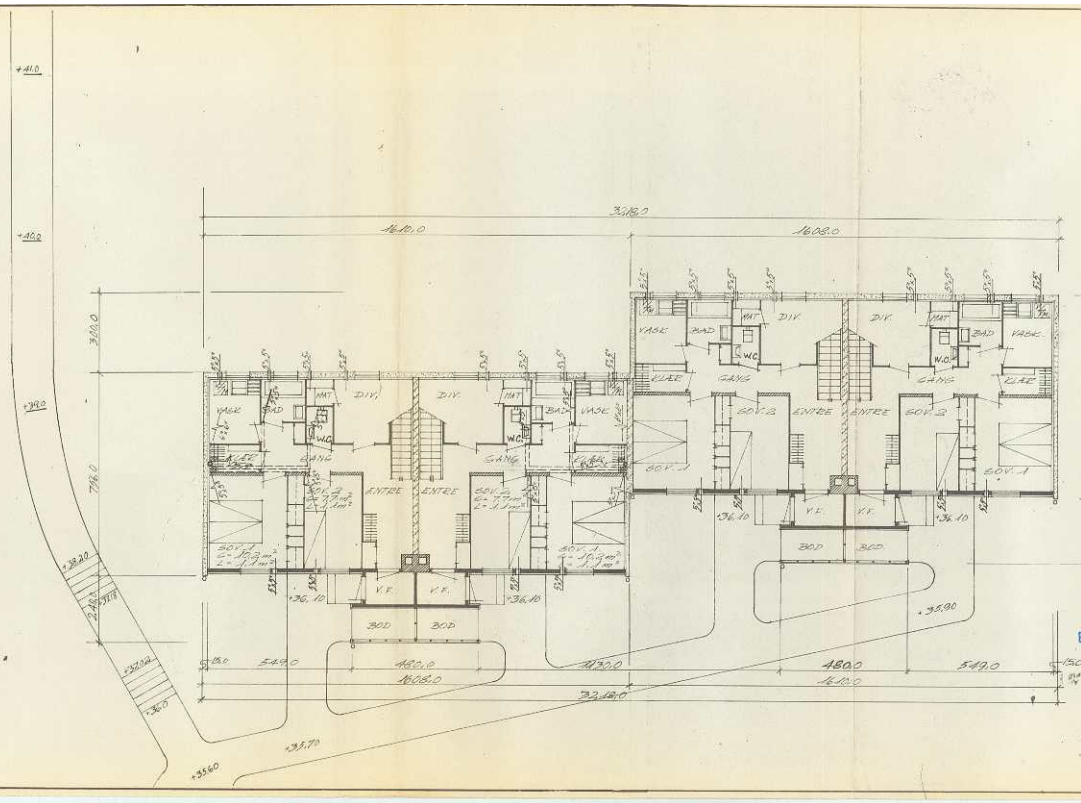
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 22/210/0/0
Adresse: Ture Nermans vei 137 m.fl.

N



Tegnforklaring - Vegtyper

- 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

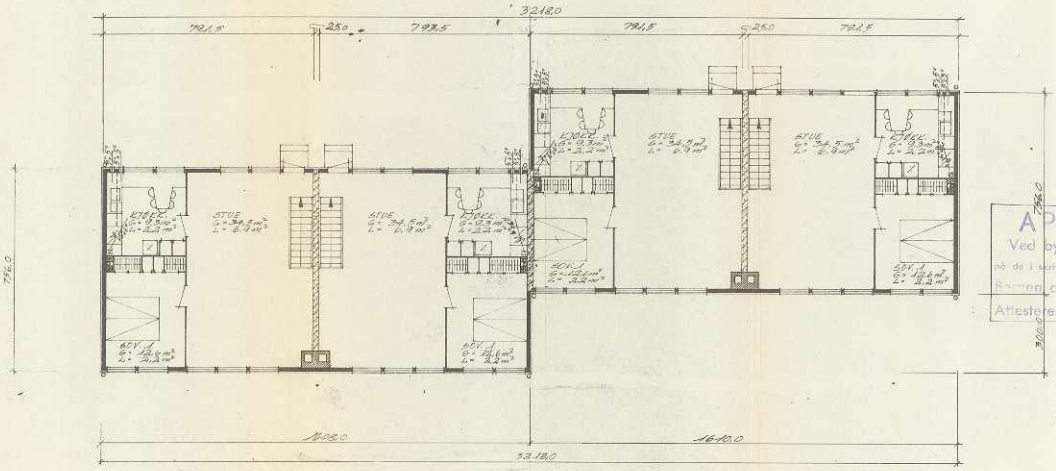


APPROBERT
Ved bygningssjefens kontor
på dets skriv av 17 OKT. 1967 stilte vilkår.
Bergen den: 17 OKT. 1967
Attesteres:

