

VED OASEN

Barliveien 8

Velkommen til
din nye bolig





- Emera Eiendomsmegling v/Ingvar Nypan har gleden av å presentere Barliveien 8 -



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 3 490 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

53/53 kvm

ENERGIKLASSE

E

OMKOSTNING KJØPER

9 496,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOMTEAREAL

31265.6 m² (eiet)

TOTALPRIS

3 772 385,-

EIEFORM

Borettslag

FELLESKOSTNADER

5 998,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

1

FELLESGJELD

Kr 272 889,-

ETASJE

2

FELLESFORMUE

12 061,-

BYGGEÅR

1977

Din megler



Ingvar Nypan

Eiendomsmegler | Salgsleder | Partner

E-post: ingvar.nypan@emera.no

Mobil: +47 452 59 737

Med solid erfaring og et sterkt engasjement for hvert eneste oppdrag har jeg gjennom årene lært hva som oftest betyr mest i et boligsalg: høyest mulig pris. Det er mitt hovedmål i hvert eneste oppdrag – kombinert med en trygg og forutsigbar prosess.

Når du velger meg, får du en megler som kjenner markedet godt og legger en tydelig, gjennomtenkt strategi for hvert salg.

Som salgsleder og partner i firmaet er jeg vant til å ta ansvar og jobbe målrettet mot felles mål. Den lagånden tar jeg med meg inn i hvert eneste boligsalg – det er gjennom et tett og målrettet samarbeid vi skaper det beste resultatet.

Jeg er svært tilgjengelig, følger deg tett gjennom hele prosessen og gjennomfører alltid visningene selv – fordi detaljene er avgjørende for sluttsummen. Alt jeg gjør i prosessen har ett klart formål: å sikre deg høyest mulig salgssum – gjennom en trygg og strategisk gjennomføring i alle ledd.



Nydelig leilighet med trappefri adkomst & solrik balkong. Garasjeplass med elbil-lader. Varmtvann & nett inkl. Ingen dokument avgift ved kjøp

Emera eiendomsmegling v/Ingvar Nypan har gleden av å presentere Barliveien 8. En lekker leilighet med flotte farge- og materialvalg med ettertaktet beliggenhet i flotte Fyllingsdalen. Dette er en leilighet passende flere livsfaser - For studenten er det enkel adkomst til studieinstitusjoner, og for den ansatte på Haukeland er det 5 min gange til bybanestopp

- Kun TG1/0
- Varmtvann, garasjeleie, tv/internett, kommunale avgifter/ eiendomsskatt inkludert i felleskostnadene
- 14 m² balkong med sommersol fra ca. kl. 08 - 20
- Fast garasjeplass med elbil-lader
- Balansert ventilasjon
- Veldrevet borettslag med fornuftig økonomi
- Ingen dok.avgift - lave omkostninger ved kjøp
- Ekstern bod i kjeller på 2,6 m²
- 15 min gange til Oasen med bybane
- 3 min til busstopp
- Nydelige turmuligheter

























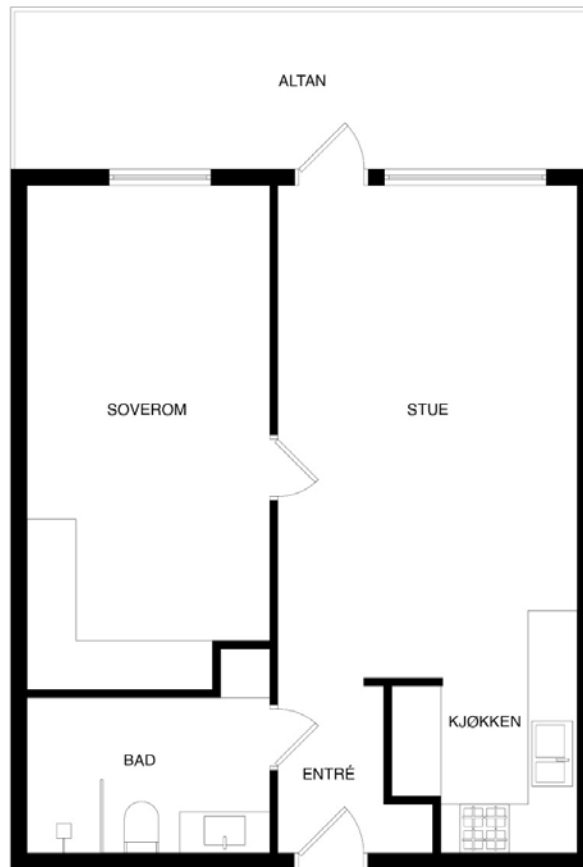






Plantegning





PLANTEGNINGEN ER ILLUSTRERT OG AVVIK KAN FOREKOMME

BARLIVEIEN 8

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 3 490 000

Omkostning kjøper

3 490 000 (Prisantydning)

272 889 (Andel av fellesgjeld)

3 762 889 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger ved salg til prisantydning:

8 406 (Avklaring forkjøpsrett)

545 (Tinglysningsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

9 496 (Omkostninger totalt)

3 772 385 (Totalpris inkl. omkostninger)

Valgfrie tilleggstjenester som kan bestilles:

9 300 (Boligkjøperforsikring)

Estimert totalpris ink. omk

Kr 3 772 385

Felleskostnader

Felleskostnader kr 5 998,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Bredbånd, Kabel-TV, varmtvann, dugnad, garasjeleie, renter og avdrag på felles lån, felles byggforsikring, kommunale avgifter, eiendomsskatt, styrehonorar, forretningsførsel, drift og vedlikehold.

Felleskostnadene fordeles på følgende måte:

Bredbånd kr 229,50,-

Kabel-TV kr 229,50,-

Dugnad kr 60,-

Garasjeleie kr 196,-

Felleskostnader kr 5 283,-

Det gjøres oppmerksom på at borettslaget har vedtatt omfattende vedlikeholdsplaner som vil føre til at felleskostnadene og fellesgjelden vil øke. Snitt endring i felleskostnader er kr 1 543,- per måned i snitt per enhet, og fra 2034 etter at eksisterende Husbanken lån er nedbetalt vil snitt endring i felleskostnader være på kr 633 per måned i snitt per enhet.

Fellesgjeld

Kr 272 889 pr. 11.05.2026

Generalforsamlingen i 2026 vedtok at styret kan ta opp lån på inntil kr 90 mill. over 30 år for å finansiere omfattende vedlikeholdsplaner i borettslaget. Planene omfatter blant annet nytt ventilasjonsanlegg, rehabilitering av garasje og terrasser, nytt bossanlegg med nedgravde containere samt øvrige nødvendige utbedringer. Oppstart er planlagt fra 2026 med ventilasjon, og videre arbeid på garasje, terrasser og bossanlegg er forventet fra 2027.

Tiltakene skal bidra til modernisering av bygningsmassen og mer effektiv drift. Snitt endring i felleskostnader er kr 1 543,- per måned i snitt per enhet, og snitt endring i fellesgjeld er kr 326 007. Estimert økning i felleskostnader etter at eksisterende Husbanklån er nedbetalt i 2034 er beregnet til kr 633 per måned i snitt per enhet.

Lånebetingelser fellesgjeld: Borettslaget har en samlet fellesgjeld per 11.05.2026 på kr 88 936 808,- fordelt på andelene:

Husbanken, annuitetslån

Rentesats: 4,07% flytende rente
 Total saldo: kr 19 546 891,-
 Andel av saldo: kr 59 977,-
 Innfrielsesdato: 30.06.2034

Fana Sparebank, annuitetslån
 Rentesats: 5,05% flytende rente
 Total saldo: kr 69 389 917,-
 Andel av saldo: kr 212 912,-
 Innfrielsesdato: kr 30.06.2045

Sikringsordning

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

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Grunnpakke kabel-tv og bredbånd er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 12 061 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 662 542 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 2 650 169 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet

for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Velkommen til Barliveien 8! Her bosetter du deg i nærhet til det beste Fyllingsdalen har å by på - daligvarebutikker, shopping, gode aktivitetstilbud og flotte turområder ligger alt i nærhet til boligen og legger til rette for enkle hverdager og flotte feriedager.

Daligvarebutikkene Kiwi Spelhaugen og Coop Extra Løvås ligger innen hhv. 11 og 12 minutters gange. For et utvidet handle- og servicetilbud har Oasen senter et bredt utvalg av butikker, kaféer, restauranter, vinmonopol, Kniksen Sportsbar og videre.

Kollektivtilbudet i området er svært godt med nærmeste bussholdeplass innen 3 minutters gange. Herfra går linje 18 som blant annet tar deg mot Fyllingsdalen terminal, Vestlund, Møhlenpris, Festplassen og Nye Sandviksveien. For et bredere utvalg av busser og bybane, er det en 15 minutters gåtur eller en kort busstur til Fyllingsdalen terminal.

For den idrettsglade ligger Fyllingsdalen stadion en 13 minutters gåtur unna boligen. Her kan man trene både fotball og friidrett. Like ved ligger Ortun svømmehall som er den perfekte aktiviteten for regnværsdager. Foretrekker du innendørs trening? Borettslaget har eget treningsrom som kan benyttes av beboerne. Videre ligger Sky fitness Fyllingsdalen og Mova Fyllingsdalen

innen 10 og 12 minutters gangavstand.

Beliggenheten er rik på tilbud av turmuligheter i flotte omgivelser. De mest populære turene er Kanadaskogen, Lynghaugtjernet, Løvsstakken og Ortuvannet. Området rundt Ortuvannet er pent opparbeidet med benker langs veien og belysning rundt hele den 1,2 km lange runden. Her er det godt tilrettelagt for alle.

Parkering

Parkering på garasjeplass i kjeller. I tillegg har de ca. 60. gjesteparkeringsplasser ute som benyttes av andelseiere og gjester.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 31265.6 m²

Felles eiet tomt for borettslaget. Tomten er fellesareal, hvilket betyr at borettslaget eier og forvalter de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke den enkelte andel rett til eksklusiv bruk eller disponering av arealene, med mindre annet er spesifisert i en avtale eller fremgår av borettslagets vedtekter.

Beskrivelse av

eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelseilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Dette innebærer at det ikke finnes dokumentasjon på at boligen lovlig kan tas i bruk.

Eiendommen er oppført før 1998 og og i hht. plan- og bygningsloven § 21-10, utstedes ikke ferdigattest for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest. Kjøper påtar seg risikoen for fortsatt bruk av boligen, samt eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering/nytt bad blokk/bygård/terrassehus, datert 28.04.2017.

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning ikke stemmer overens med de opprinnelige godkjente tegningene. På de originale tegningene er deler av soverom på de opprinnelige byggetegningene tegnet inn som kott. Bruksendring fra kott (tilleggsdel) til soverom(hoveddel) er søknadspliktig. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning med risiko og ansvaret for eventuelle pålegg fra kommunen og kostnader forbundet med dette.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder:

BRA-i 53 m²: Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken og soverom.

I tillegg disponerer leiligheten en ekstern bod i kjeller 2,6 m².

Areal

BRA - i: 53 m²

BRA totalt: 53 m²

TBA: 14 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 53 m² Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken og soverom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

14 m² Balkong med tilkomst fra stue/kjøkken.

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som disponeres av denne andelen, ligger på borettslagets fellesareal. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av arealet. Derfor er bodens areal ikke medregnet i andelens BRA (bruksareal) og totalt BRA.

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

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

Standard

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens

tilstand

Takstmann: Daniel Ulvatn

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklærings skjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
- Utbygging av nye boliger ved vannet i Barlia

Er det foretatt radonmåling?
- Nylig utført via borettslag. Ikke noe tilbakemelding så regner med at det er i orden.

Samsvarserklæring: Det fremgår av tilstandsrapporten at det er utført arbeid på det elektriske anlegget egget 01.01.1999 men at det er ukjent om det foreligger samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygnings sakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt

vurdert av takstmannen. Leiligheten har ingen bygningsdeler som har tilstandsgrad 2 eller tilstandsgrad 3.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:

Bygningen har malte trevinduer kledd med aluminiums beslag utvendig, 2-lags glass.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.

Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lyd klassifisert entrédør.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

- Tilliggende konstruksjoner våtrom på bad/vaskerom grunnet hulltaking ikke er fysisk mulig grunnet vegger mot bad er i betong.

HMS (forhold av betydning for Helse, miljø og sikkerhet):

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Øvrig informasjon

Adresse

Barliveien 8, 5142 FYLLINGSDALEN

Gnr. 22, bnr. 524, ideell andel 1/1 i Bergen kommune. Andelsnr. 20 i Tjernet Borettslag med orgnr. 953893932

Selger

Karin Sonja Hauge Kristiansen

Borettslag

Tjernet Borettslag

Organisasjonsnummer: 953893932

Andelsnummer: 20

Borettslaget består av i alt 273 andeler. Borettslaget har et treningsrom som kan benyttes av alle beboere. Videre er det seniorkafe annen hver onsdag, og noen turer organisert av seniorgruppen i løpet av året.

Forretningsfører: Bob Bbl

Borettslagets forsikringselskap: Tryg Forsikring

Polisenummer fellesforsikring: 8790005

Husdyr: Det må søkes til styret før man anskaffer seg dyr. Skjema fås ved henvendelse til styret. Ved hundehold - husk båndtvang og å plukke opp etter hunden. Styret vil vurdere om vilkårene etter borettslagsloven §5-11(4), 2. punkt er oppfylt: Selv om det er forbudt med dyrehold, kan brukeren av boligen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Forkjøpsrett: Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett. Vennligst se vedtekter og bob.no for regler rundt forkjøpsrett. Forkjøpsretten er forhåndsutlyst i forkant av annonsering.

Styregodkjenning: Kjøper må godkjennes av borettslagets styre. Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunnlag, jf. borettslagsloven § 4-4.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Regnskapet ble oppgjort med et overskudd på kr 5.106.948 mot et budsjettert overskudd på kr 4.546.414. Borettslagets årsregnskap for 2025 ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter/husordensregler

Borettslagets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven.

Energiklasse

E

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut skal ha en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med et bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som har plikt til å fremlegge energiattest og er ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har fremlagt energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattesten er basert på nåværende eiers/ husstandens forbruk og utgifter de siste årene. Forbruket kan variere avhengig av faktorer som antall familiemedlemmer, ønsket innetemperatur, egne avtaler om energiforsyning med mer. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Varmekabler på bad

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Nåværende eier har tegnet avtale om Norgespris på strøm, og avtalen har bindingstid til 31.12.2026. Avtalen følger boligen, og må derfor overtas av kjøper.

Norgespris er en ny, statlig ordning, som gir en forutsigbar og fast strømpris på 50 øre per kWh med mva (40 øre uten mva) gjennom året. Norgespris har et forbrukstak på 5 000 kWh per måned for husholdninger og 1 000 kWh for hytter. Når det er tegnet avtale om Norgespris bortfaller eventuell strømstøtte.

Som boligeier må du fortsatt ha en strømvtales med en strømleverandør.

Du kan lese mer om Norgespris blant annet her: <https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris>

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er i henhold til reguleringsplan Fyllingsdalen. Stormyra boligfelt IX, tomteareal E, datert 23.05.1975 regulert til terrasseblokker, fellesareal og kjørbare gåveier. Berøringsgrad: 82,8%. Eiendommen er i henhold til reguleringsplan Fyllingsdalen. Gnr. 22, bnr. 874, Skjenhaugane, datert 18.06.2025 regulert til naturområde - grønnstruktur, kjøreveg, annen vegggrunn, grøntareal og gate med fortau. Berøringsgrad 4,3%.

Eiendommen befinner seg i følgende hensynssoner:

- Bevaring naturmiljø. Berøringsgrad 1,2%
- Flomfare. Berøringsgrad 0,8%
- Friluftsliv: byfjellsgrense - vest. Berøringsgrad 45,8%
- Naturmiljø: naturmiljø - viltområde. Berøringsgrad 34,9%
- Faresone: aktsomhetsområder for steinsprang, jord - og flomskred og snøskred. Berøringsgrad <0,1%

Planer i nærheten av eiendommen:

- PlanID: 7174000. Kommuneplanens arealdel KPA 2027. Kommuneplanens arealdel KPA 2027. Bystyret legger til grunn at revisjon av KPA-bestemmelsene skal sluttføres med vedtak Bystyret i første kvartal 2027. Hovedmålet med revisjon av KPA-bestemmelsene er forenkling, fortgang og forutsigbarhet i plan- og byggesaksprosesser, for å sikre gode boliger og nabolag.
- PlanID: 64090000. Kommunedelplan for kollektivsystemet fra Bergen sentrum til Bergen vest. Kollektivsystem mellom Bergen sentrum og Bergen vest vurderes å ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn, og det utarbeides derfor et planprogram som ledd i varsling av planoppstart jfr. Plan - og bygningslovens § 4-1 og § 11.13.9 Formålet med et planprogram er å sette rammer og å være styrende, for videre plan- og utredningsarbeid.
- PlanID: 71680000. Fyllingsdalen, Gnr. 22, Bnr. 532 mfl., Spelhaugen Nord, reguleringsplan. Hovedformål for planen vil bli sentrumsformål, med hovedfokus på bolig og noe næring i ulik form. Det vil være naturlig å organisere bebyggelsen i ulik delområder med ulike funksjoner. Landskapsbildet og daldraget vil være dimensjonerende for hvordan bebyggelse kan organiseres i forhold til utnyttelse og høyder, særlig for å oppnå best mulig kvaliteter på uteareal mht sol.
- PlanID: 71630000. Fyllingsdalen. Gnr. 22, bnr. 441 mfl., Spelhaugen sør. Hensikten med planarbeidet er å transformere området fra dagens industrielle karakter med tilhørende store og dominerende bygningsvolum og parkeringsareal, til et attraktivt byfornyingsområde for bolig, handel, lettere næring/tjenesteyting og kultur inkludert et teaterbygg for Fyllingsdalen teater. Områdene skal gis grønne kvaliteter, hvor betong/asfalt konverteres til by- og boligstrøk med grønne lunger og gode byrom.
- PlanID: 70910000. Fyllingsdalen. Gnr. 22, bnr. 874, Skjenhaugane. Hensikten med planforslaget er å legge til rette for ny, konsentrert boligbebyggelse i kort gangavstand fra fremtidig bybanestopp og byfortettingssone ved Spelhaugen, i tråd med kommuneplanens arealdel. Boligområdet legger til rette for 85 boenheter i varierende boligtyper i form av blokker,

flermannsboliger og eneboliger, med tilhørende uteområder, fellesareal, småskala næring og service som kafé / nærbutikk, treningsrom mm, parkeringsanlegg under terreng, og naturområde rundt Lauvåstjerna. Det legges vekt på sammenhengende nettverk av gangforbindelser og møteplasser, utbedring av offentlig vei med fortau, og sammenhengende system for overvannshåndtering og blågrønne strukturer i overgangen mellom natur og bebyggelse. Barliallengningen (gatetun) skal tilrettelegges for lek og opphold for flest mulig brukergrupper.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

- Eiendom 22/874. Nybygg lager/kontor.
lgangsettingstillatelse, datert 16.05.2013. Saksnr: 201122507.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På eiendommen er det tinglyst en rettighet som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Denne omhandler bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenne og bestemmelse om vannledning. Dette vil ikke påvirke en kjøper direkte.