J.NR.	MOTTATT
01835	18.11.66
BYGNINGSSJEFEN	

MOTTATT
29 JUNI 1971
Bergen Brannvesen

B.O.B. BOLIGFELT I FYLLINGSDALEN	PLAN AV UNDERETG. TYPE A-1 BLOKK NR. E3
REKKEHUS, MÅLEST.	M. 1:100 / A12-66
M. & J. SVEINUNGSSON ARKITEKTER M.N.A.L.	EK. 228C / 051

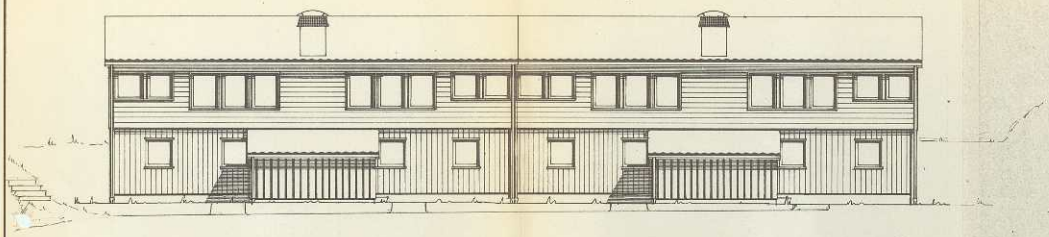


APPROBERT
Ved bygningssjefens kontor
på de i skriv av 17 OKT. 1957 stilte vilkår.
Bergen den: 17 OKT. 1957
Attesteres:

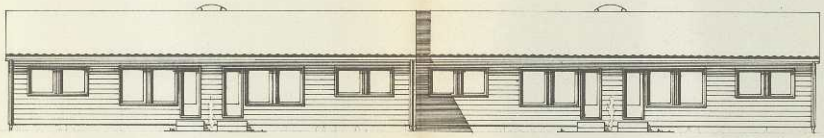
J.NR.	MOTTATT
G1835	13.11.65
BYGNINGSSJEFEN	

MOTTATT
2 9 JUNI 1971
Bergen Brannvesen

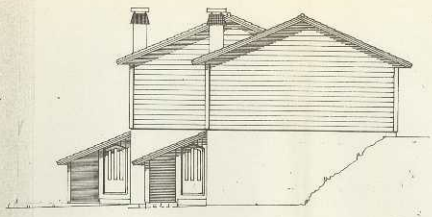
B.O.B. BOLIGFELT I FYLLINGSDALEN	PLAN AV 1 ETG., TYPE M BLOKK NR. 13.
REKKEHUS, 1½ ETG.	M. 1:100 / A/12-66
M. & J. SVENNINGSSON ARKITEKTER M.N.A.L.	TEGN. NR. 228C 052



MOT VEST



MOT ØST



MOT SYD

APPROBERT
Ved bygningssjefens kontor
på de i skriv av 17 OKT. 1967 stilte vilkår.
Bergen den: 17 OKT. 1967
Attesteres:

J.NR. 01835 | MOTTATT 13.11.67 BYGNINGSSJEFEN



MOT NORD

MOTTATT
29 JUNI 1971
Bergen Brannvesen

BOD. BYGGFELT I STJØRDALEN	FASADER FOR TYPE A1 BLOKK NR. E3
REKKEHUS, Mb 67/46/16	M. 1:100 A-12-66
M. & L. SVENNINGSSON ARKITEKTER M.N.A.L.	E.W. 228C 053

BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr. .....

J.NR. 02163 | MOTTATT 19.8.71
BYGNINGSSJEFEN

BYGNINGSSJEFEN
J.nr. 14833 1966

Ferdigattest

for eiendommen nr. 131-137 TURE NERMANS VEI

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 1. 9. 1966
fra hr. Bergen og Omegn Boligbyggelag
approberte byggeforetagende: 4 stk. vertikalt-delte eneboliger med soverom i underetasje er lovlig.

Jfr. tinglest deklarasjon.

Der er besiktiget 4 røkpipe(r) og følgende ildsteder:

Kjeller 4 kaminer	4. etg.	8. etg. .....
1. etg.	5. „	9. „ .....
2. „	6. „	10. „ .....
3. „	7. „	11. „ .....

Dessuten .....

.....

~~Den bebyggede flate er i h. t. bglv.s § 57 inntegnet på målebrevet og samtykke~~
til innflytning foreligger fra helserådets ordfører i h. t. bglv.s § 142, 4.

Bergen den 20 juli 19 71

Bygningssjefens kontor

.....
bygningsinspektør.
Bygningsinspektør

99

Der er avholdt synsforretning i h. t. bglv.s § 142. Bygningen er lovlig og kan tas i bruk.