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler borettslaget. Det foreligger pålegg om endring av tilknytningsforhold. Pålegget omfatter utbedring av fellesledning avløp i sak 2024/164201. Megler har ikke lyktes i å finne mer informasjon om saken på Bergen kommune sine sider. Adkomst til

eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

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

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontraksgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og

selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon,

fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det

understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptre som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budkjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan

videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at meglere kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uopfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten grunnnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan

gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglere vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 45 370,00

Grunnpakke bolig info** (rimeligere grunnet selger har info) kr 2 000,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm. kr 24 850,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 7 500,00

Tilretteleggingshonorar kr 12 000,00

Visnings-/overtagelseshonorar alle inkludert kr 3 900,00

Eierskiftegebyr kr 6 725,00

Söderberg & Partners Boligselgerforsikring kr 10 504,90

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 28 729,90, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 124 349,90

Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Oppdragsansvarlig

Ingvar Nypan

Eiendomsmegler | Salgsleder | Partner

ingvar.nypan@emera.no

Tlf: 452 59 737

Meglerforetaket

Fjell og Fjord eiendomsmegling AS

Organisasjonsnummer 935740274

Vestre Strømkaaien 7, 5008 Bergen

Tlf: 450 54 488

Salgsoppgavedato

15.05.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

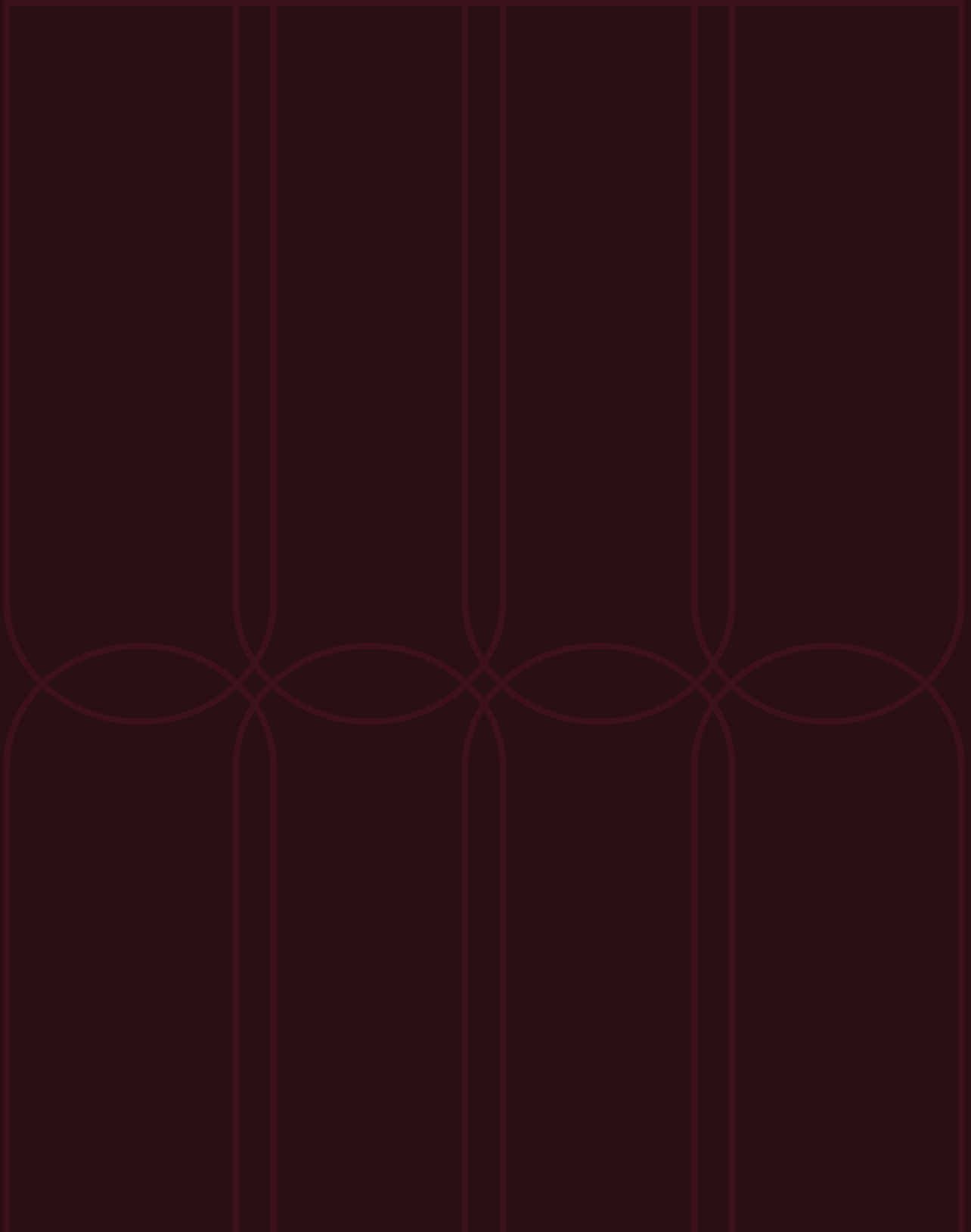
Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

BARLIVEIEN 8

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Bergen	
Oppdragsnr.	
03260093	
Selger 1 navn	
Karin Sonja Hauge Kristiansen	
Gateadresse	
Barliveien 8	
Poststed	Postnr
FYLLINGSDALEN	5142
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2026
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 03260093

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
- Nei Ja

Initialer selger: KSHK

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

Initialer selger: KSHK

2

Document reference: 03260093

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Beskrivelse

Nylig utført via borettslag-

21.1 Radonmåling

År

2026

Verdi

ikke noe tilbakemelding så regner med at det er i orden

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Tilleggskommentar

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet 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:

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

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringselskapet 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 avhendingsloven § 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Tilstandsrapport


Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

 Boligbygg med flere boenheter

 Barliveien 8, 5142 FYLLINGSDALEN

 BERGEN kommune

gnr. 22, bnr. 524

Andelsnummer 20

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 14.05.2026

Rapportdato: 14.05.2026

Oppdragsnr.: 21285-1350

Eiendomsverdi ref nr: MB3324

Foretak: TBDU AS




Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn



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.

Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

Med solid fagkompetanse innen bygg, tilstandsvurdering og teknisk rådgivning leverer Tbdu AS rapporter og tjenester for både bolig og eiendomsmarkedet.

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:

Tilstandsrapporter

Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner

Prosjektledelse og teknisk rådgivning

Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister

Uavhengig kontroll

Fagmann på visning eller overtakelse



Rapportansvarlig

Daniel Ulvatn

Daniel Ulvatn

Uavhengig Takstingeniør

du@tbdu.no

955 50 498



NITO


Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

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 fuktøk.

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 og så videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunn
- 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 eksemplarframstilling 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.

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 straktiltak 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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer kledd med aluminiums beslag utvendig, 2-lags glass.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen. Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen. Balkong med tilkomst fra stue/kjøkken. Oppmålt til 14m²

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innwendig er det gulv av laminat fra 2019. Veggene og tak har malte slette overflater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje.
Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.
Etasjeskiller er av betongdekke. Gulvet er kontrollert for høydeavvik med laser.
Innwendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom - 4.8m²
Badet er renoverert i 2016 i regi av borettslaget.
Veggene har fliser. Taket er malt og har downligths.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 3cm .
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegg og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft med spalte mellom dørblad og terskel.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Tilliggende konstruksjoner til bad er vegger i betong.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, micro, platetopp og stekeovn.
Fronter, benkeplater og vask er fra 2024.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innwendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast i leiligheten.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.

Elektrisk oppvarming:
Varmekabler på bad.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.
Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

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

[Gå til side](#)

Det er avvik i rekkverkshøyde ut ifra dagens forskrifter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

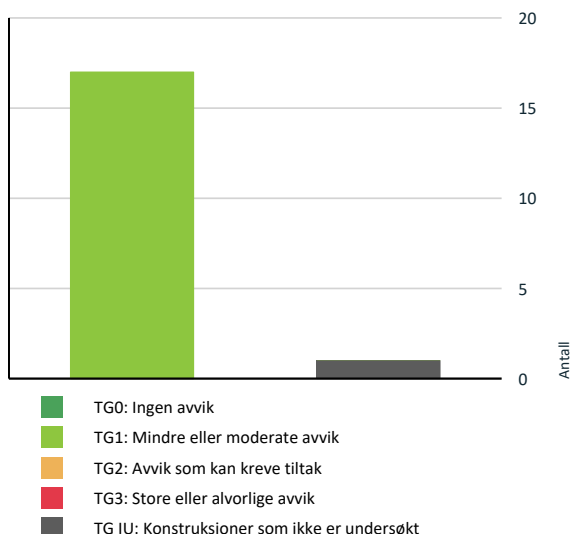
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger
- Kommunal informasjon som tegninger og andre dokumenter fra byggesak er ikke oversendt for kontroll / gjennomgang.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom - 4.8m² >
Tilleggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1977

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.
Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer vedlikeholdes av borettslaget.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer kledd med aluminiums beslag utvendig, 2-lags glass.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med tilkomst fra stue/kjøkken. Oppmålt til 14m2



INNVEDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

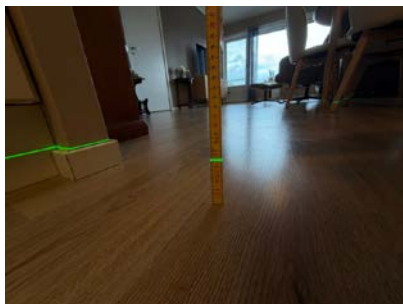
Innvendig er det golv av laminat fra 2019. Veggene og tak har malte slette overflater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Gulvet er kontrollert for høydeavvik med laser.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM - 4.8M2

Generell

Beskrivelse

Badet er renoverert i 2016 i regi av borettslaget.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



2. ETASJE > BAD/VASKEROM - 4.8M2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt og har downlighths.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD/VASKEROM - 4.8M2

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 3cm .

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD/VASKEROM - 4.8M2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



2. ETASJE > BAD/VASKEROM - 4.8M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegg og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD/VASKEROM - 4.8M2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft med spalte mellom dørbblad og terskel.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM - 4.8M2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Tilliggende konstruksjoner til bad er vegger i betong.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN - 27.2M2

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin, micro, platetopp og stekeovn. Fronter, benkeplater og vask er fra 2024.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN - 27.2M2

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast i leiligheten.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.

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 forenklete 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

Elektrisk oppvarming:
Varmekabler på bad.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

Tilstandsrapport

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 Ukjent når det elektriske anlegget er oppgradert, av nyere dato.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det er foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel.



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 byggtetnisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er avvik i rekkverkshøyde ut ifra dagens forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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

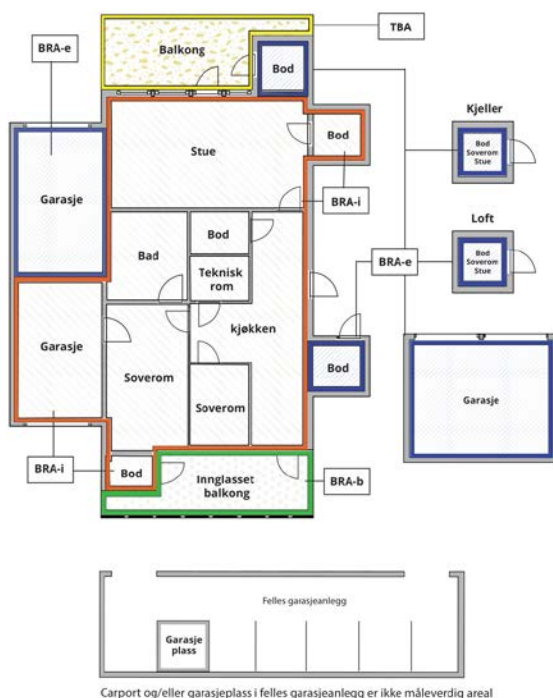
Hva er måleverdig areal?

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.



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.

Areal 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	53			53	14
Kjeller		3		3	
SUM	53	3			14
SUM BRA	56				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Entré - 3.5m ² , bad/vaskerom - 4.8m ² , stue/kjøkken - 27.2m ² , soverom - 16.1m ²		
Kjeller		Bod - 2.6m ²	

Kommentar

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

Leiligheten disponerer en bod i kjeller oppmålt til 2.9m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kommunal informasjon som tegninger og andre dokumenter fra byggesak er ikke oversendt for kontroll / gjennomgang.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.5.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	22	524		0	31323 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Barliveien 8

Hjemmelshaver

Tjernet Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/TJERNET BORETTSLAG	953893932		Bob Bbl	Kristiansen Karin Sonja Hauge

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

20

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Fyllingsdalen bydel i Bergen kommune, i et etablert boligområde med hovedsakelig rekkehus, eneboliger og leilighetsbebyggelse. Området fremstår rolig og familievennlig med nærhet til daglige servicetilbud og kollektivtransport. Det er kort avstand til dagligvarebutikk, skole, barnehage og ulike idretts- og fritidstilbud. Oasen senterområde med butikker, servicetilbud og bybaneterminal ligger innen kort kjøreavstand. Området har gode kollektivforbindelser med buss og Bybanen mot Bergen sentrum og øvrige bydeler, samt enkel tilkomst til hovedveinettet. Adkomst via offentlig vei og interne boligveier i området.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Opparbeidet tomt som driftes i regi av borettslaget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei
Kommunal informasjon		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei
Informasjon fra forretningsfører		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerелеktrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

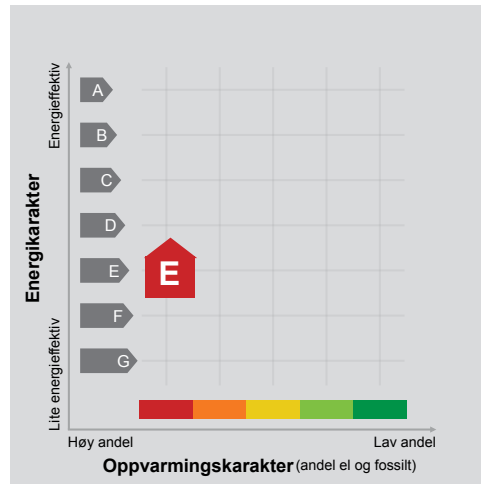
Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

PERSONVERN



ENERGIATTEST

Adresse	Barliveien 8
Postnummer	5142
Sted	FYLLINGSDALEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	22
Bruksnummer	524
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Byggningsnummer	139738527
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-182859
Dato	22.10.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

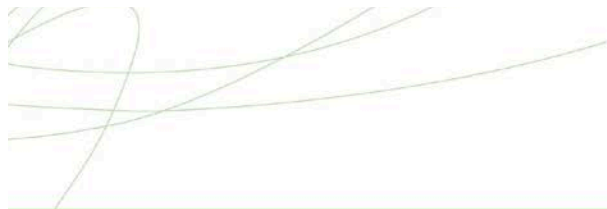
Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 3 365 kWh pr. år

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

3 365 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

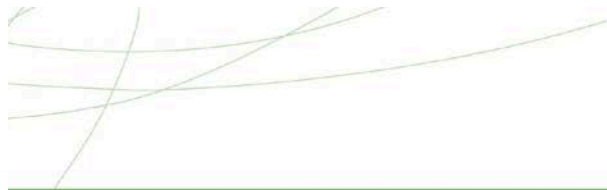
- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Montering tetningslister**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Slå el.apparater helt av**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1977
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	53
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Opgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plakett for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: 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.

Tiltak 6: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 8: 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspirall/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 17: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Nabolagsprofil

Barliveien 8 - Nabolaget Spelhaugen - vurdert av 60 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

Barliveien Linje 18	3 min	0.3 km
Fyllingsdalen terminal Linje 2	15 min	1.3 km
Oasen terminal Totalt 13 ulike linjer	16 min	1.3 km
Bergen Nøstet kystrutekai Linje HAV, HUR	13 min	6.6 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	14 min	7.8 km

Skoler

Løvås Oppveksttun - skole (1-7 kl.) 236 elever, 13 klasser	15 min	1.3 km
Seljedalen skole (1-7 kl.) 199 elever, 16 klasser	16 min	1.3 km
Sælen Oppveksttun (1-7 kl.) 263 elever, 19 klasser	15 min	1.3 km
Montessoriskolen i Bergen (1-10 kl.) 142 elever, 14 klasser	16 min	1.4 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 399 elever, 33 klasser	21 min	1.8 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	15 min	1.3 km
Amalie Skram videregående skole 1000 elever	13 min	7.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

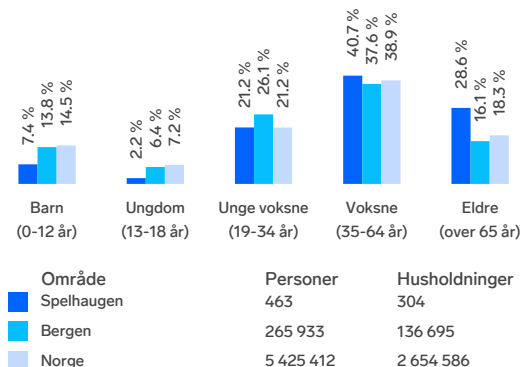
Bra 67/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Barnehager

Kanadaskogen friluftslivsbarnehage (1-5 ...)	7 min	0.6 km
58 barn		
Løvåsbakken barnehage (0-5 år)	10 min	0.8 km
60 barn		
Lekeklossen Løvåsen barnehage (0-5 ...)	12 min	1 km
27 barn		

Dagligvare

Kiwi Spelhaugen	11 min	
Coop Extra Løvås Post i butikk, PostNord	12 min	1 km



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 naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Gateparkering

Lett 86/100



Vedlikehold veier

Godt velholdt 81/100

Sport

	Fyllingsdalen stadion Aktivitetshall, fotball, friidrett, sand...	13 min	1.1 km
	Sælen skole Aktivitetshall	15 min	1.3 km
	SKY Fitness Fyllingsdalen	7 min	
	MOVA Fyllingsdalen	12 min	

Boligmasse



■ 32% enebolig
■ 68% annet

«Veldrevet bl. med uteområde som er ryddig og pent. Kun lokaltrafikk.»

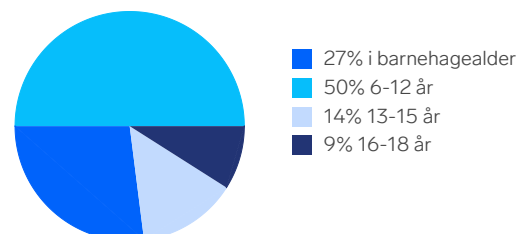
Sitat fra en lokalkjent



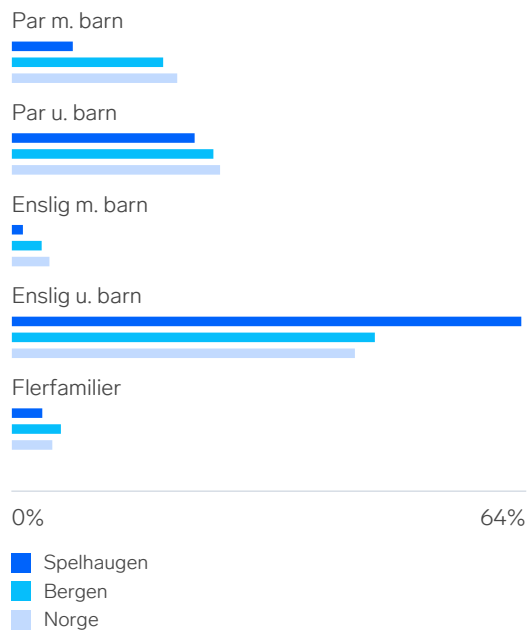
Varer/Tjenester

	Oasen	20 min
	Boots apotek Spelhaugen	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