Bergen den 20.7. 19 71.

Sendt BOB 20/7-71

.....
bygningssjef

kst.

Ture Nermans vei 137

Nabolaget Sælen/Smiberget nord - vurdert av 61 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Montessoriskolen i Bergen (1-10 kl...	3 min	
142 elever, 14 klasser	0.3 km	
Sælen Oppveksttun (1-7 kl.)	7 min	
263 elever, 19 klasser	0.6 km	
Ortun skole (8-10 kl.)	9 min	
413 elever, 32 klasser	0.8 km	
Varden skole (1-7 kl.)	16 min	
380 elever, 24 klasser	1.3 km	
Lynghaug skole (8-10 kl.)	5 min	
399 elever, 33 klasser	2.5 km	
Fyllingsdalen videregående skole	10 min	
588 elever, 28 klasser	0.9 km	
Amalie Skram videregående skole	13 min	
1000 elever	7.4 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Sælenveien nr 99	2 min	
Linje 48	0.2 km	
Fyllingsdalen terminal	13 min	
Linje 2	1.1 km	
Jernbanestasjonen i Bergen	14 min	
Linje F4, L4, R40	7.8 km	
Bergen Flesland	14 min	

BARNEHAGER

Sælen Oppveksttun Avd barnehage (1...	7 min	
77 barn	0.6 km	
Brinken barnehage (0-5 år)	14 min	
59 barn	1.1 km	
Varden barnehage (1-5 år)	15 min	
49 barn	1.2 km	

DAGLIGVARE

Bunnpris Smiberget	6 min
Rema 1000 Knudsenkvartalet	12 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Oasen	18 min
Apotek 1 Knudsenkvartalet	13 min
Oasen Vinmonopol	18 min

SPORT

Sælen skole	7 min
Ortun skole	9 min
MOVA Ortuflaten	14 min
Progresjon Trening	13 min

«Lite hipt, og det er ok!»

— Sitat fra en lokalkjent

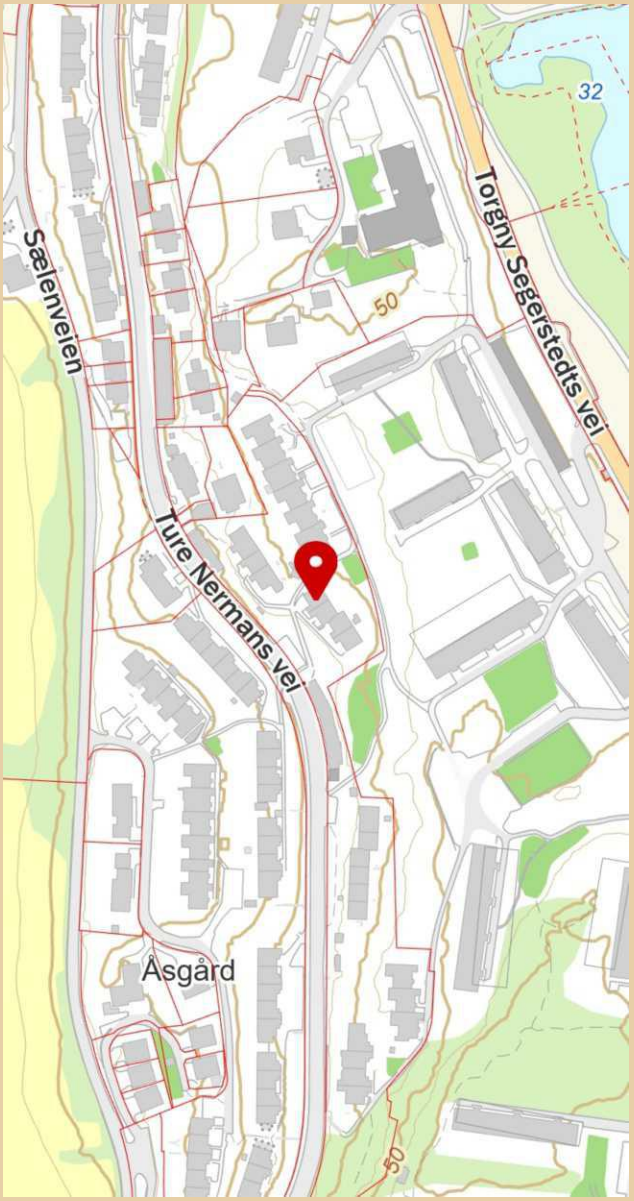
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Ture Nermans vei 137, 5143 Fyllingsdalen
Gnr. 22, Bnr. 210, andelsnr. 78 i BAKKANE BORETTSLAG, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
74260406

Meglerforetak: PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

Saksbehandler: Nils Sørhaug

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 979 54 335

E-post: nils.sorhaug@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