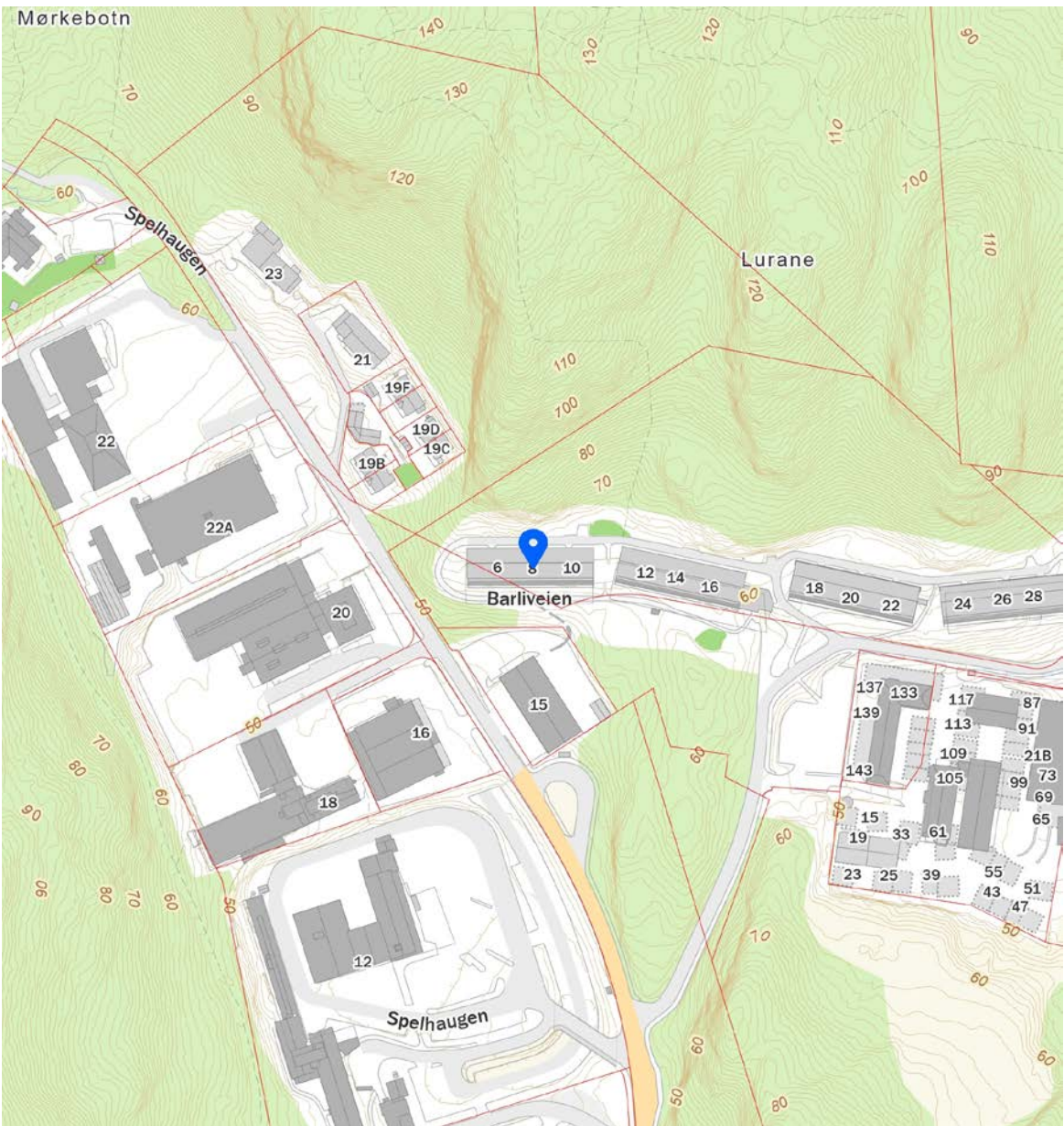


Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



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



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

Vedtekter

for Tjernet borettslag org nr 953893932 tilknyttet
Bergen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 28.februar 1974, endret på generalforsamling 10.mars 1988, 21.mars 1995, 19.mars 1996, 11.mars 1997, 15. september 2005, 23. mars 2011 og sist endret på ekstraordinær generalforsamling den 21. april 2016, endret ordinær generalforsamling den 17. Juni 2020 med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikraftttredelse.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

(4) Likevel kan staten, en kommune, et boligbyggelag eller annen institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål til sammen eie inntil 26 andeler i borettslaget.

Ved eierskifte av en eller flere av ovennevnte 26 stk. leiligheter skal disse overføres til enkeltpersoner (fysiske personer).

Bergen kommune eier 15 leiligheter, følgende nr. 105, 106, 107, 122, 150, 165, 166, 167, 169, 180, 226, 227, 229, 240, 252, som alle skal disponeres som serviceboliger for eldre.

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

2-2 Sameie i andel

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

Vedtekter for Tjernet borettslag

(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 ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

Arbeid som omfatter sluk må i forkant alltid godkjennes av styret.

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

Vedtekter for Tjernet borettslag

(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 har fastsatt 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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

Vedtekter for Tjernet borettslag

(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, vasker, apparater og innvendige flater.

Apparater slik som panelovner, ventilatorer og vifter, 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 tvledning, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ved arbeid på bad og våtrom som medfører søknadsplikt etter Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, plikter andelseier å sørge for de nødvendige tillatelser før tiltaket iverksettes. Kopi av ferdigattest sendes til styret. Ventilert 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, og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, og vifter som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karm. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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 insekter 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 insekter 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. 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.

Vedtekter for Tjernet borettslag

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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 instruksjoner og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

Vedtekter for Tjernet borettslag

(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 5 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

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 tomtene 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.

Vedtekter for Tjernet borettslag

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- 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.

(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

Vedtekter for Tjernet borettslag

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrødende 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 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.

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Dugnadsarbeid og parkering

12- 1 Dugnadsarbeid

Med dugnadsarbeid forstås her arbeid som andelseierne 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. Unnlattelse av å betale utlignet beløp, har samme virkning som manglende betaling av felleskostnader.

12 - 2 Parkering

Vedtekter for Tjernet borettslag

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.

ORDENSREGLER FOR TJERNET BORETTSLAG

Fastsatt av styret iht. Borettslagsloven § 5-11 (4)
Oppdatert juni 2024

E-post: postmaster@tjernet.no

Ordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesareal – og har til hensikt å fremme miljø og trivsel i borettslaget.

Grunnprinsippet er at du forholder deg til omgivelsene på samme måte som du selv ønsker at omgivelsene skal forholde seg ovenfor deg. Det er likevel nødvendig å fastsette noen grenser som skal være ens for hele borettslaget.

Andelseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

NATTERO	Etter klokken 23.00 skal det være ro i borettslaget. Skal du ha fest er det naturlig å si fra til naboene på forhånd.
MUSIKK	Bruk av radio, TV og musikkanlegg må avpasses slik at det ikke sjenerer naboer.
BANKING OG BORING	Musikkøvelser, banking, boring og lignende skal bare skje i tidsrommet kl. 08.00-20.00 man-fredag, og 09.00-18.00 lørdag. Aktiviteter som fører til bråk/sjenanse skal ikke forekomme søndag og helligdager.
LÅSING	Gatedører skal alltid være låst.
PRIVAT RENHOLD	Banking og risting av tepper, matter, og lignende skal ikke foretas fra vindu eller terrasse. Fuglemat, sigarettneiper og lignende skal ikke kastes ut fra bygningen.
FELLESGANGER	I fellesgangene og på fellesområder skal det ikke oppbevares private eiendeler. Det må ikke settes noe foran skap til brannslanger. Husk at fellesgangene er rømningsveier.
BOSS	Boss som kastes ned sjakten må være godt pakket inn slik at vi unngår at posene sprekker, og det oppstår dårlig lukt i oppgang og gris i bossrom. Det er ikke tillatt å oppbevare/lagre/hensette ting som skal kastes verken i fellesganger eller bossrom. Det er tilrettelagt for kildesortering av plast, papir/papp og restavfall i borettslaget. Papircontainere står i innkjørslene til garasjeanleggene. Stativ med plastsekker til plast står i de store bossrommene, husk at platen skal være ren. Container til glass/metall står vis-a-vis nedkjørselen til øvre gjesteparkering. Hvert år leier borettslaget inn containere til store ting som skal kastes.
SKADER, MANGLER	Skader eller mangler på borettslagets eiendom må straks meldes til styret.
HUSDYRHOLD	Det må søkes til styret før man anskaffer seg dyr. Søknaden skal skrives på eget skjema med egenerklæring for dyreholdet. Skjema fås ved henvendelse til styret. Ved hundehold – husk båndtvang og å plukke opp etter hunden. Styret vil vurdere om vilkårene etter borettslagsloven §5-11(4), 2.punkt er oppfylt: <i>Selv om det er forbudt med dyrehold, kan brukeren av boligen holde</i>

dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

GARASJEANLEGGENE All kjøring i garasjeanleggene må skje med varsomhet. Det er ikke tillatt å vaske bil med avfettingsmidler som vil medføre forurensing av garasjen. Bruker av garasje plass må vise hensyn til andre brukere av garasjen og sørge for at man parkerer innenfor oppmerket område, og slik at det ikke er til hinder for andre.

PARKERING I GARASJEANLEGGENE

Borettslaget vårt er fra 1976 og vi har parkeringsplasser deretter. Bredden er som den er uten at vi kan endre den, men dere må innrette dere deretter. En god regel er å tenke om parkeringsplassen din er bred nok før du kjøper deg ny og bredere bil. Har du eller kjøper du en bred bil må du sørge for at ikke bare du har plass til å kjøre ut og inn av parkeringsplassen din, men også parkeringsnaboene. Dette gjelder også i de tilfeller der parkeringsnaboene har liten bil, for de skal ha anledning til å benytte plassen sin med en normal bred bil 1,8 m. I tillegg må du sørge for at parkeringsnaboene din også har såpass klaring at de kommer seg ut av bilen. Er bilen din så bred og lang at dette ikke er mulig, må du selv sørge for å leie en annen parkeringsplass som er bred nok til din bil. Er ikke det mulig, må dere parkere ute på felles parkeringsplass hvor det er bedre plass. Gjentatte brudd på parkeringsreglene som medfører ulempe eller sjenanse for andre andelseiere, er brudd på pliktene dine i borettslaget og kan medføre pålegg om salg av andelen, se borettslagsloven § 5-22.

Har du en parkeringsplass med 3 biler i bredden mellom betongvegg, skal dere slik:

Andelseiere som har parkeringsplass ved veggene skal parkere inntil disse, og andelseiere med parkeringsplass i midten må parkere midt i oppmerket felt. Biler skal ikke parkeres med front-/bakpartiet ut i veibanen. Dvs. at det skal parkeres lengst mulig inn og det skal ikke oppbevares gjenstander innenfor parkeringsplassen som hindrer dette. Dette er av sikkerhetsmessige hensyn (sikt) og fordi det i noen tilfeller hindrer andre i å parkere.

Det er ikke tillatt med kameraovervåkning i felles garasjeanlegg.

Påfører du skader på andres biler skal dette straks varsles til eier.

Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige stoffer i garasjen. Garasjeplassene skal ikke brukes til oppbevaring.

Utleie og bytte av parkeringsplass skal meldes til styret med navn og kontaktinformasjon til utleier og leietaker.

GANGVEIER

Kjøring og parkering på felles gangveier mot inngangene er kun tillatt for ambulanser og andre utrykningskjøretøy, varetransport, flyttebiler, og transport av syke og bevegelseshemmede. Det er tillatt med av- og pålesing av varer så lenge bilen ikke parkeres og hindrer tilkomst for andre. All annen kjøring og parkering er ikke tillatt, og kan bli møtt med sanksjoner.

GJESTEPARKERINGSPLASS

Det er kun tillatt å parkere registrerte personbiler, motorsykler/scootere som er i bruk på gjesteparkeringsplassen. Det er ikke tillatt å parkere campingbiler/vogner, tilhengere og lignende. Det skal ikke langtidsparkeres biler som ikke er i bruk.

TERRASSENE

Ta hensyn til at vi bor tett når du bruker terrassene. Musikk, prat og lignende må holdes på et lydnivå som ikke er til sjenanse for naboer. Rengjøring og vedlikehold utføres på en slik måte at det ikke er til unødig sjenanse eller ulempe for naboene. Høytrykksspyling er ikke tillatt. Avløpsrennene under altankassen må holdes ren. Vekster i terrassekassene skal ikke overskride 60cm høyde, samt ikke henge utenfor kassene. Det er tillatt med elektrisk grill og gassgrill. Ta hensyn til naboene når du griller.

SIKRINGSSKAP

Sikringsskap er private. Det er ikke tillatt til å låse seg inn i andre beboeres sikringsskap.

Andelseierne må formidle de vedtatte ordensreglene til de som bor i andelene etter reglene om bruksoverlating.

Styret i borettslaget kan endre ordensreglene dersom behovet tilsier dette. Du vil få skriftlig melding om endringer dersom dette blir aktuelt.

Du kan selv komme med forslag til endringer av husordensreglene ved å melde dette skriftlig til styret.

**Tjernet Borettslag
2025**

Resultatregnskap 2025

Tjernet Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	21 961 512	20 737 926	21 876 072	22 972 816
Andre inntekter	3	473 000	206 230	70 000	120 000
Sum inntekter		22 434 512	20 944 156	21 946 072	23 092 816
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	41 963	47 138	25 313	25 313
Dugnad		192 063	127 313	17 000	17 000
Styrehonorar	5	467 965	409 740	389 971	428 968
Andre honorarer	6	12 000	6 000	12 000	9 000
Arbeidsgiveravgift	4, 5, 6	98 581	81 482	75 000	75 000
Avskrivninger	7	388 297	390 155	194 854	384 535
Felles strøm og varme		1 279 202	1 270 521	1 200 000	1 280 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		4 052 513	3 674 361	4 065 000	4 500 000
Andre driftskostnader	8	2 262 951	2 908 473	2 954 620	3 921 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	546 776	528 435	237 000	440 053
Vedlikehold	10	1 894 589	1 645 787	1 900 000	2 115 000
Forretningsførsel		368 594	348 127	359 500	379 200
Revisjonshonorar		31 375	29 875	32 000	32 625
Andre konsulentonorarer		423 875	73 400	115 000	115 000
Kontingent		86 750	86 475	82 000	82 000
Forsikring		612 721	547 287	638 000	708 000
Sikringsfond		21 972	20 381	18 000	18 000
Sum driftskostnader		12 782 188	12 194 949	12 315 258	14 530 694
Driftsresultat		9 652 324	8 749 207	9 630 814	8 562 122
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		203 051	166 743	0	0
Andre renteinntekter		1 169	2 423	0	0
Andre finansinntekter		5 787	5 257	0	0
Sum finansinntekter		210 007	174 423	0	0
Rentekostnader lån		4 755 230	5 090 473	5 084 400	4 380 000
Andre rentekostnader		152	18	0	0
Sum finanskostnader		4 755 382	5 090 491	5 084 400	4 380 000
Resultat av finansposter		-4 545 375	-4 916 068	-5 084 400	-4 380 000
Resultat		5 106 948	3 833 139	4 546 414	4 182 122
Til/fra udekket tap		5 106 948	3 833 139	0	0
Sum disponeringer		5 106 948	3 833 139	0	0

Resultatrapport 2025 for Tjernet Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Tjernet Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11, 12	44 928 009	44 928 009
Tomt	11, 12	1 721 278	1 721 278
Andre driftsmidler	7	796 510	1 184 808
Sum varige driftsmidler		47 445 798	47 834 095
Sum anleggsmidler		47 445 798	47 834 095
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		3 104	0
Forskuddsbetalte kostnader		544 880	166 327
Andre fordringer		164 104	229 373
Sum fordringer		712 088	395 700
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		3 517 014	2 122 754
Skattetrekk		73 698	54 282
Sum bankinnsk. og kontanter		3 590 712	2 177 036
Sum omløpsmidler		4 302 800	2 572 735
SUM EIENDELER		51 748 597	50 406 830

Balanserapport 2025 for Tjernet Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Tjernet Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		27 300	27 300
Sum innskutt egenkapital		27 300	27 300
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	13	-49 820 384	-54 927 333
Sum opptjent egenkapital		-49 820 384	-54 927 333
SUM EGENKAPITAL		-49 793 084	-54 900 033
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 14	88 936 808	92 880 749
Borettsinnskudd	12	11 390 700	11 390 700
Sum langsiktig gjeld		100 327 508	104 271 449
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		63 368	94 102
Leverandørgjeld		359 577	200 421
Skyldige off. myndigheter		163 312	129 973
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		442 631	401 209
Påløpne renter		18 820	21 655
Annen kortsiktig gjeld		166 467	188 055
Sum kortsiktig gjeld		1 214 174	1 035 414
SUM GJELD		101 541 682	105 306 863
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		51 748 597	50 406 830

Bergen,
Styret for Tjernet Borettslag

Johannes Bysheim
Styrets leder

Vigdis Bjørknes
Styremedlem

Per Martin Åsheim
Styremedlem

Hilde Gunn Tungodden
Styremedlem

Ellen Mehlum
Styremedlem

Jan Erik Christensen
Styremedlem

Balanserapport 2025 for Tjernet Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Selskapets virksomhet

Selskapets 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	19 978 776	18 838 854	19 977 000	20 660 000
3804 Utleie garasje plasser	538 020	536 256	536 256	536 256
3815 Dugnadsinnbetalinger	196 560	196 560	196 560	196 560
3816 TV/Internett	1 002 456	920 556	920 556	790 000
3817 Internett	245 700	245 700	245 700	790 000
Sum felleskostnader	21 961 512	20 737 926	21 876 072	22 972 816

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3825 Leieinntekter El-bil	129 420	170 950	50 000	100 000
3846 Utleie av felleslokale	12 550	10 850	10 000	10 000
3870 Tilskudd	100 000	0	0	0
3885 Andre inntekter	231 030	24 430	10 000	10 000
Sum andre inntekter	473 000	206 230	70 000	120 000

Tilskudd fra Enova kr 200 000
Utbetalt fra Telia kr 3 530
Trimkort kr 27 500

Note 4 - Lønnskostnader

Gjennomsnittlig antall årsverk: 0,09

Tjernet Borettslag org.nr. 953893932

Dokumentet er elektronisk signert

Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330 Styrehonorar	428 968	389 971	389 971	428 968
5331 Avsetning styrehonorar	38 997	19 769	0	0
Sum styrehonorar	467 965	409 740	389 971	428 968

Note 6 - Andre honorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5360 Andre honorarer	9 000	6 000	6 000	9 000
5390 Honorar andre utvalg	0	0	6 000	0
5391 Avsetning honorar andre utvalg	3 000	0	0	0
Sum andre honorar	12 000	6 000	12 000	9 000

Note 7 - Andre eiendeler

	Traktor m/tilleggsutstyr	Printer,skanne r og kopimaskin	Fellesmåling strøm	Kopimaskin
Anskaffelseskost pr.01.01	146 054	25 000	798 125	25 000
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	146 054	25 000	798 125	25 000
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	146 054	25 000	798 125	25 000
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2008	2009	2007	2014
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Basketstativ	Lekeapparater	Trimutstyr	Lekeapparater
Anskaffelseskost pr.01.01	34 440	144 625	32 000	36 169
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	34 440	144 625	32 000	36 169
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	34 440	144 625	32 000	36 169
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2009	2012	2013	2013
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

Tjernet Borettslag org.nr. 953893932

Dokumentet er elektronisk signert

	Betongheller	Stigeløsninger på tak	Varmekabler	Varmekabler
Anskaffelseskost pr.01.01	50 481	52 206	76 790	22 500
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	50 481	52 206	76 790	22 500
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	50 481	52 206	76 790	22 500
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2010	2010	2010	2011
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Axis kamera (overvåkning)	Tillegg videoovervåk- ingsanlegg	Gressklipper og klippeaggregat	Div lekeapparater
Anskaffelseskost pr.01.01	43 143	26 392	138 509	124 139
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	43 143	26 392	138 509	124 139
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	43 143	26 392	138 509	124 139
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2015	2015	2017	2017
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Trimutstyr	Div lekeapparater m/montering	Radonsug - 2 stk	Multifunksjons maskin (kontorma
Anskaffelseskost pr.01.01	18 748	172 181	137 128	30 000
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	18 748	172 181	137 128	30 000
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	13 712	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	18 748	172 181	99 417	30 000
Bokført verdi pr.31.12	0	0	37 710	0
Anskaffelsesår	2017	2018	2018	2019
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

Tjernet Borettslag org.nr. 953893932

Dokumentet er elektronisk signert

	Mini fotballmål	Vippehest	Ladeanlegg elbil, øvre garasje	Div lekeapparater
Anskaffelseskost pr.01.01	16 925	18 813	890 248	130 375
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	16 925	18 813	890 248	130 375
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	3 762	179 053	26 075
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	16 925	18 813	696 274	91 262
Bokført verdi pr.31.12	0	0	193 974	39 112
Anskaffelsesår	2019	2020	2021	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	1	2
	Romaskin og tredemølle	2 lysmaster m/montering	Ladeanlegg nedre garasje	Huskestativ
Anskaffelseskost pr.01.01	66 755	116 538	619 359	82 972
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	66 755	116 538	619 359	82 972
Årets av- og nedskr. pr.31.12	13 350	11 653	124 094	16 594
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	50 066	29 134	247 075	33 634
Bokført verdi pr.31.12	16 688	87 403	372 284	49 337
Anskaffelsesår	2022	2023	2023	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	2	8	3	3

Tjernet Borettslag org.nr. 953893932

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5510 Styredisposisjoner	483	4 076	10 000	10 000
5902 Gaver til styremedlemmer	1 455	2 815	0	0
5903 Gaver til beboere	0	705	0	0
5965 Arbeidstøy og verneutstyr	1 465	0	0	0
6300 Møtekostnader	8 498	2 500	5 000	10 000
6325 Renovasjon Boligselskap	0	440	1 000	0
6326 Snømåking og salting	78 750	141 390	150 000	150 000
6335 Containerleie/ -tømming	21 830	24 415	25 000	25 000
6336 HMS	17 582	20 778	20 000	20 000
6345 Lyspærer, sikringer og batterier	5 434	0	10 000	10 000
6346 Radon	93 731	12 513	150 000	150 000
6360 Renhold og matteleie	362 250	312 669	280 000	391 000
6362 Maskiner og utstyr	0	22 615	50 000	100 000
6365 Kostnader parkeringsplasser	0	0	5 000	5 000
6366 Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	821	12 941	15 000	15 000
6370 Garasjer	32 824	32 279	50 000	50 000
6371 Felleslokale	4 692	3 039	0	0
6374 Ventilasjon	238 913	402 500	0	0
6375 TV/Internett	1 002 456	1 392 300	1 338 120	1 580 000
6376 Vaktmester tjenester	222 250	300 815	400 000	240 000
6377 Vakt hold	7 840	6 399	0	0
6390 Andre driftskostnader	16 674	14 375	10 000	10 000
6391 Diverse serviceavtaler	46 074	53 132	70 000	70 000
6400 Leie maskiner og utstyr	2 909	0	0	0
6410 Leie av kontormaskiner, inventar	10 181	17 178	10 000	10 000
6630 Egenandel ved skade	30 000	30 000	20 000	30 000
6800 Kontorkostnader	2 909	1 132	5 000	5 000
6860 Kursutgifter	0	3 000	10 000	10 000
6900 Telefon/Port- alarmtelefon	21 304	25 819	225 000	953 500
6906 Internett/bredbånd/ringeklokke	0	37 317	50 000	0
6940 Porto	1 125	1 196	500	1 500
7000 Drivstoff	3 806	4 382	5 000	5 000
7020 Vedlikehold bil og traktor	0	0	20 000	20 000
7740 Øreavrounding	-1	17	0	0
7770 Bankgebyr	622	582	0	0
7779 Andre gebyr	2 110	2 295	0	0
7782 Kostnader bomiljø	23 967	22 860	20 000	50 000
7791 Øredifferanser	0	0	0	0
Sum driftskostnader	2 262 951	2 908 473	2 954 620	3 921 000

Tjernet Borettslag org.nr. 953893932

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6500 IT utstyr	0	0	10 000	10 000
6502 Brannvernustyr	32 322	759	110 000	150 000
6503 Annet driftsmateriell	4 339	12 603	5 000	5 000
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	237 976	274 995	10 000	10 000
6510 Verktøy og redskap	8 514	5 091	30 000	30 000
6540 Inventar	12 782	8 095	30 000	100 000
6541 Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	5 763	549	40 000	60 000
6553 Abonnement og lisenser	245 081	226 344	2 000	75 053
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell	546 776	528 435	237 000	440 053

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	0	3 500	300 000	300 000
6602 Vedlikehold rør og sanitær	664 835	121 661	250 000	350 000
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	180 764	154 479	250 000	250 000
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	50 759	149 132	200 000	500 000
6605 Vedlikehold bygninger innvendig	37 899	75 891	150 000	100 000
6608 Vedlikehold garasjer	10 327	20 137	100 000	200 000
6610 Vedlikehold ventilasjon	776 765	735 046	450 000	200 000
6611 Vedlikehold utleielokaler	0	0	5 000	0
6612 Vedlikehold styre/vaktmesterkontor	0	0	5 000	5 000
6614 Vedlikehold maling	23 835	18 250	30 000	30 000
6615 Vedlikehold låssystemer	87 941	144 329	0	0
6616 Vedlikehold tak	45 153	30 533	10 000	30 000
6617 Vedlikehold dører og vinduer	16 312	176 580	150 000	150 000
6634 Vedl.hold brannvernustyr /alarmsystem	0	16 250	0	0
Sum vedlikehold	1 894 589	1 645 787	1 900 000	2 115 000

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

Note 11 - Bygninger

	Boliger	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	44 928 009	1 721 278
Anskaffelseskost pr.31.12	44 928 009	1 721 278
Bokført verdi pr.31.12	44 928 009	1 721 278
Anskaffelsesår	1979	1979

Tjernet Borettslag org.nr. 953893932

Dokumentet er elektronisk signert

Note 12 - Pantstillelser

	2025	2024
Pantstillelser	100 327 508	104 271 449
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	46 649 287	46 649 287

Note 13 - Udekket tap

	2025	2024
Sum udekket tap	-49 820 384	-54 927 333

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. På grunn av betydelige merverdier i bygningsmassen anser vi det imidlertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen.

Note 14 - Langsiktig gjeld**Husbanken**

Renter 31.12.25: 4,16%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2004	20 000 000	
Nedbetalt tidligere	-1 477 023	
Nedbetalt i år	1 930 132	
Lånesaldo 31.12		19 546 891
Beregnet innfrielsesdato: 03.07.2034		

Fana Sparebank

Renter 31.12.25: 5,05%, løpetid 31 år		
Opprinnelig 2015	99 000 000	
Nedbetalt tidligere	27 596 274	
Nedbetalt i år	2 013 809	
Lånesaldo 31.12		69 389 917
Beregnet innfrielsesdato: 21.07.2045		

Sum langsiktig gjeld**88 936 808****Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt****2025**

Gjeld til kredittinstitusjoner	66 586 682
--------------------------------	------------

Tjernet Borettslag org.nr. 953893932

Dokumentet er elektronisk signert

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Husbanken 13541557	18	86 611	1 558 998
	36	85 085	3 063 060
	72	82 613	5 948 136
	18	78 572	1 414 296
	36	59 977	2 159 172
	54	58 622	3 165 588
	9	57 376	516 384
	30	57 375	1 721 250
Lån Fana Sparebank 34117474358	18	307 464	5 534 352
	36	302 045	10 873 620
	72	293 269	21 115 368
	18	278 923	5 020 614
	36	212 912	7 664 832
	51	208 105	10 613 355
	3	208 104	624 312
	39	203 678	7 943 442

Note 15 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	1 537 321	1 185 340
Periodens resultat	5 106 948	3 833 139
Årets avskrivninger	388 297	390 155
Årets investeringer	0	-134 408
Avdrag lån	-3 943 941	-3 736 904
Endring i disponible midler	1 551 305	351 981
Disponible midler 31.12.	3 088 626	1 537 321

Tjernet Borettslag org.nr. 953893932

Dokumentet er elektronisk signert

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

Styrehonorar vedtas på generalforsamling etterskuddsvis. Generalforsamlingen skal vedta honorar til styret for perioden fra forrige generalforsamling, våren 2025, til og med ordinær generalforsamling 2026

- Valgkomiteens innstilling: Det bevilges totalt kr. 471.865 i honorar til styrets medlemmer, som fordeles av styret.

Styrets innstilling:

- Det bevilges kr. 15.000 til dekning av styrets sosiale tiltak, som f.eks. julebord.
- Det bevilges kr. 2.000 i honorar til valgkomiteens medlemmer.
- Det bevilges kr. 10.000 til seniorkafeen.
- Det bevilges kr. 10.000 til dugnadsutvalget.
- Det bevilges kr. 10.000 til sosiale tiltak i borettslaget.
Styret disponerer midlene og fordeler midlene etter innkomne søknader

5. Valg

5.1. Styremedlemmer

Se valgkomiteens innstilling

5.2. Varamedlemmer til styret

Se valgkomiteens innstilling

5.3. Dugnadsutvalg

Se valgkomiteens innstilling

6. Godkjenning av ramme for låneopptak med pant i eiendom

Styret ber generalforsamlingen om fullmakt til å foreta nødvendige låneopptak i forbindelse med nødvendig vedlikehold og investeringer i drift.

For å sikre nødvendig fremdrift i vedlikehold og drift, ber styret om at det vedtas en ramme for låneopptak fremfor å måtte godkjenne låneopptak i generalforsamlingen for hvert enkelt tiltak.

Styret ikke vedtatt andre tiltak enn nødvendig utskifting av ventilasjonsaggregat, med en ramme på 9.000.000kr.

Videre er det identifisert tydelig behov for utbedring av vegger i garasjeanlegg grunnet korrosjonsskader på armering, og rehabilitering av terrasser grunnet slitasje og lekkasje mellom etasjene.

Styret ønsker også å gå vekk fra dagens løsning med bossnedkast.

Dagens løsning medfører store kostnader til drift og vedlikehold, samt utfordringer med lukt.

Videre er det ventet at BIR på sikt vil pålegge borettslag å gå over til en annen løsning enn dagens. Styret har igangsatt en utredning av mulighetene for etablering av to stasjoner med nedgravde containere, plassert i nærheten av øvre og nedre garasje.

Etter etablering vil BIR overta drift og vedlikehold av anleggene.

Bruk av dagens bossrom er tenkt omgjort til sykkelboder.

Beskrivelse	Kostnadsramme	Innsparing drift/år	Nedbetalingstid	Snitt endring i fellesgjeld	Snitt endring i felleskost/mnd.
Utskifting av ventilasjonsaggregat	kr 9 000 000	kr 500 000	30 år	kr 32 967	kr 23
Garasjeanlegg - korresjonsskader	kr 11 000 000	kr 0	30 år	kr 40 293	kr 215
Bossanlegg	kr 8 000 000	kr 200 000	30 år	kr 29 304	kr 95
Terrasser	kr 60 000 000	kr 0	30 år	kr 219 780	kr 1 171
Taknedløp	kr 1 000 000	kr 0	30 år	kr 3 663	kr 20
Buffer	kr 1 000 000	kr 0	30 år	kr 3 663	kr 20
Sum	kr 90 000 000	kr 700 000	30 år	kr 326 007	kr 1 543

Nedbetalt lån husbanken 2034*	-kr 71 000	-kr 910
Nedbetalt lån husbanken 2034 - sum endring fra dagens nivå	kr 255 007	kr 633

* Lån i Husbanken er nedbetalt i 2034.

Dette medfører reduksjon i felleskost på ca. 910 kr i snitt, samt red i fellesgjeld på 71.00 i snitt fra dagens saldo.

Styrets innstilling:

«Styret gis fullmakt til å foreta låneopptak i Fana sparebank på kr 90.000.000 med en løpetid på 30 år, som skal sikres med pant i borettslagets eiendom på g.nr. 23 bnr. 207, gnr. 22 bnr. 524, gnr. 22 bnr. 525 og gnr. 22 bnr. 536. i Bergen kommune.

Pantet til banken skal ha prioritet foran borettsinnskuddet

7. Inkomne saker

7.1. Sivil beredskap i Tjernet borettslag

Fra forslagsstiller Terje Jørgensen:

Sivil beredskap i Tjernet borettslag. Med den spente sikkerhetspolitiske situasjonen i Europa som følge av Russlands angrep på Ukraina, er det blitt økt fokus på sivil beredskap. I en eventuell krisesituasjon skal den enkelte være i stand til å klare seg selv i minst en uke. Dette medfører at vi må ha tilgang til lagret vann og mat, kokemuligheter, varme og toalettløsninger. Den enkelte har et selvstendig ansvar for egen beredskap i en krisesituasjonslik situasjon (jfr skriv fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)), men DSB anbefaler også at borettslag styrker egenberedskap ved informasjon, planlegging og samarbeid, og at de har en egen kriseplan, f.eks. for varme felleslokaler, vannlager, sanitetsmateriell, felles toalettløsninger m.m. Vi bor i et borettslag der den enkelte leilighet har begrenset lagringsplass. Dessuten er vi avhengig av strøm til lys, matlagring og oppvarming, og indirekte for vanntilgang og toalettløsninger. Det gjør oss sårbare, da strømbrudd er påregnelig i f.eks. en krigssituasjon.

Forslag: Generalforsamlingen ber Styret orientere om eventuelle gjeldende beredskapstiltak i borettslaget. Dersom disse er mangelfulle, bes Styret utrede og iver sette nye felles beredskapstiltak som felles vann- og proviantlager, kokemuligheter, varme felleslokaler, toalettløsning og beredskapslager for sanitetsmateriell.

Styrets innstilling:

Generalforsamlingen ber Styret orientere om eventuelle gjeldende beredskapstiltak i borettslaget. Dersom disse er mangelfulle, bes Styret utrede og iverksette nye felles beredskapstiltak som felles vann- og proviantlager, kokemuligheter, varme felleslokaler, toalettløsning og beredskapslager for sanitetsmateriell.

7.2. Tilrettelegging for hagebruk

Fra forslagsstiller Terje Jørgensen:

Hagebruk i bystrøk er blitt "in", og flere borettslag, bla. Lyshovden, har etablert felleshager (BOBmagasinet nr 2, 2025). Dyrking av egen mat er for mange en givende og nyttig fritidssyssel. Tjernet borettslag har store, sydvendte utearealer godt egnet for felleshagebruk. Disse er i dag plen. For å prøve ut felleshage i Tjernet foreslås det å etablere en pallegassehage på plattingen på østsida av B-blokka. Uteplassen her nyttes per i dag ikke. Her er det lunt, solrikt, skjermet for gjennomgangstrafikk og lett tilgang til vann. Videre foreslås det å etablere et potetfelt på grøntområdet på S-siden av B-blokka, vest for transformator kiosken. Områdene nedenfor F-blokka kan også være aktuelle for dette.

Forslag: Det legges til rette for hagebruk på borettslagets felles uteareal for interesserte beboere. Kostnadene dekkes av de som deltar

Styrets innstilling:

Forslagsstiller, Jørgensen, får i oppdrag å sette ned en komite som skal komme med et forslag til plassering, finansiering og reglement for felleshager i borettslaget.

Plassering skal ikke være til sjanse for beboere.

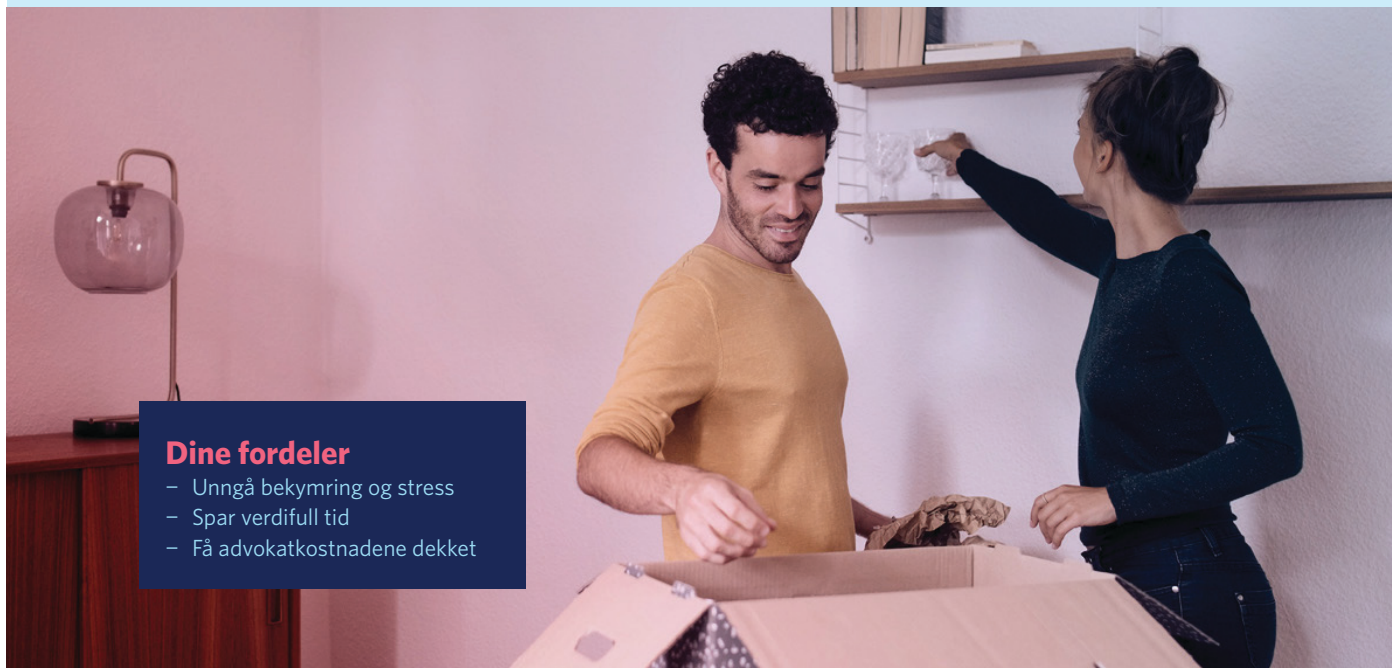
Reglement skal som minimum beskrive:

- Hvem som har overordnet ansvar for felleshagen, med reglement for valg og funksjonstid. Og hvilket ansvar og myndighet denne person/komiteen har.
- Regler for tildeling av parsell og tildelingsperiode
- Hvilket ansvar som legges på de som er tildelt parsell
- Konsekvens av brudd på plikter
- Finansiering av opprettelse, drift og vedlikehold av felleshagen

Dette skal fremlegges styre i god tid før GF2027, som legger frem saken til endelig vedtak på GF2027.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



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 eigeendom (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 TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Ingvar Nypan

Eiendomsmegler | Salgsleder | Partner

ingvar.nypan@emera.no

+47 452 59 737

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema



Ingvar Nypan
ingvar.nypan@emera.no
452 59 737

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Bergen
450 54 488

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgraden		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDI FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING