NORDVIK

Barkaleitet 27

1 soverom | 44 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Barkaleitet 27

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
15	Om boligen
24	Tilstandsrapport
40	Egenerklæringsskjema
46	Nabolagsprofil
47	Andre vedlegg
103	Kontaktinfo
106	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
109	Forbrukerinformasjon om budgivning
110	Budskjema

Salgsoppgave produsert 06.10.2026







Nøkkelinformasjon

Flott 2-roms leilighet med attraktiv beliggenhet. Solring balkong på 14 kvm og heis i bygget. Varmtvann inkl.

Prisantydning	**2 490 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**2 965 008,-**
Fellesgjeld	**465 512,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 260,-**
BRA-i	**44 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1977**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Barkaleitet 27. En innbydende 2-roms leilighet beliggende i et populært boligområde på Rolland. Leiligheten innehar gode og moderne kvaliteter. Fra leiligheten har man nærhet til det meste man skulle behøve i hverdagen.

Høydepunkter:

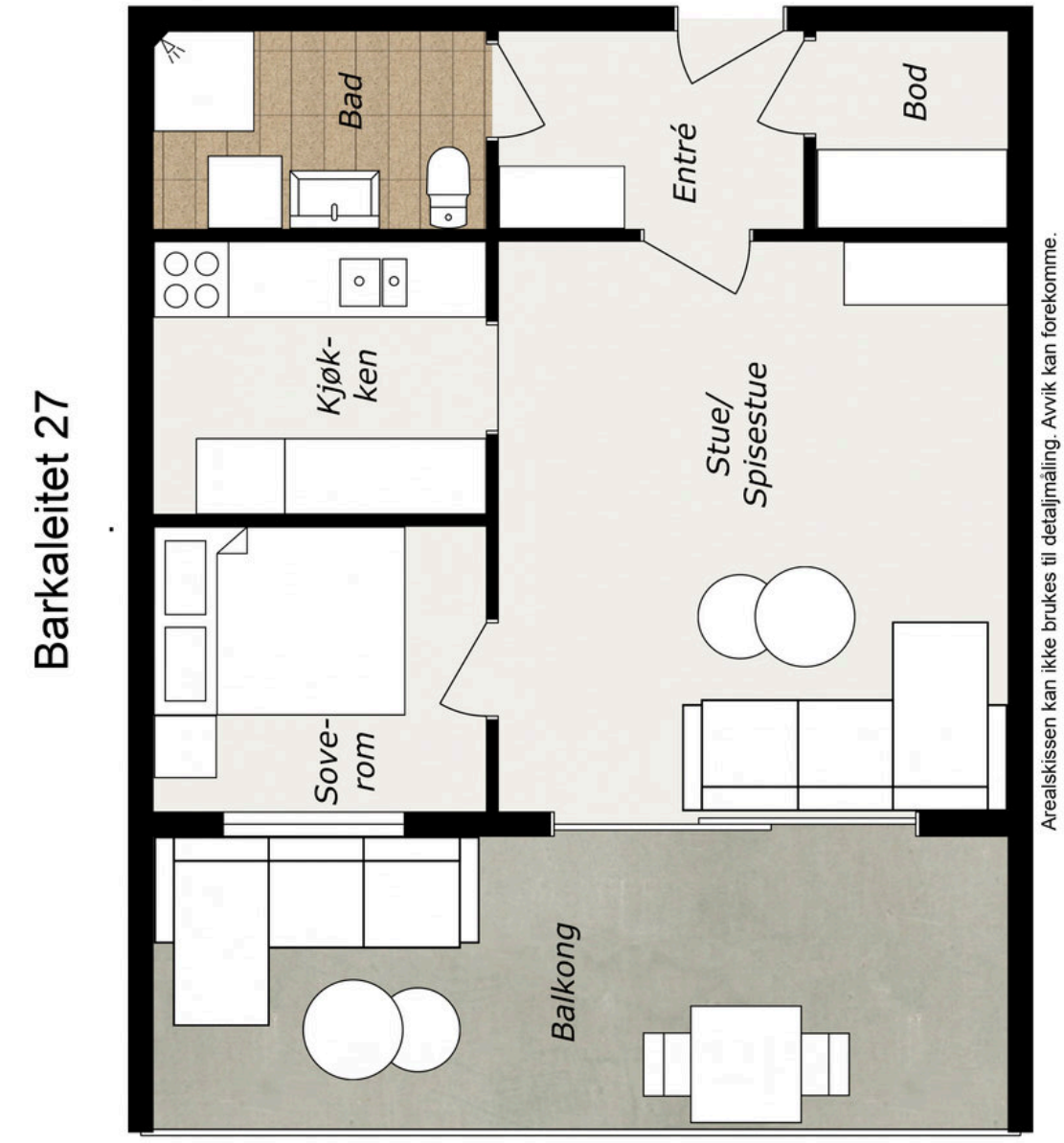
- Balkong på 14 m² med gode solforhold midtsommers
- Mulighet for å leie parkeringsplass med elbillader i borettslaget
- Varmtvann, grunnpakke tv/internett m.m. inkl i felleskostnadene
- Heis
- Balansert ventilasjon
- Disponerer en ekstern bod på 3,8 m²
- Ingen dokumentavgift - lave omkostninger ved kjøp
- Veldrevet borettslag

Området:

- 100 meter til busstopp
- 5 min gange til dagligvarebutikk
- Kort kjøretur til Thon Senter Åsane
- Flotte turmuligheter i området

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 44 kvm
Total BRA: 44 kvm



IMOTIV.NO

























Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0298/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Barkaleitet 27, 5115 ULSET
Gnr 208, bnr 222 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 155 i Barkaleitet Borettslag, org.nr. 953882906

Selger
John Sverre Fredheim

Kjøpesum og omkostninger
2 490 000,- (Prisantydning)
465 512,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 955 512,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 965 008,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 974 508,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1977

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 44 kvm
Totalt BRA: 44 kvm
TBA: 14 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 44 kvm. Entré, stue, kjøkken, soverom, bad og bod.
Total BRA: 44 kvm.
TBA: 14 kvm. Balkong.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Leiligheten disponerer en ekstern bod på 3,8 m² i kjeller. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne andelen ligger på borettslagets fellesareal. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i andelens BRA-e og totalt BRA.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Areal er målt med laser på stedet. Det opplyses for ordens skyld om at areal rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt total areal. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Innhold
Leiligheten ligger fint til i byggets 4. etasje og inneholder:
- Entré, stue, kjøkken, soverom, bad og bod.

I tillegg disponerer leiligheten en ekstern bod i kjeller.

Parkering
Det medfølger ikke parkering til leiligheten. Styreleder opplyser at det er gode parkeringsmuligheter i borettslaget i tillegg til parkering i garasje for de fleste leilighetene. Borettslaget har et begrenset antall elbilplasser som leies ut til beboere. Ellers er det egen parkeringsplass for gjester.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Det er gjort renovasjon og satt inn heis, fikset fasade før min eiertid 15 år siden og nytt tak etterisolering, nye vinduer.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja. Noen år siden.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært. Kort tid siden.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja. Kontroll og rensing av ventilasjon Balansert ventilasjon.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja. Litt på terrassen i følge takstmann, ikke vært noe problem.

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

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Haaland Takst & Tilstand AS

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmur av betong/murkonstruksjoner.
- Yttervegger oppført i betong og trekonstruksjoner med utvendige fasadeplater og teglstein.
- Etasjeskiller i betong.
- Flatt tak antatt tekking med takpapp eller tilsvarende.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3:
- Bad.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Balkong, terrasse, platting.
- Overflater og innredning på kjøkken.
- Avtrekk på kjøkken.
- Avløpsrør.
- Vannledninger.
- Ventilasjon.

Følgende konstruksjoner er ikke undersøkt:
- Varmtvannsbereder.

Elektrisk anlegg:
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

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

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger:
- Komfyr.
- Oppvaskmaskin.
- Vaskemaskin.

Følgende hvitevarer medfølger ikke:
- Kjøleskap.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming.

Ventilasjon:
- Balansert ventilasjon.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4 706 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 260,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, grunnpakke tv og internett, renter og avdrag på fellesgjeld, felles byggforsikring, kommunale avgifter og eiendomsskatt, vask av fellesareal, felles vedlikehold, forretningsførsel, lønn- og honorarkostnader.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Andel Felleskostnader kr 2 142,-
- Bossug finansiering kr 190,-
- Finanskostnader kr 2 998,-
- Ladeanlegg for elbil kr 36,-
- Dugnad kr 70,-
- Fellesvask kr 142,-
- Brannvarslingsystem kr 225,-
- Kabel-tv/internett kr 457,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Styreleder opplyser at de ikke har noen planer om rehabilitering, kun vanlig vedlikehold. Styreleder opplyser videre at de setter budsjett i november, og at de derfor ikke kan si noe om det blir økning av felleskostnadene før det.

Andre utgifter
I tillegg til felleskostnader påløper det kostnader for innboforsikring, strømforbruk og eventuelle andre ønskede tjenester.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 543 637,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 174 549,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Grunnpakke tv/internett fra Telia er inkludert i felleskostnadene. Styreleder opplyser at det for tiden pågår installasjon av fiber.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av fem terrasseblokker med til sammen 215 andeler.

Forretningsfører
Vestbo BBL

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst i forkant og avklares etter boligen er solgt. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 465 512,-pr. 15.09.2026

Borettslaget har en total fellesgjeld på kr 128 829 846,- fordelt på andelene, og lånevilkårene er:

Husbanken
Annuitetslån
Rentesats per 15.09.2026: 2.96% pa.
Andel av saldo: kr 99 549,-
Siste termin 30.06.2039
Fastrente i 20 år til 01.08.2035

Husbanken
Annuitetslån
Rentesats per 15.09.2026: 1.48% pa.
Andel av saldo: kr 170 391,-
Siste termin 30.09.2040
Fastrente i 10 år til 01.03.2031

Husbanken
Annuitetslån
Rentesats per 15.09.2026: 2.67% pa.
Andel av saldo: kr 14 392,-
Siste termin 31.12.2036
Fastrente til 01.07.2032

Husbanken
Annuitetslån
Rentesats per 15.09.2026: 2.67% pa.
Andel av saldo: kr 130 211,-
Siste termin 31.03.2042
Fastrente til 01.07.2032

Husbanken
Annuitetslån
Rentesats per 15.09.2026: 2.67% pa.
Andel av saldo: kr 29 121,-
Siste termin 31.03.2042
Fastrente til 01.07.2032

Husbanken
Annuitetslån
Rentesats per 15.09.2026: 3.45% pa.
Andel av saldo: kr 21 849,-
Siste termin 30.06.2043
Fastrente til 01.10.2033

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene kan øke ved utløp av fastrenteavtalene.

Boliglaget har avtale om sikring- og forskuttering av felleskostnader hos Klare Finans AS. Avtalen kan sies opp av hver av partene med en frist på 6 md.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Borettslaget hadde et positivt årsresultat på kr 7 419 723,- i 2025. I 2026 er det budsjettert med et positivt årsresultat på kr 7 893 979,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboerne forplikter seg til enhver tid å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.
- Det er beboernes ansvar å holde kjellerboder/garasjeplasser ryddige og rene.

Dyrehold
Dyrehold må søkes om til styret.

Borettslagets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 83614852

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 27 788 kvm (Eiertomt)
Felleseiet tomt for borettslaget.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

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

Radonmåling
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Barkaleitet 27!

Her bor man sentralt, men likevel tilbaketrukket i et flott og veletablert boligfelt. Nabolaget oppleves som særdeles trygt med et godt naboskap, i alle aldre. Det er kort vei til buss, shopping, skoler, barnehager og idrettsanlegg. Fra leiligheten er det også en kort kjøretur til IKEA Åsane, hvor du finner alt av møbler og tilbehør til hele hjemmet.

Nærmeste busstopp finner du kun 1 minutts gange unna. Her går linje 87. Fra Åsane terminal er det svært gode forbindelser i flere retninger, som blant annet Bergen sentrum, Sotra, Knarvik, Arna, Fyllingsdalen, Flesland og Haukeland.

For de idrettsglade vil du garantert finne gleden på Rolland idrettsplass, Åsanehallen og Åsane idrettspark. Liker du å bruke kroppen innendørs, så finner du SATS Åsane og MOVA Horisont kun en kort kjøretur unna leiligheten. Du finner også nydelige naturopplevelser i nærheten, som blant annet flotte Geitanuken, Veten og Hjortland

Fra leiligheten er det ca. 15 minutters til kjøring til Bergen sentrum.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 05.07.1978. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest måtte det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
Utvendig:
- Litt finplanering.

Innvendig:
- Alle utsparinger for rørgjennomganger mellom garasje og andre rom må tettes igjen.
- Montering av noen anvisningsskilter.
- Alle branndører må justeres.

Den midlertidige brukstillatelsen ble gitt under forutsetning av at overnevnte mangler rettes innen 01.11.1978. Det er uvisst om manglene er rettet og hvorfor det eventuelt ikke er søkt om ferdigattest. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for påbygg blokk/bygård/terrassehus datert 19.05.2009. Det er uvisst hvilke arbeider som gjenstår for å kunne søke om ferdigattest, om disse er utført og hvorfor det eventuelt ikke er søkt om ferdigattest.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er iht. reguleringsplan Åsane. Gnr 208 bnr 222, Barkaleitet boligområde, ikrafttrådt 25.06.2007, regulert til bolig.

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Friluftsliv - Byfjellsgrense, sentrale byfjell - berøringsgrad 0,1%
- Kulturmiljø - Historiske veifar - berøringsgrad 3,9%

Faresone i kommuneplanen:
- Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred - berøringsgrad 66,2%

Planer i nærheten av eiendommen:
- Planid: 66290000 - Åsane. Strategisk planprogram for Åsane sentrale deler. Saksnr.: 202220546. Planprogrammet skal bidra til at området transformeres til et fullverdig bydelssenter med innhold og utforming som tjener befolkningen i bydelen på best mulig måte.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
- 208/234 - Rollandsstølen 18 - bruksendring bolig. Saksnr.: 202317650.
- 208/318 - Rollandsstølen 10 - tilbygg, terrenginngrep og etablering av tilkoms/tbilmanøvringsareal med murer. Saksnr.: 202418869. Dette kan medføre noe støy.
- 208/207 - Rollandslia 100-104, 106, 112-118 - nye trappehus og heis. Saksnr.: Bygg-2022/19190, 202126643, 202126642 og 202126641. Dette kan medføre noe økt trafikk og støy.
- 208/225 - Barkaleitet 20 - endring av bygg utvendig. Saksnr.: 202315755. Dette kan medføre noe støy.

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

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter
På borettslagets eiendomm er det tinglyst to servitutter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Disse omhandler bestemmelse om gjerde og bestemmelse om vann/kloakkledninger.

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
For ordens skyld opplyses det at bygningssakkyndig Nikolai Haaland er i nær relasjon med en av våre ansatte som også er aksjonær i Nordvik Bergen.

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

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

og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 2,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 1 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 200,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 7 900,-

Samlet skal selger betale kr. 147 475,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, skal selger betale for utlegg, foto og takst.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 7. oktober 2026

Ansvarlig megler
Pernille Troye, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45691540

Megler
Nirujan K Nathan, Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Tlf. 97712544

Meglerforetaket
Nordvik Bergen
Teatergaten 35
5010 BERGEN
Juridisk navn: Achieve Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924413956

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

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

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

Barkaleitet 27
5115 ULSET

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i boligblokk
Byggeår:	1977
Hovedbygg BRA:	44 m^2
Hovedbygg BRA-i:	44 m^2
Sum alle bygg BRA:	48 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	44 m^2
Rapportdato:	15.9.2026 (Gyldig til 15.9.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	1	6	1	1

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad -	- Alder og tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	- det registreres bom(hulrom) i enkelte fliser og mosegroing i fuger. - redusert fall - Tekkingen har nådd en alder som gir økt risiko for svikt
Kjøkken - Overflater og innredning	- fuktskader i gulv ved kjøleskap - fuktskader i gulv ved oppvaskmaskin
Kjøkken - Avtrekk	- redusert effekt
Avløpsrør	- Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Vannledninger	- stoppekran vurderes å ha usikker funksjon - vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Ventilasjon	- det er rom uten tilluft - det er rom uten avtrekk - det mangler tilluftsspalte ved dør - kondensmerker i vindu

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	TG-IU settes pga det er felles varmtvann i bygget.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
8.9.2026	**15.9.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **John Sverre Fredheim**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Nikolai Haaland**	Telefon:	**92444334**
Firma:	**Haaland Takst & Tilstand AS**	Epost:	**nh@haalandtakst.no**
Tittel:		Adresse:	**Gullstølslien 58, 5153 Bønes**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF**		

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Barkaleitet 27, 5115 Ulset**						
Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**208**	Bruksnr:	**222**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**155**	Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1977**						
Boligtype:	**Leilighet i boligblokk**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
Grunnmur av betong/murkonstruksjoner.
Yttervegger oppført i betong og trekonstruksjoner med utvendige fasadeplater og teglstein.
Etasjeskiller i betong.
Flatt tak antatt tekking med takpapp eller tilsvarende.

OVERFLATER:
Gulv: Belegg på bad og i bod, ellers laminatgulv.
Vegger: Malte overflater på vegger.
Tak: Malte overflater i tak.

OPPVARMING:
Elektrisk oppvarming.

VENTILASJON:
Balansert ventilasjon.

PARKERING:(Kilde: Eier).
Parkering på felles parkeringsplass.

OPPSUMMERING :
Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler.
Boligen opprinnelig er fra 1977 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid.
Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Det er viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstiller nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da denne konstruksjonen er oppført etter eldre forskrifter.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	44	44	0	0	14
Ekstern bod	4	0	4	0	0
Totalt m²	**48**	**44**	**4**	**0**	**14**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	**44**	**44** Entré (3,9m2). Bod (2,3m2). Bad (4,5m2). Stue (18,7m2). Kjøkken (6,3m2). Soverom (6,4m2). Takhøyde i stue målt til 2,41m.	**0**	**0**	**14**
Totalt m²	**44**	**44**	**0**	**0**	**14**

Bygning: Ekstern bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	**4**	**0**	**4** Bod (3,8m2).	**0**	**0**
Totalt m²	**4**	**0**	**4**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Areal er målt med laser på stedet. Det opplyses for ordens skyld om at areal rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt total areal. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er opplyst fra selger (målt på stedet dersom tilgjengelig) og ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-2

Type	**Balkong**
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Ja**
Antatt at deler av balkong er over leiligheten under, det er ikke tilkomst til denne enheten, Anbefales ytterligere kontroll når forhold ligger til rette.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Balkong oppgradert i 2008.	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Ja**

Observerte avvik:
- Det registreres bom(hulrom) i enkelte fliser og mosegroing i fuger.

Beskrivelse:
Det registreres bom(hulrom) i enkelte fliser og mosegroing i fuger.
Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne.

Er balkong / terrassen tekket?	**Ja**
Dekke/tettesjikt er ikke tilgjengelig for kontroll grunnet dekke er flislagt, det anbefales ytterligere kontroll når forhold ligger til rette.	
Type tekking (tettesjikt)	**Annet**
Ukjent tekking.	
Er det manglende/ikke tilstrekkelig avrenning fra konstruksjonen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Redusert fall

Beskrivelse:
Det er svakere fall enn dagens anbefalinger.

Er det påvist skader i tekkingen?	**Ikke kontrollert**
Overflater er ikke demontert, og underliggende tekking er ikke kontrollert.	
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg/dør/rekkverk?	**Ikke kontrollert**
Det er ikke mulig å kontrollere tettesjikt ved oppkant mot vegg, dør.	
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for svikt?	**Ja**
Tettesjikt fra 2008, tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for svikt.	

Oppsummering	TG-2

Balkongen er en flislagt balkong som ble oppgradert i 2008, og deler av den er antatt plassert over underliggende leilighet.

Det er registrert bom (hulrom) i enkelte fliser og mosegroing i fuger, hvor manglende heft til underlaget medfører risiko for at fliser kan løsne.
Videre er det påvist svakere fall enn dagens anbefalinger, noe som gir dårligere avrenning fra konstruksjonen og økt risiko for vannansamlinger.
Underliggende tettesjikt er ikke tilgjengelig for kontroll grunnet flislagt dekke, og tekkingen fra 2008 har nådd en alder som gir økt risiko for svikt.
Dersom forholdene ikke utbedres, kan løse fliser og dårlig avrenning over tid bidra til fuktinntrengning og skader i underliggende konstruksjon.
Ytterligere kontroll av tettesjikt og oppkant anbefales når forholdene ligger til rette for det.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales vedlikehold og lokale utbedringer av de registrerte forholdene for å funksjon og hindre videre utvikling.
Det anbefales å utbedre fliser og fall.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

6.2 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse

Entrédør med slett overflate i B-30 og DB-35.
Vindu og skyvedør med isolerglass i malte trekarmer.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vindusglass datostemplet 2008.

Er det påvist punkterte glass?	Nei

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	Nei

Oppsummering	TG-1

Entrédøren har slett overflate i utførelse B-30 og DB-35, mens vinduer og skyvedør er utført med isolerglass i malte trekarmer. Vindusglassene er datostemplet 2008,.

Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.3 Kjøkken — TG-2

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vask.

Opplegg for frittstående hvitevarer.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Ja**

Observerte avvik:
- Fuktskader i gulv ved kjøleskap
- Fuktskader i gulv ved oppvaskmaskin

Beskrivelse:
Det er eldre fuktskader i gulv ved kjøleskap og oppvaskmaksin, ikke målt forhøyde fuktverdier på befaringsdagen.

Ellers normal slitasje på innredningen.

Oppsummering overflater og innredning — **TG-2**

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vask, samt opplegg for frittstående hvitevarer.

Det er påvist eldre fuktskader i gulvet ved kjøleskap og oppvaskmaskin, men det ble ikke målt forhøyede fuktverdier på befaringsdagen. Innredningen fremstår for øvrig med normal slitasje.
Eldre fuktskader kan indikere tidligere lekkasjer, og området bør holdes under oppsikt for å avdekke eventuell fukt ved fremtidig bruk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales vedlikehold, reparasjon eller utskifting av skadde/slitte deler av innredningen
Årsaken til fuktpåvirkningen bør avklares og utbedres for å hindre videre skadeutvikling.

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering), Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Ja**

Observerte avvik:
- Redusert effekt

Beskrivelse:
Ventilasjonsløsningen vurderes å ha redusert funksjon med begrenset evne til å fjerne matos, fukt og forurenset luft fra stekesonen.

Filter er ikke nylig skiftet.

Oppsummering avtrekk — **TG-2**

Kjøkkenet har mekanisk ventilator med omluft (resirkulering).

Det er registrert at ventilasjonsløsningen har redusert funksjon med begrenset evne til å fjerne matos, fukt og forurenset luft fra stekesonen, og kullfilteret er ikke nylig skiftet.
Redusert avtrekksfunksjon kan medføre økt spredning av matos og fukt i boligen, noe som over tid kan bidra til fuktbelastning og redusert inneklima.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bytte av kullfilter og vurdering av ventilasjonsløsningen anbefales.
Eksisterende avtrekksløsning bør oppgraderes eller utbedres for å oppnå tilstrekkelig kapasitet og funksjon.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**
Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ikke kontrollert**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.5 Avløpsrør — TG-2

Type avløpsrør	**Plast**
Synlige avløpsrør i plast. Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig). Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ukjent**
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.	
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**

Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Avløpsrørene er fra byggeåret og har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon. Det må påregnes økt risiko for lekkasjer, redusert funksjon og behov for utskifting.

Oppsummering **TG-2**

Synlige avløpsrør er utført i plast.

Mesteparten av avløpssystemet er skjult i konstruksjoner og er av naturlige årsaker uoversiktlig. Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig ledning ligger under bakken og er ikke vurdert; kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved sluk/etasjeskille.

Avløpsrørene er fra byggeåret og har oppnådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Det må derfor påregnes økt risiko for lekkasjer, redusert funksjon og behov for utskifting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare behov for tiltak.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.6 Vannledninger TG-2

Type vannledninger	**Kobber**

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ukjent**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Stoppekran vurderes å ha usikker funksjon

Beskrivelse:
Eldre stoppekran på kjøkkenet, ikke funksjonstestet pga alder.

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse:
Vannrør er fra byggeåret og har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon.

Oppsummering	TG-2
Vannledningene er utført i kobber, og mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner og dermed ikke tilgjengelig for visuell kontroll. Kontrollen er avgrenset til synlige installasjoner innvendig i leiligheten og stopper ved veggjennomføringer; utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Stoppekranen på kjøkkenet er av eldre dato og er ikke funksjonstestet på grunn av alder, noe som gir usikkerhet om funksjonen. Vannrørene er fra byggeåret og har oppnådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Det må påregnes behov for utskifting av rør og stoppekran, og manglende utbedring kan medføre risiko for lekkasjer og driftsforstyrrelser over tid.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales utskifting av røranlegget på kort sikt for å redusere risiko for funksjonssvikt og vannskader.
Det anbefales nærmere vurdering og kontroll av installasjonen. Eventuelle feil eller mangler bør utbedres av kvalifisert fagperson.

6.7 Elektrisk

Beskrivelse

Sikringsskap i felles gang inneholder:
- Hovedsikring.
- Overspenningsvern.
- 5 kurser.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

Det er kun fremvist dokumentasjon fra Høva Elektro AS, gjelder bytting av sikringer.
Det er ikke dokumentasjon på øvrig elanlegg.

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Ja**

Det er tegn på varmgang på lampe med spotter i stuetaket.

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Sikringsskapet er plassert i felles gang og inneholder hovedsikring, overspenningsvern og fem kurser, med kursfortegnelse tilstede.

Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll fra lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene, og det mangler samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført etter 1.1.1999.
Det er kun fremvist dokumentasjon fra Høva Elektro AS som gjelder bytting av sikringer, mens øvrig elanlegg er udokumentert.

Det er registrert tegn til varmgang på lampe med spotter i stuetaket.
Manglende dokumentasjon og observert varmgang innebærer usikkerhet om anleggets tilstand, og det anbefales at kvalifisert elektrofaglig personell vurderer og eventuelt utbedrer forholdene for å redusere risiko for feil og brann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon.

Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

6.8 Varmtvannsbereder — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering — **TG-IU**

Det er felles varmtvann i bygget.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

TG-IU settes pga det er felles varmtvann i bygget.

6.9 Ventilasjon — TG-2

Type ventilering	**Balansert ventilasjon**

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon. Systemet tilfører filtrert friskluft til oppholdsrom og trekker brukt luft ut fra våtrom og andre rom med avtrekk. Luftmengdene er normalt balansert for å sikre jevn luftutskifting og et bedre inneklima.

Anlegget er felles ventilasjonsanlegg, kontroll av anlegget er derfor begrenset.

Når var anlegget nytt?	**Ukjent**
Når er det utført eventuelt arbeid / service på anlegget?	**ukjent**
Har ventilasjonsaggregat nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ukjent**
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	**Ikke kontrollert**

Felles ventilasjonsanlegg, fliter er ikke tilgjengelig for kontroll, ytterligere undersøkelser av fagperson anbefales når forhold ligger til rette.

Finnes det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Ja

Observerte avvik:
- Det er rom uten tilluft
- Det er rom uten avtrekk
- Det mangler tilluftsspalte ved dør

Beskrivelse:
Det er ikke avtrekk i bod.
Det er ikke tilluft på soverom.

Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget?	Ja

Observerte avvik:
- Kondensmerker i vindu

Beskrivelse:
Det er kondensmerker i vinduskarm.
Det er mye smuss/støv rundt ventiler.

Oppsummering **TG-2**

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon som tilfører filtrert friskluft til oppholdsrom og trekker brukt luft ut fra våtrom og rom med avtrekk.

Anlegget inngår i et felles ventilasjonsanlegg, og kontrollmulighetene er derfor begrenset.
Både alder på aggregatet og tidspunkt for eventuell service er ukjent, og filter er ikke tilgjengelig for kontroll av fukt eller mugg.

Det er registrert manglende avtrekk i bod og manglende tilluft på soverom, samt kondensmerker i vinduskarm og betydelig smuss og støv rundt ventiler, noe som indikerer redusert eller mangelfull ventilasjonsfunksjon.
Utilstrekkelig luftutskifting kan over tid gi dårligere inneklima og økt risiko for fukt- og muggdannelse i de berørte rommene. Nærmere undersøkelser av fagperson anbefales når forholdene ligger til rette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Registrerte forhold tilsier behov for nærmere undersøkelser og utbedring eller utskifting av anlegget.

6.10 Våtrom: Bad TG-3

Generell beskrivelse

Badet har vinylbelegg på gulv og malte overflater på vegger.
Rommet er utstyrt med dusj, servant og klosett.

Tettsjikt/membran er etablert før år 2000.
Tettesjiktet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid/restlevetid vurderes som overskredet.
TG3 er satt på bakgrunn av alder og økt risiko for svikt.

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.
Det er slitasje på overflater og belegg er stedvis løsnet fra underlaget.

Det er ingen tetting rundt rørgjennomføring til servant.
Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
Gulv/vegger kan derfor være utsatt for lekkasjer.

Det er svelling/fuktskader på baderomsinnredningen.
En dør på dusjkabinettet er tatt bort.

Bad tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

Hulltaking mot dusjsone er ikke mulig da denne vender ut mot fellesareal/naboenhet.

Ovennevnte vurderingspunkt er inspisert visuelt ved:
Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende
overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger.

Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil
kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner.

Jevnlig kontroll av overflater anbefales.

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot dusjone.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Oppsummering	**TG-3**

Når et våtrom har behov for total oppgradering, må man påregne at tettesjikt, sluk, overflater og eventuelt underliggende konstruksjonsfornyes. Inntil dette er gjort, er det risiko for at trenger inn i konstruksjonen, med påfølgende råte- og soppskader. Skadeomfanget i skjulte konstruksjoner er ikke fullt avklart og kan være større enn det som er synlig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales full oppgradering av våtrommet, der tettesjikt, sluk og overflater etableres på nytt etter gjeldende krav til våtrom. Ved oppgradering bør underliggende konstruksjon kontrolleres for fukt- og følgeskader, og eventuelle skader utbedres.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
6. okt. 2026

Oppdragsnummer
19-0298/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Barkaleitet 27, 5115 ULSET

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
John Sverre Fredheim

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
23. november 2015

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er gjort renovasjon og satt inn heis, fikset fasade før min eiertid 15 år siden og nytt tak etterisolering, nye vinduer

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Noen år ßiden.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kort tid siden

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke, før min tid

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Kontroll og rensing av ventilasjon Balansert ventilasjon

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Veldig fint uteområde

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Litt på terrassen i følge takstmann, ikke vært noe problem.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har vært tett sluk på badet

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 19-0298/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
John Sverre Fredheim	**2026-10-06**

Identifikasjon

John Sverre Fredheim

Signicat

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

Barkaleitet 27

Nabolaget Rolland/Barkaleitet - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Etablerere

Skoler

Kollåsen skole (1-3 kl.)	**6 min**
Storåsen skole (1-3 kl.) 77 elever	**11 min** 0.9 km
Ulsetskogen skole (1-7 kl.) 256 elever, 21 klasser	**19 min** 1.6 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 299 elever, 20 klasser	**19 min** 1.6 km
Åstveit skole (8-10 kl.) 410 elever, 35 klasser	**4 min** 2.4 km
Åsane videregående skole 1100 elever	**17 min** 1.5 km
Tertnes videregående skole 370 elever	**23 min** 1.9 km

Offentlig transport

Barkaleitet snuplass Linje 87	**1 min** 0.1 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	**15 min** 12.5 km
Bergen Flesland	**29 min**

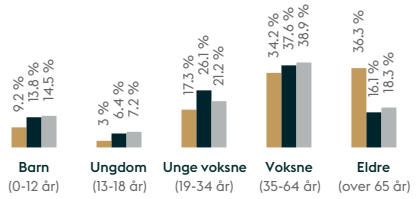
Barnehager

Rollandslia barnehage (0-6 år) 111 barn	**6 min** 0.5 km
Rolland-Ulsetåsen barnehage (1... 64 barn	**6 min** 0.5 km
Selegrend barnehage (1-4 år) 18 barn	**10 min** 0.9 km

Dagligvare

Kiwi Rolland	**5 min**
Meny Åsane Storsenter	**13 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rolland/Barkaleitet	827	460
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Rolland idrettsplass	5 min
Åmundsdalen	8 min
MOVA Åsane	17 min
SATS Horisont	18 min

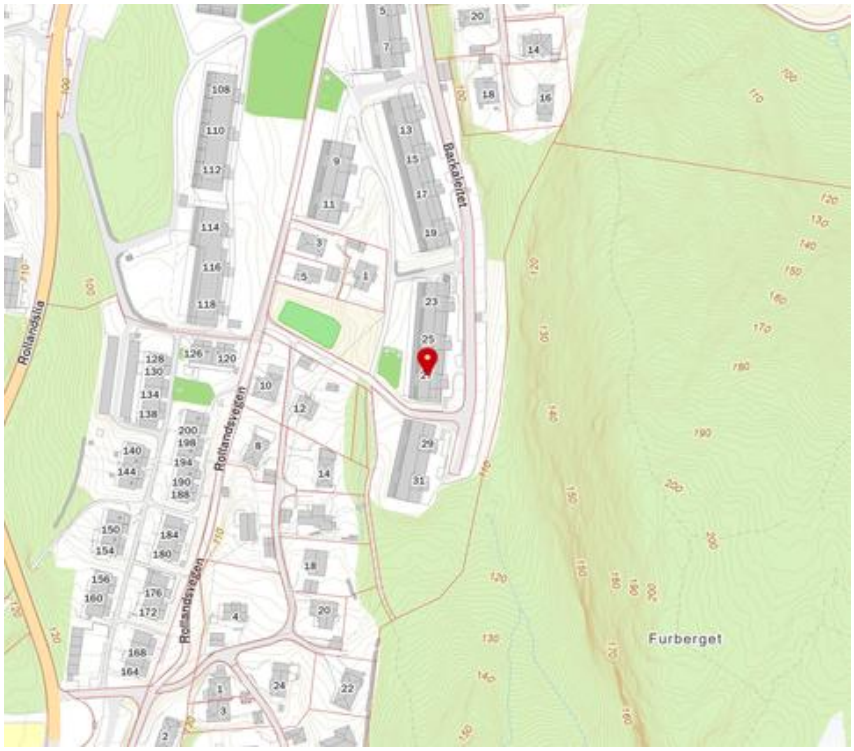
«Området er tilrettelagt for alle, liten som stor:)»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100



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

Vedtekter

for Barkaleitet borettslag org nr 953882906 tilknyttet Vestlandske boligbyggelag.

vedtatt på konstituerende generalforsamling 25. november 1975, endret på
generalforsamling 20. juni 2006 og sist endret 5. mai 2021.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Vestlandske boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

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

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

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel overdras, har andelseierne i borettslaget, dernest andelseiernes slektninger i rett opp- og nedstigende linje og dernest øvrige andelseiere i boligbyggelaget forkjøpsrett.

Borettslagets styre drar omsorg for at andelseierne i borettslaget og andelseiernes slektninger i rett opp- og nedstigende linje etter reglene i annet ledd og styret i boligbyggelaget får høve til å gjøre forkjøpsretten gjeldende. Retten kan ikke gjøres gjeldende ved slik overføring av andeler som omhandlet i vedtektenes *punkt 2.*

(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.

Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. På samme måte bestemmer styret hvilken andelseiers slektninger i rett opp- og nedstigende linje som skal overta andelen. Ansienniteten regnes *etter dato for overtagelse****. Står flere andelseiere med lik ansiennitet, går den foran som har lengst ansiennitet i boligbyggelaget. Styret kan fravike denne ansiennitetsregel når særlige grunner tilsier det.***

Andelseier som vil overta ny andel, må stille sin tidligere andel til rådighet for borettslaget. Styret tildeler denne andel etter reglene i første og annet ledd.

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

Dersom andel overdras eller blir stilt til rådighet etter tredje ledd og ingen andelseier i borettslaget eller andelseiers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje er interessert i å overta andelen, utpeker styret i boligbyggelaget den som skal få overta andelen.

Løsningssummen skal betales innen 14 dager etter at den er endelig fastsatt.

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

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

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

(2) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte. ***Selger skal informere om salg av andelen og forkjøpsrett ved oppslag i oppgangene.***

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. ***Det skal søkes skriftlig til styret før overdragelse***.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar,

utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Ved vannlekkasjer plikter andelseier å melde fra til styret umiddelbart. Ved utskifting av varmtvannsbereder, kontakt styret.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren ***å varsle borettslaget omgående***.

(7) 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.

(8) Borettslaget har adgang til å foreta den inspeksjon som trengs til kontroll med at vedlikeholdsplikten er oppfylt.

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første

ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlem 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 tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

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

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

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

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

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

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved

valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

BARKALEITET BORETTSLAG

HUSORDENSREGLER FOR BARKALEITET BORETTSLAG

1. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Bruk leiligheten slik at andre ikke sjeneres.
Uro i leiligheten og bo området skal unngåes fra kl. 22.00 – 06.00. Musikkøvelser, banking og borring kan bare skje i tidsrommet kl. 07.00 – 20.00 på hverdager. Lørdag 09.00 – 18.00. Søndag skal det ikke borres og bankes. Det påkes her speseilt at vaskemaskiner og tørketromler **IKKE** skal benyttes etter kl. 23.00.

2. BALKONGER

Balkonger/ vinduer skal ikke brukes til risting av tøy eller sengeklær. Tøy og sengeklær skal ikke henges ut gjennom vinduer. Klesvask skal ikke henges på rekkverket og blomsterkasser skal henges på innsiden. Det skal ikke lages nye hull i oppheng av gjennstander eller blomster på balkong veggene. Evt. Kan skruene som allerede er i veggene brukes.
Grilling kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill.

Ved røyking på balkongen skal aksebeger benyttes for å slippe at aske faller ned til naboen.
Egne renner holdes fri for løv og andre ting som kan stoppe for vannet.
Snø må holdes vekke fra skyvedøren grunnet vann ved snøsmelting. Trelisten ved terassen døren må hver beboer vedlikeholde selv med beis eller olje, slik at listen ikke psrekker og det blir lekkasje inn i leiligheten. Det må søkes styret ved evt. Anskaffelse av boblebad/basseng etc. på terassen.

3. RENHOLD

Det er beboernes ansvar å holde kjellerboder/garasjeplasser ryddige og rene.

4. GANGER

Personlige ting skal ikke plasseres i oppgangene uten at det er enighet med de andre i etasjen. Heller ikke sykler, ski, akebrett osv. Grunnen for dette er brannsikkerhet, at vaskebyrå skal kunne få gjor jobben skikkelig og ikke være til sjenanse for naboene.
Reklame fra postkassene skal ikke legges igjen i gangen. Dette må den enkelte kaste selv.

5. BILPLASSER OG GARASJEANLEGG

Parkering og øvrig ferdsel med bil i bo området skal kun skje på en forsvarlig måte og i h.h. til skilt og vei merking. Bilen må ikke stikke uti felles kjørebane. Biler som ikke er i bruk, skal ikke bli stående over lengre tid på parkeringsplassen ute.
Ved leie av garasje til andre andelshavere i borettslaget skal styret ha beskjed.
Ved fremleie (leie til noen som ikke bor i borettslaget) skal det søkes styret om godkjenning før dette eventuelt kan gjøres. Dette pga tilgang blir gitt andre enn andelshaver, derfor skal det godkjennes
Brann sikkerhet i garasjeanlegg. Se vedlegg

6. DYREHOLD

Det er ikke tillatt å anskaffe hund eller katt uten styrets sammtykke. Det brukes her eget skjema for søknad. Viser til vedlegg om regler for husdyrhold i Barkaleitet Borettslag.

ETT GODT BOMILJØ

POSTBOKS 74 5121 ULSET TELEFON 55180790

7. BAD WC OG LEDNINGER

Alle rom må holdes oppvarmet slik at vannet i ledninger ikke fryser. Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare brukes toalettpapir. Det elektriske anlegget i leiligheten er andelshaver ansvar, og det er andelshavers ansvar å passe på at dette til enhver tid ikke er til fare for beboere og bygninger.
Se vedlegg for brukerveiledning for våtrom.
Stoppekranen til vann finner du merket i taket i fellesgangen utenfor inngangsdøren din. Må du stenge vannet må takplaten skyves til side. Gjør deg kjent med dette i tilfelle uhellet er ute.
NB. Kranene på de gamle rørene under kjøkkenbenken eller toalettet **MÅ** ikke røres.

8. HEIS

Dørene skal ikke blokkeres, da kan heisen stoppe. Hvis dette forekommer SKAL vaktmester evt. styremedlemmer kontaktes. **Man skal ikke kontakte heismontør selv i slike tilfeller.**

9. SØPPEL

Søppel skal kastes i bossug. Grå luke for vanlig husholdningsavfall, og blå luke for papir. Det må ikke kastes brennede gjenstander, oljeavfall, malingsrester og annet boss som skal behandles etter spesielle regler i lukene. Når andelshaver sender andre med søppelet er det andelshavers ansvar å påse at søppelet havner i bossuget, og ikke blir lagt utenfor dem.
Viser til vedlagte brosjyre fra BIR.

10. MELDINGER OG HENVENDELSER

Meldinger fra borettslagets styre eller Vestbo til andelseierene ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme vis som husordensreglene. Henvendelser til styret i borettslaget vedrørende husordensreglene skal skje skriftlig.

11. LEIEKONTRAKTEN

Det vises for øvrig til leiekontrakten som inneholder bestemmelser om plikter og ansvar, og det vises særlig til kontraktens bestemmelser om husleiebetaling og indre vedlikehold av leiligheten. Ved fremleie skal søknad sendes til styret i borettslaget.

Innkalling til
Generalforsamling
Barkaleitet Borettslag



Innkalling til ordinær generalforsamling for Barkaleitet Borettslag

Andelseierne i Barkaleitet Borettslag innkalles herved til ordinær generalforsamling tirsdag 12. mai kl. 20.00. Møtet vil bli avholdt i Klubbhuset

Dagsorden

1 Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

1.3 Valg av møteleder

1.4 Valg av referent

1.5 Valg av protokollvitne

1.6 Valg av tellekorps

2 Årsberetning 2025

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2025/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av styreleder

5.2 Valg av styremedlemmer

5.3 Valg av varamedlemmer

5.4 Styrets sammensetning etter valget

5.5 Valg av valgkomité

6 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

7 Saker

7.1 1. Generalforsmalingen for Barkaleitet borettslag skal avholdes fysisk

7.2 2. Søknad til generalforsamlingen - installasjon av varmepumpe

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver andelseier har en stemme, og hver person kan bare ha en fullmakt. Dersom flere eier en andel i fellesskap, har eierne til sammen kun en stemme.

24.04.2026

Styret

2. Årsberetning 2025

Styrets årsberetning følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2025/ Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer. Styrehonoraret er foreslått satt til kr 210.000,-.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret settes til kr 210.000,-.

5. Valg

Valgkomitéens innstilling følger vedlagt innkallingen.

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år.

Forslag til vedtak: Grethe Stang velges som styreleder for 2 år

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for en periode på to år om gangen.

Forslag til vedtak: Rune Molland og Einar Lie velges som styremedlemmer for 2 år

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Forslag til vedtak: Ellinor Madsen velges som varamedlem for 1 år

5.5 Valg av valgkomité

Forslag til vedtak: Som valgkomité velges Magne Lerstad, Bjørn Klokeide og Solfrid Kaldefoss

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

I henhold til Vestbo's vedtekter 4-4 (2) gjelder følgende : "Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem for hver påbegynte 100 andelseiere, dog minst en, regnet etter tallet på slike andelseiere ved siste årsskifte.".

Det er kun medlemmer i boligbyggelaget som kan velges som delegater. Siden en av valgkomitéens foreslåtte delegater da ikke er valgbar, foreslår styret at man heller gir styret fullmakt til å utpeke aktuelle delegater. Stem "JA", dersom du vil gi styret fullmakt til å utnevne delegater, stem "NEI" dersom du vil beholde valgkomitéens forslag.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å utnevne delegater til Vestbos generalforsamling.

7. Saker

Saker som styret har mottatt innen fristen, eller som styret ønsker å behandle.

7.1 1.Generalforsmalingen for Barkaleitet borettslag skal avholdes fysisk

Se vedlagte forslag fra Berith Helene Gilen og Knut Hope Gjerstad.

Styret har kontaktet advokat (M Taule) Vestbo angående forslaget.

Taule sier*: Styret bestemmer hvordan generalforsamling skal avholdes. Borettslagsloven paragraf 7(4) sier at generalforsamlingen ikke kan beslutte dette, da loven er ufravikelig.*

Styret kan derfor ikke la denne saken bli behandlet (votert) ved årets generalforsamling.

Styret mener det er mer demokratisk at alle beboerne får være med i beslutninger som avgjøres. Det er større deltakelse ved digital votering enn ved fysisk møte. Styret vil ta en selvstendig vurdering om saker som skal opp til behandling. Ikke alle saker egner seg til digitalt møte, da kjører vi fysisk møte. Vi har 215 andeler i vårt borettslag og normalt stiller 30-40 på fysisk generalforsamlingen og derfor er det mer demokratisk å ha digitale møter.

7.2 2.Søknad til generalforsamlingen - installasjon av varmepumpe

Se vedlagte søknad fra Bjørn Aarlie.

Viser til tidligere avstemming ang varmepumper ved generalforsamling i 2024.

I denne søknaden om dispensasjon fra tidligere vedtak vil styret gå imot ønske om dispensasjon, Dette er begrunnet i at det i slike saker er det alle eller ingen som kan montere varmepumper. En godkjenning om dispensasjon vil åpne for alle som ønsker en slik løsning kan montere varmepumper. Denne søknaden om dispensasjon vil skape presedens.

Styret ber derfor om at det stemmes **nei** til søknaden.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen tillater installasjon av varmepumpe i tråd med søknad.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling for Barkaleitet Borettslag mandag 04.05.2026

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Borettslag: Kun èn fullmakt per person.

Burettslagslova § 7-3. Fullmektig.

(1) Ein andelseigar kan møte ved fullmektig. Ingen kan vere fullmektig for meir enn ein andelseigar, men der fleire eig ein andel saman, kan dei ha sams fullmektig. Ei fullmakt kan kallast tilbake når som helst.

NB! Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil medføre at fullmakten blir annullert.

Årsberetning 2025-26 for Barkaleitet Borettslag

En liten oppsummering av de viktigste sakene vi har jobbet med i året som har gått:

Dugnad:
En aktiv dugnadsgjeng har sørget for godt utvendig vedlikehold. Gjengen stiller hver onsdag fra kl.17-19 fra dugnaden starter i mai til september. Dere gjør en fantastisk jobb og sørget for god trivsel i borettslaget. Utenom de vanlige oppgavene ble det:

- Gjerdet rundt lekeplass er skiftet
- Det er kjøpt og montert kattenett til sandkasser

Dugnadsperioden sluttet med dugnadsfest i tradisjon tro. Flere hender trengs. Alle er velkomne på dugnad.

Vedlikehold:

- Heiser: Det startet med Heiskontrollen sitt besøk 26.10.2023. I 2024 startet arbeidet med heiskontrollens liste over feil og mangler. Gjennom 2024 fikk vi ordnet og reparert noe, men mye ble igjen til 2025. Summen i 2025 kom på 1,3 mill. Det det dreier seg i hovedsak om:
  - Wire skift
  - Hydraulikk slanger og olje
  - Dørmotorer
  - I tillegg har vi hatt mye skiftning av elektroniske deler mm..

  Alle jobbene krever to mann på jobben som sikkerhetsfaktor for montørene, som også gjør at det blir kostbart. Når vi så har 15 heiser i borettslaget sier det seg selv at det blir dyrt å drifte heiser. Styret har sett det som viktig å holde sikker drift av heisene selv om kostnadene har gått over budsjettet. Nå har vi satt høyere budsjett for heisene for å unngå slike overraskelser igjen.
- All belysning i fellesareal (garasjer og gangene) er skiftet til leddbelysning. Dette arbeidet har pågått over flere år, men er nå ferdigstilt.
- Garasjeåpnere: Det har vist seg nødvendig å starte arbeid med utskiftning av garasjeåpnere. Dette arbeide vil fortsette. Blokk C (nr. 23-27) og D (nr. 29-31) har fått garasjedørkontroller. I år vil blokk B og E få nye garasjeåpnere.
- Det er skiftet fliser på noen terrasser. Arbeidet forsetter i år.

- Noen tak på terrasser er malt.
- Vannlekkasje i skillevegger på terrassen i blokk C og D blokken er blitt utbedret.
- For budsjettet 2025 har en holdt seg innenfor budsjetterte summer med unntak av drift og vedlikehold av heis.
- Trapp utenfor nr. 23 er utbedret med ny skifer/sten og varmekabler.
- Vår vaktmester Einar Lie ble pensjonist 01.11.25, han hadde en 50% stilling. Vaktmester oppgavene er løst ved at Einar og Rune Molland har en 20% stilling hver for å dekke behovet for vaktmester i Barkaleitet. Denne løsningen vil vare i 1 år om gangen.

69 Barkaleitet Borettslag RESULTATREGNSKAP 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		8 338 281	6 819 600	8 015 952	8 904 594
Innkrevde finanskostnader		10 749 761	10 749 788	10 753 308	10 753 729
Andre inntekter	7	2 367 589	2 375 938	2 314 260	2 323 600
SUM INNTEKTER		**21 455 631**	**19 945 326**	**21 083 520**	**21 981 923**
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	8	234 258	302 226	313 600	324 800
Styrehonorar	8	140 000	140 000	140 000	190 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	68 252	75 646	62 604	67 680
Andre personalkostnader	8	0	0	1 500	4 000
Forretningsførsel		314 759	296 940	314 756	328 000
Kontingent BBL		64 500	64 500	64 500	64 500
Andre honorarer		16 933	16 938	16 931	17 000
Revisjon		11 750	11 750	12 250	11 750
Forsikringspremier		873 814	802 787	880 000	850 000
Energikostnader		1 192 758	1 202 174	1 250 000	1 250 000
Kommunale avgifter		2 988 724	2 703 619	2 870 000	3 100 000
Andre driftskostnader	9	2 657 703	2 021 016	2 779 000	2 715 680
Vedlikehold	10	2 149 661	1 915 005	1 630 000	2 040 000
SUM KOSTNADER		**10 713 113**	**9 552 600**	**10 335 141**	**10 963 410**
DRIFTSRESULTAT		**10 742 518**	**10 392 725**	**10 748 379**	**11 018 513**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		4 479	16 955	0	0
Finanskostnader		3 327 275	3 488 252	3 303 026	3 124 534
NETTO FINANSPOSTER		**-3 322 796**	**-3 471 297**	**-3 303 026**	**-3 124 534**
ÅRSRESULTAT	1, 4	**7 419 723**	**6 921 428**	**7 445 353**	**7 893 979**
Overføringer og disponeringer		**7 419 723**	**6 921 428**	**0**	**0**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	157 534 125	157 534 125
Andre driftsmidler	2	1 480 089	1 480 089
Sum anleggsmidler		**159 014 214**	**159 014 214**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Restanser felleskostnader		114 920	0
Vestbo i mellomregning		28 866	0
Andre fordringer		403 326	1 187 148
Bankinnskudd og kontanter:			
Håndkasse		644	644
Innestående bank		12 743	0
Sum omløpsmidler		**560 499**	**1 187 792**
SUM EIENDELER		**159 574 713**	**160 202 006**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	4	21 500	21 500
Overkursfond	4	84 516 763	84 516 763
Sum innskutt egenkapital		**84 538 263**	**84 538 263**
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	-69 604 653	-77 024 375
Sum opptjent egenkapital		**-69 604 653**	**-77 024 375**
Sum egenkapital	**4**	**14 933 610**	**7 513 888**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Husbanken	5, 6	126 212 020	133 346 905
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	6 420 581	6 732 154
Bygglelån, langsiktig gjeld uten pantesikring		0	686 408
Annen langsiktig gjeld	5	1 339 034	1 431 430
Borettsinnskudd	6	9 028 250	9 028 250
Garasje innskudd	6	30 000	30 000
Sum langsiktig gjeld:		**143 029 885**	**151 255 146**
Kortsiktig gjeld:			
Forskuddsbetalt felleskostnader		131 365	0
Leverandørgjeld		298 650	1 339 898
Kortsiktig gjeld/byggelån		1 077 924	0
Skyldig off. myndigheter		19 013	19 873
Annen kortsiktig gjeld		84 265	73 201
Sum kortsiktig gjeld		**1 611 218**	**1 432 972**
Sum gjeld:		**144 641 102**	**152 688 119**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**159 574 713**	**160 202 006**

Sted:_____, dato:_____

Grethe Signy Stang Styreleder	Leif Aspen Styremedlem	Kristi Solberg Styremedlem
Einar Lie Styremedlem	Erling Minde Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

Skatt

Selskapet er et boligselskap som ikke er et eget skattesubjekt. Det regnskapsføres derfor ikke skattekostnad i regnskapet.

Arten av virksomhet
Selskapet er et boligselskap som har som formål å forvalte andelseiernes boliger. Selskapet har ikke økonomisk inntjening som formål

Virksomheten ligger i Bergen kommune

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30.000 eks. mva

Fordringer

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

Inntekter

Innkrevde felleskostnader føres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 2024
A. Disponible midler pr. 01.01.	**-245 180**	**-489 028**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	7 419 723	6 921 428
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	-7 821 293	-6 282 350
Endring individuelle lån.(avdrag/opptak)	-311 573	-303 369
Andre poster som påvirker disponible midler	-92 396	-91 860
B. Årets endring i disponible midler	**-805 539**	**243 849**
C. Disponible midler	**-1 050 719**	**-245 180**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	28 866	0
Kortsiktige fordringer	518 246	1 187 148
Kontanter og bankinnskudd	13 387	644
Omløpsmidler	**560 499**	**1 187 792**
Kortsiktig gjeld	**-1 611 218**	**-1 432 972**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**-1 050 719**	**-245 180**

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Ladeanlegg	Tilskudd Ladestruktur	Bygning	Påkostning	Bossug	Garasje til traktor
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 680 089	-200 000	128 398 400	18 624 600	10 000 000	203 422
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 680 089	-200 000	128 398 400	18 624 600	10 000 000	203 422
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 680 089	-200 000	128 398 400	18 624 600	10 000 000	203 422
Anskaffelsesår :	2021	2022	1978	2010	2011	2015
Antatt levetid i år :						

	Vannmålere
Anskaffelseskost pr.01.01 :	307 703
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	307 703
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	307 703
Anskaffelsesår :	2016
Antatt levetid i år :	

Bygningene er ikke avskrevet (avskr .sats null). Selskapet har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført som oppveier verdiforringelse av bygningene.

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

	Regnskap 2025
1100 Bygningsmessige anlegg	157 330 703
1101 Rehabilitering/påkostning	203 422
Sum	**157 534 125**

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2025	Årets resultat	31.12.2025
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	21 500	0	21 500
Annen egenkapital	-77 024 375	7 419 723	-69 604 653
Overkursfond	84 516 763	0	84 516 763
Sum egenkapital 31.12.	**7 513 888**	**7 419 723**	**14 933 610**

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Husbanken	Husbanken	Husbanken	Husbanken	Husbanken	Husbanken
Formål:	Rehabilitering 1.-4.etg. (andel 1-180)	Rehabilitering 1.-4. etg. (andel 1-180) (61,89)	Nybygg 5. etg. - 35 andeler (andel 181-215)	Rehabilitering 1.-4.etg. (andel 1-180)	Rehabilitering 1.-4.etg. (andel 1-180)	Bossug 1.-5.etg. (andel 1-215 lik brøk)
Lånenummer:	**13552505320**	**135525053**	**13552505**	**1355250570**	**13552505301**	**13552505303**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2010	2009	2009	2011	2012	2012
Rentesats:	1.482 %	2.967 %	2.967 %	2.673 %	2.673 %	2.673 %
Betingelser:	Fast i 10 år til 1.3.2031	Fastrente 20 år til 1.8.2035	Fastrente 20 år til 1.8.2035	Fastrente til 1.7.2032	Fastrente til 1.7.2032	Fastrente til 1.7.2032
Beregnet innfridd:	30.09.2040	30.06.2039	30.06.2039	31.12.2036	31.03.2042	31.03.2042
Opprinnelig lånebeløp:	70 000 000	70 000 000	70 000 000	6 000 000	45 500 000	10 000 000
Lånesaldo 01.01:	45 886 934	26 787 735	16 503 542	3 974 710	34 478 766	6 732 154
Avdrag i perioden:	2 606 470	1 502 091	924 943	284 877	1 595 723	311 573
Lånesaldo 31.12:	**43 280 464**	**25 285 644**	**15 578 599**	**3 689 833**	**32 883 043**	**6 420 581**
Saldo 5 år frem i tid:	29 653 816	17 073 318	10 518 948	2 145 852	24 234 522	4 731 913

Kreditor:	Husbanken
Formål:	Rehabilitering 1.-4.etg. (andel 1-180)
Lånenummer:	**13552505-50**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2013
Rentesats:	3.455 %
Betingelser:	Fastrente i 20 år til 1.10.2033
Beregnet innfridd:	30.06.2043
Opprinnelig lånebeløp:	7 800 000
Lånesaldo 01.01:	5 715 218
Avdrag i perioden:	220 781
Lånesaldo 31.12:	**5 494 437**
Saldo 5 år frem i tid:	4 245 692

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	15	738 906	11 083 590
	60	714 297	42 857 820
	30	689 502	20 685 060
	15	670 074	10 051 110
	1	557 602	557 602
	5	553 346	2 766 730
	30	546 843	16 405 290
	4	544 835	2 179 340
	5	527 810	2 639 050
	1	519 298	519 298
	15	515 942	7 739 130
	4	515 043	2 060 172
	15	479 121	7 186 815

Langsiktig gjeld

5	477 415	2 387 075
5	426 886	2 134 430
5	276 022	1 380 110

Noten viser fellesgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene.

Ved avdragsfrihet viser noten forventet økning ved første avdrag, beregnet i hht. dagens rentenivå.

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
2240 Husbanklån	126 212 020	133 346 905
2265 Andre pantelån "IN-light"	6 420 581	6 732 154
2250 Borettsinnskudd	9 028 250	9 028 250
2253 Innskudd garasjer	30 000	30 000
Sum	**141 690 851**	**149 137 309**

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
3615 Dugnad	180 600	180 600
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	1 179 060	1 085 535
3617 Renhold	356 040	312 825
3685 Diverse inntekter fri	26 500	264 223
3686 Diverse inntekter pliktig	86 829	0
3690 Leieinntekter	538 560	532 755
Sum	**2 367 589**	**2 375 938**

Kto 3685 Innbetalt portåpner.
Kto 3686 Kundeutbygge Gjensidige
Kto 3690 Innkreving brannvarslingssystem

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5000 Lønn ansatte	273 287	277 797
5020 Feriepenger	38 651	39 725
5360 Honorarer	8 900	0
5800 Refusjon sykepenger	-86 580	-15 296
5801 Motkonto refusjon sykelønn	25 530	0
5820 Grunnlag Refusjon av AGA	-25 530	0
5330 Styrehonorar	140 000	140 000
5400 Arbeidsgiveravgift	57 349	60 073
5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn	5 450	5 601
5420 Innberetning aga pensjon	15 525	18 225
5421 Motkonto aga pensjon	-10 071	-8 253
Sum	**442 510**	**517 872**

Selskapet har hatt en person ansatt i 50% stilling i løpet av regnskapsåret.

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5124 Fri dugnadsutbetaling	66 650	54 650
6360 Renhold	352 510	342 904
6390 Andre driftskostnader	75 223	63 937
6391 Alarm og brannvern	587 664	45 532
6395 Sommer- og vinterkostnader	55 764	26 858
6570 Arbeidsklær og verneutstyr	5 537	1 199
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	68 625	232 789
6790 Vakthold	10 178	14 164
6860 Møte,kurs,oppdatering, o.l	28 350	31 319
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	1 144 465	1 135 922
7090 Annen kostnad transportmidler	60 905	42 668
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	20 485	19 459
7710 Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	560	0
7720 Generalforsamling	9 675	526
7781 Bomiljø	0	4 822
7791 Ventilasjon	171 113	4 267
Sum	**2 657 703**	**2 021 016**

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	87 053	432 796
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	70 375	319 282
6620 Vedlikehold VVS	68 020	0
6630 Vedlikehold Elektro	198 092	2 444
6640 Drift og vedlikehold heis	1 390 396	884 455
6641 Garasje	172 408	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	136 257	264 028
6695 Forsikringsskadesaker	27 060	12 000
Sum	**2 149 661**	**1 915 005**

Andre opplysninger

AVREGNING FINANSINNTEKTER/KOSTNADER:	**BOSSUG**	**2025**	**FINANS 1.-4.etasje**	**2025**	**FINANS 5.etasje**	**2025**
	3643 innbetalt	490.200	3602 innbetalt	8.858.520	3602 innbetalt	1.404.588
2900 over-/underskudd tidligere år:		19.947		3.951		3.250
SUM FINANSINNTEKTER		**510.147**		**8.862.471**		**1.407.838**
	2265 avdrag	311.576	2240 avdrag	6.209.942	2240 avdrag	924.943
	8195 renter	176.813	8150 renter	2.647.308	8150 renter	479.179
SUM BETALT AVDRAG/RENTER		**488.389**		**8.857.250**		**1.404.122**
1579/2900 over-/underskudd 31/12:		**+21.758**		**+5.221**		**+3.716**

TOTALT pr. 31/12 kr. 30.695

Byggelån/driftskreditt

	Ramme:	Utløpsdato:
Heder Bank, pantesikret	kr. 2.000.000,-	31.12.26
Negative disp.midler dekkes av innvilget driftskreditt		

Resultat og balanse med noter for Barkaleitet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Barkaleitet Borettslag

Styreleder	Grethe Signy Stang (sign.)	07.04.2026
Styremedlem	Erling Minde (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Leif Aspen (sign.)	07.04.2026
Styremedlem	Kristi Solberg (sign.)	07.04.2026
Styremedlem	Einar Lie (sign.)	07.04.2026

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Barkaleitet Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: 1KCNM-Q6D3S-YTHIV-G47YS-7TN4A-0USL9

Shape the future
with confidence

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Bergen, 10. april 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 1KCNM-Q6D3S-YTHIV-G47YS-7TN4A-0USL9

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

Truls Nesslin
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-04-10 21:12:52 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 1KQVM-Q6D3S-YTHIV-G47YS-7TN4A-0USL9

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

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

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

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

Innstilling til valg – generalforsamling 2026

STYRET

På valg

Grethe Stang	-	styreleder
Leif Aspen	-	medlem
Einar Lie	–	medlem
Rune Molland	-	varamedlem

Innstilling fra Valgkomiteen

Grethe Stang	-	Styreleder for 2 år
Rune Molland	-	medlem for 2 år
Einar Lie	-	Medlem for 2 år
Ellinor Madsen	.	Varamedlem for 1 år

VALGKOMITE

Innstilling

Magne Lerstad	-Gjenvalg
Bjørn Klokeide	-Ny
Solfrid Kaldefoss	-Ny

Det finnes ingen vedtekter/regler for en valgkomite. Derfor erdet ikke tatt stilling til antall medlemmer, funksjonstid m.v.

3 REPRESENTANTER TIL VESTBO ÅRSMØTE

Kristi Solberg
Rune Molland
Einar Lie

5115 Ulset, april, 2026

_____	_____	_____
Margunn Pletten	Magne Lerstad	Alfred Bringsvor

Barkaleitet 06.03.26

Sak til generalforsamling i Barkaleitet borettslag 2026

Forslag til vedtak: Generalforsmalingen for Barkaleitet borettslag skal avholdes fysisk. Dette kan ikke omgjøres uten nytt vedtak av generalforsamlingen. Styret kan gjøre unntak, om vi plutselig står i en spesiil situasjon som vi f.eks. hadde under Covid.

Begrunnelse

Å avholde en fysisk generalforsamling er viktig for beboere i borettslaget. Det er noe med å se hvem en stemmer på til ulike verv. Dette er ikke minst viktig for nye beboere. Det vil og skape ett felleskap som en ikke får ved en digital generalforsamling.

Ved en fysisk generalforsamling vil en oppnå en arena hvor en kan diskutere saker som skal stemmes over, nyanser på ulike sider ved sakene vil en og kunne få fram. Digitale møter vil ikke kunne oppnå samme dynamikk.

Det sies av og til at vil koste mye fordi en da må ha saksdokumenter i papir form. Det mener jeg ikke vil være nødvendig. Saksdokumentene kan sendes ut digitalt (dersom noen ønsker de i papir format kan de få de printet ut) og på selve møtet kan en ha dokumentene på lerret via prosjektor. Når beboerne får dokumentene digitalt kan de forberede seg hjemme før møtet.

Selvsagt vil de koste litt å ha ett fysisk møte, i forhold til møte lokaler og en ordstyrer. Dette mener jeg imidlertid at vi som borettslag må ta oss råd til for at vi skal få ett mer demokratisk og samlende årsmøte.

Vennlig Hilsen

Berith Helene Gilen og Knut Hope Gjerstad Blokk 7

Søknad til generalforsamlingen – installasjon av varmepumpe

Til: Generalforsamlingen i Barkaleitet borettslag

Søknad

Jeg søker herved om generalforsamlingens godkjenning til å installere en luft–luft varmepumpe i min bolig i Barkaleitet 17. Formålet er å forbedre inneklimaet, redusere støv og pollen, samt oppnå mer effektiv og miljøvennlig oppvarming.

Jeg viser til det utførlige skrivet som allerede er levert til styret, hvor tekniske detaljer, støydata og plassering er nærmere beskrevet.

Plassering og støy

- **Utedel:** Plasseres på min altan, vendt mot naboens stue.
- **Støy:** Valgt plassering gjør at varmepumpen vil være lite eller ikke hørbar for naboer. For beboere i 2-romsleilighetene vil lydnivået være minimal, da utedelen er skjermet og ikke vender direkte mot deres primære oppholdsrom.
- **Innedel:** Monteres innvendig uten inngrep i fellesareal.

Installasjon vil bli utført av godkjent fagperson og i tråd med krav til støy, vibrasjoner, membran og avløp plassering.

Erfaringer fra andre borettslag

Jeg vil også vise til erfaringer fra flere nærliggende borettslag – **Topp, Liflaten, Rolland, Åmundsdalen, Haukedalen og Myrdal** – som har godkjent installasjon av varmepumper. Ingen av disse borettslagene rapporterer om støyproblemer eller klager fra beboere. Tvert imot opplever beboerne bedre inneklima, mindre støv og renere luft som følge av varmepumpeinstallasjonene. Disse erfaringene viser at moderne varmepumper, riktig plassert og installert, er godt egnet i tilsvarende boligområder uten å være til sjenanse for naboer. Noen av disse borettslagene har satt DB grense på 50 DB. Varmepumper leveres i dag ned mot 35 DB. (Det tilsvarer vanlig samtale støy mellom 2 mennesker)

Hvorfor kan ikke Barkaleitet borettslag godkjenne dette?

Avslutning

Jeg ber om at saken settes opp som egen sak på generalforsamlingen og behandles der. På forhånd takk for en positiv vurdering.

Med vennlig hilsen

Bjørn Aarlie



Mer informasjon finner du på
Min side, www.vestbo.no

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Barkaleitet Borettslag tirsdag 12.05.2026 kl. 20:00 - Klubbhuset.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Status fremmøte (antall stemmeberettigede inklusive fullmakter). Det er kun avgitte stemmer som telles med i avstemmingen ved beslutningssaker/valg.

Vedtak:

Fra andelseierne møtte: 68

Antall fremlagte fullmakter: 15

Hvilket utgjorde 83 stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling og dagsorden godkjennes

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble følgende valgt: Kenneth Larsen (Vestbo)

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Som referent ble følgende valgt: Kristi Solberg

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en andelseier.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble følgende valgt: Merete Helen Thon

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Som tellekorps ble valgt: Knut Hope Gjerstad, Cecilie Pletten og Sissel Sørensen

2. Årsberetning 2025

Styrets årsberetning følger vedlagt. i innkallingen.

Vedtak:
Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2025/Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

Forslag 1:Styrehonoraret er foreslått satt til kr 210.000,-.

Forslag 2: Benkeforslag om kr 160 000,-

Vedtak:
Avgittestemmer forslag 1: 72 stk

Avgittestemmer forslag 2: 12 stk

Avgitte blanke stemmer: 2 stk

1 stemme er forkastet fordi det er skrevet feil beløp.

Totalt antall stemmer 86 stk - 5 stk for mange stemmer, men velger å konkludere grunnet stort flertall.

Generalforsamlingen har vedtatt forslag 1. Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 210 000,- til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år.

Vedtak:
Som styreleder for 2 år ble følgende valgt: Grethe Stang

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for en periode på to år om gangen.

Vedtak:
Som styremedlem for 2 år ble følgende valgt:

Rune Molland

Einar Lie

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Vedtak:
Som varamedlem for ett år ble følgende valgt:

Ellinor Madsen

5.4 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:
Etter valget består styret av:

Grethe Stang styreleder valgt for 2 år i 2026

Rune Molland styremedlem valgt for 2 år i 2026

Einar Lie styremedlem valgt for 2 år i 2026

Erling Minde styremedlem valgt for 2 år i 2025

Kristi Solberg styremedlem valgt for 1 år i 2025

Ellinor Madsen varamedlem valgt for 1 år i 2026

5.5 Valg av valgkomité

Vedtak:
Følgende ble valgt som medlemmer til valgkomiteen for 1 år:

Magne Lerstad

Bjørn Klokeide

Solfrid Kaldefoss

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

I henhold til Vestbo's vedtekter 4-4 (2) gjelder følgende : "Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem for hver påbegynte 100 andelseiere, dog minst en, regnet etter tallet på slike andelseiere ved siste årsskifte.".

Det er kun medlemmer i boligbyggelaget som kan velges som delegater. Siden en av valgkomitéens foreslåtte delegater da ikke er valgbar, foreslår styret at man heller gir styret fullmakt til å utpeke aktuelle delegater. Stem "JA", dersom du vil gi styret fullmakt til å utnevne delegater, stem "NEI" dersom du vil beholde valgkomitéens forslag.

Vedtak:
Vedtatt at styre selv har fullmakt til å utpeker aktuelle delegater.

7. Saker

7.1 1.Generalforsmalingen for Barkaleitet borettslag skal avholdes fysisk

Se vedlagte forslag fra Berith Helene Gilen og Knut Hope Gjerstad.

Styret har kontaktet advokat (M Taule) Vestbo angående forslaget.

Taule sier*: Styret bestemmer hvordan generalforsamling skal avholdes. Borettslagsloven paragraf 7(4) sier at generalforsamlingen ikke kan beslutte dette, da loven er ufravikelig.*

Styret kan derfor ikke la denne saken bli behandlet (votert) ved årets generalforsamling.

Styret mener det er mer demokratisk at alle beboerne får være med i beslutninger som avgjøres. Det er større deltakelse ved digital votering enn ved fysisk møte. Styret vil ta en selvstendig vurdering om saker som skal opp til behandling. Ikke alle saker egner seg til digitalt møte, da kjører vi fysisk møte.

Vedtak:
Flertall i generalforsamlingen blant oppmøtte ytrer ønske om at møtet avholdes fysisk i årene fremover.

7.2 2.Søknad til generalforsamlingen - installasjon av varmepumpe

Se vedlagte søknad fra Bjørn Aarlie.

Viser til tidligere avstemming ang varmepumper ved generalforsamling i 2024.

I denne søknaden om dispensasjon fra tidligere vedtak vil styret gå imot ønske om dispensasjon, Dette er begrunnet i at det i slike saker er det alle eller ingen som kan montere varmepumper. En godkjenning om dispensasjon vil åpne for alle som ønsker en slik løsning kan montere varmepumper. Denne søknaden om dispensasjon vil skape presedens.

Styret ber derfor om at det stemmes **nei** til søknaden.

Vedtak:
Generalforsamlingen tillater installasjon av varmepumpe i tråd med søknad.

Stemmer for vedtaket: (JA) 16 stk
Stemmer mot vedtaket: (NEI) 62 stk

Totalt 78 stemmer avgitt.

Forslaget om å tillate installasjon av varmepumper er avvist.

Kenneth Larsen
Møteleder

Kristi Solberg
Sekretær

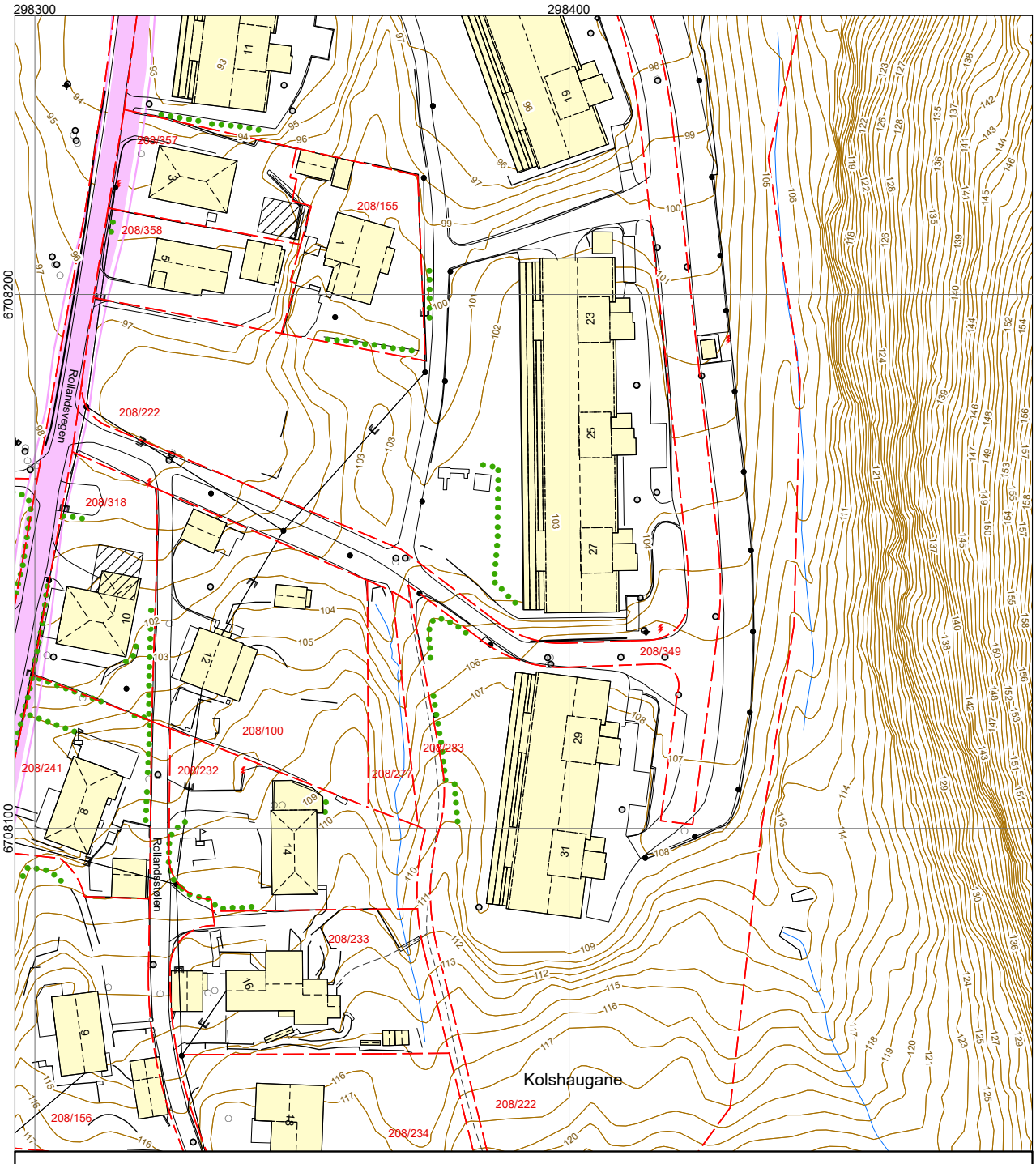
Merete Helen Thon
Protokollvitne

BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 16.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 208/222/0/0
Adresse: Barkaleitet 27 m.fl.



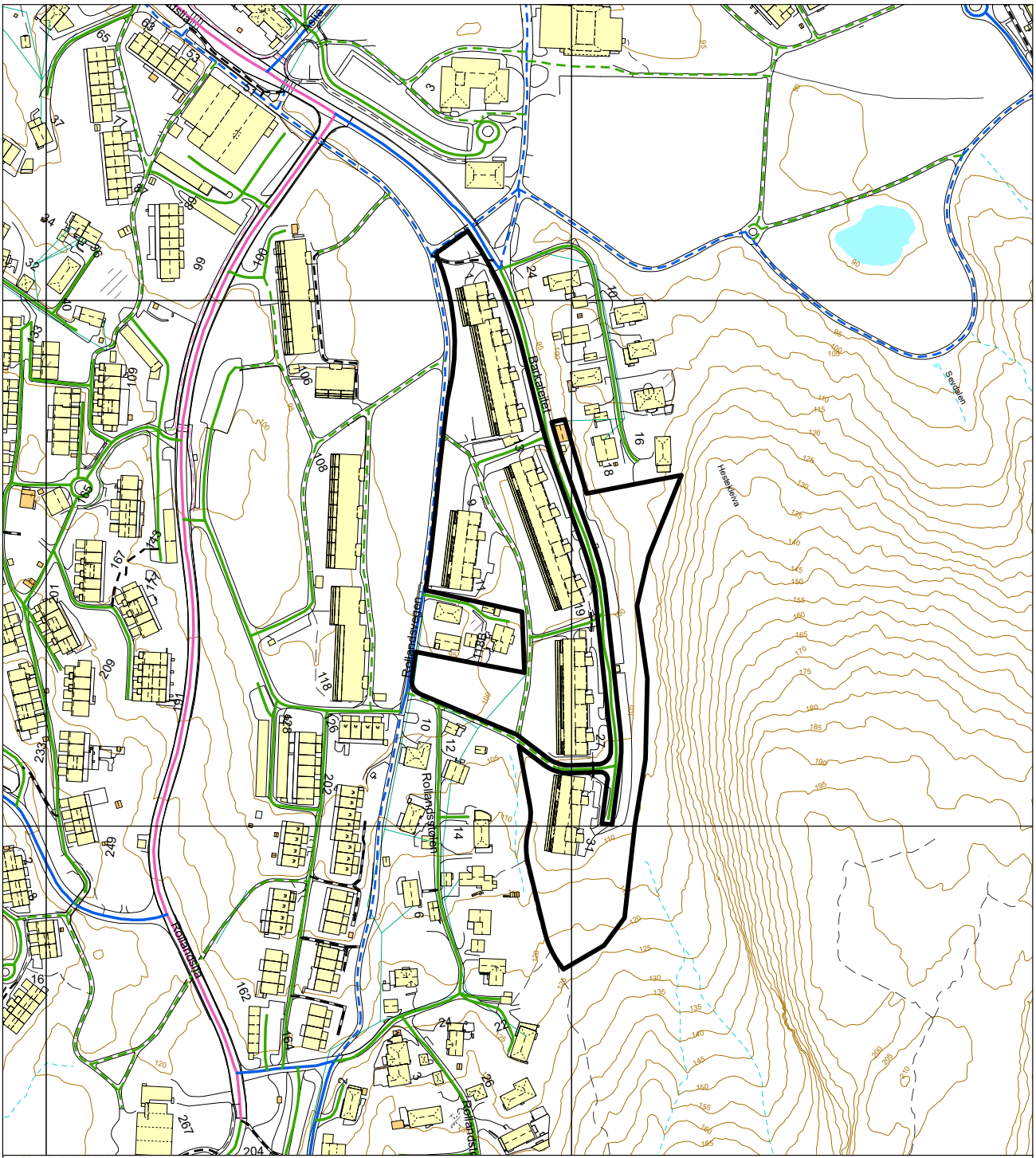
BERGEN KOMMUNE

VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 05.10.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 208/222/0/0
Adresse: Barkaleitet 27 m.fl.

N



Tegnforklaring - Vegtyper

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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 208/222/0/0
Utlistet 16. september 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261844545	Grunneiendom	0	Ja	17 788,7 m²	Sikker	-	Ja
376514837	Grunneiendom	0	Nei	9 992,2 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
3680500	30	ÅSANE. GNR 208 BNR 222, BARKALEITET BOLIGOMRÅDE	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.06.2007	200509974	64,0 %
3680500	30	ÅSANE. GNR 208 BNR 222, BARKALEITET BOLIGOMRÅDE	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.06.2007	200509974	36,0 %
65870000	35	ÅSANE. GNR 208 BNR 207, ROLLAND BORETTSLAG	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.10.2020	201708238	< 0,1 % (9991,9 m²)
64240000	35	ÅSANE. GNR 208 BNR 214 MFL., ROLLAND SKOLE	3 - Endelig vedtatt arealplan	26.01.2022	202220465	< 0,1 % (9991,9 m²)
3685200	32	ÅSANE. ROLLAND - STORÅSEN, R2, R3 OG R6, VESTBO BLOKK/SMÅHUS	3 - Endelig vedtatt arealplan	04.03.1974		< 0,1 % (9991,9 m²)
3685200	32	ÅSANE. ROLLAND - STORÅSEN, R2, R3 OG R6, VESTBO BLOKK/SMÅHUS	3 - Endelig vedtatt arealplan	04.03.1974		< 0,1 % (9991,9 m²)
3685200	32	ÅSANE. ROLLAND - STORÅSEN, R2, R3 OG R6, VESTBO BLOKK/SMÅHUS	3 - Endelig vedtatt arealplan	04.03.1974		< 0,1 % (9991,9 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
3680500	780 - Felles grøntareal	67,5 %
3680500	113 - Blokkbebyggelse	21,5 %
3680500	730 - Felles parkeringsplass	3,8 %
3680500	720 - Felles gangareal	3,5 %
3680500	710 - Felles avkjørsel	2,3 %
3680500	601 - Privat veie	1,3 %
65870000	2015 - Gang- sykkelveg	< 0,1 % (4,2 m²)
65870000	3040 - Friområde	< 0,1 % (1,1 m²)
64240000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	< 0,1 % (0,4 m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
65870000	570 - Bevaring kulturmiljø	< 0,1 % (4,4 m²)
64240000	140 - Frisiktsone	< 0,1 % (0,0 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
3680104	31	ÅSANE. ROLLAND - STORÅSEN, FELT R-2		11.11.1976
3680307	31	ÅSANE. ROLLAND - STORÅSEN, FELT R-4		19.08.1975
3680307	31	ÅSANE. ROLLAND - STORÅSEN, FELT R-4		19.08.1975
3680312	31	ÅSANE. GNR 108 BNR 227, ROLLAND, FELT R-2		24.03.1980
3680312	31	ÅSANE. GNR 108 BNR 227, ROLLAND, FELT R-2		24.03.1980

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	99,8 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	0,2 %
65270000	1 - Nåværende	5100 - LNF	LNF	LNF	0,1 %
65270000	1 - Nåværende	1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting	Tjenesteyting	TJ	< 0,1 % (0,1 m²)
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	< 0,1 % (0,0 m²)

Hensynssoner Angitt hensyn - friluftsliv i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H530_2	Byfjellsgrense - sentrale byfjell	0,1 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_4	Historiske veifar	3,9 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	66,2 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	2	202417461
4560000	30	ÅSANE. GNR 208 DEL AV BNR 1, 4 MFL., ROLLAND SØR	3	-
66290000	21	ÅSANE. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR ÅSANE SENTRALE DELER	2	202220546
3680000	30	ÅSANE. ROLLAND - STORÅSEN	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
208/234	139689615-1	Ombygging	Enebolig	Igangsettingstillatelse	04.01.2024	202317650
208/318	9505180-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	05.08.2025	202418869
208/318	9505180-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	05.08.2025	202418869
208/207	139751124-1	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	21.12.2021	202126645
208/207	139751116-1	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	21.12.2021	202126643
208/225	139689453-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	13.10.2023	202315755
208/225	139689453-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	13.10.2023	202315755
208/207	139751108-1	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	21.12.2021	202126642
208/207	139751094-1	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	21.12.2021	202126641
208/223	139689410-1	Tilbygg	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Rammetillatelse	16.01.2020	201920145
208/223	139689410-1	Tilbygg	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Rammetillatelse	16.01.2020	201920145

Andre opplysninger

Skrevet ut 16. september 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

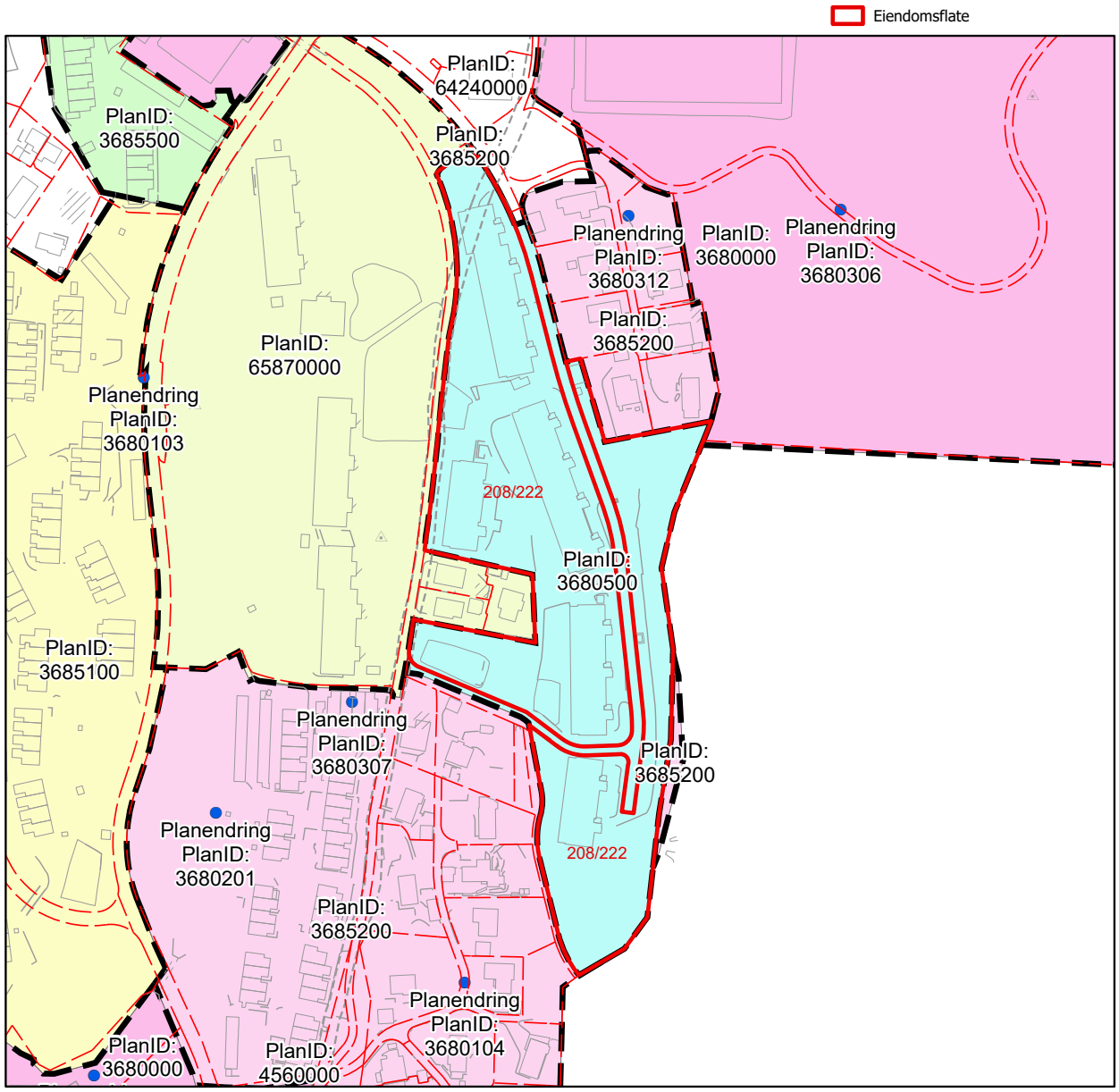
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 208/222/0/0
Dato: 16.09.2026 Adresse: Barkaleitet 27 m.fl.

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 3685200,65870000,3680500,64240000,3680000



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

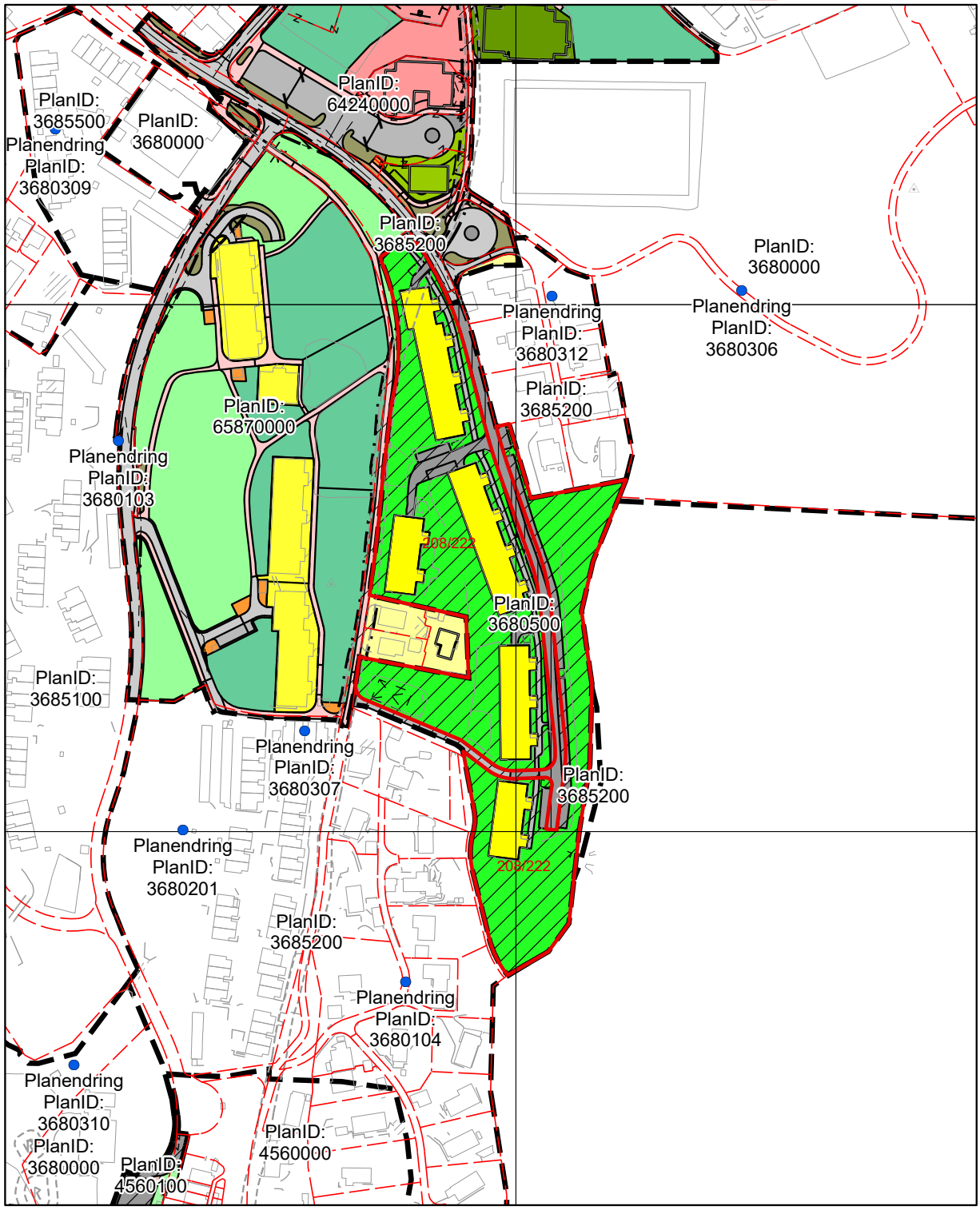
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 208/222/0/0
Dato: 16.09.2026 Adresse: Barkaleitet 27 m.fl.

N

PlanID(er): 3685200,65870000,3680500,64240000,3680000

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1228 - Regulert støttemur

1254 - Tunnel

1259 - Måle- og avstandslinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Blokkbebyggelse

Park

Privat vei

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Felles grøntareal

Annet fellesareal for flere eiendommer

Arealformål PBL §12-5

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

1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting

1161 - Barnehage

1169 - Annen off. eller priv. tjenesteyting

1430 - Idrettsstadion

1490 - Andre idrettsanlegg

1510 - Energianlegg

1560 - Øvrige komm.tekn. anl.

1600 - Uteoppholdsareal

1610 - Lekeplass

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

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2015 - Gang- sykkelveg

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2026 - Leskur, plattformtak

2073 - Kollektivholdeplass

2082 - Parkeringsplasser

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3040 - Friområde

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

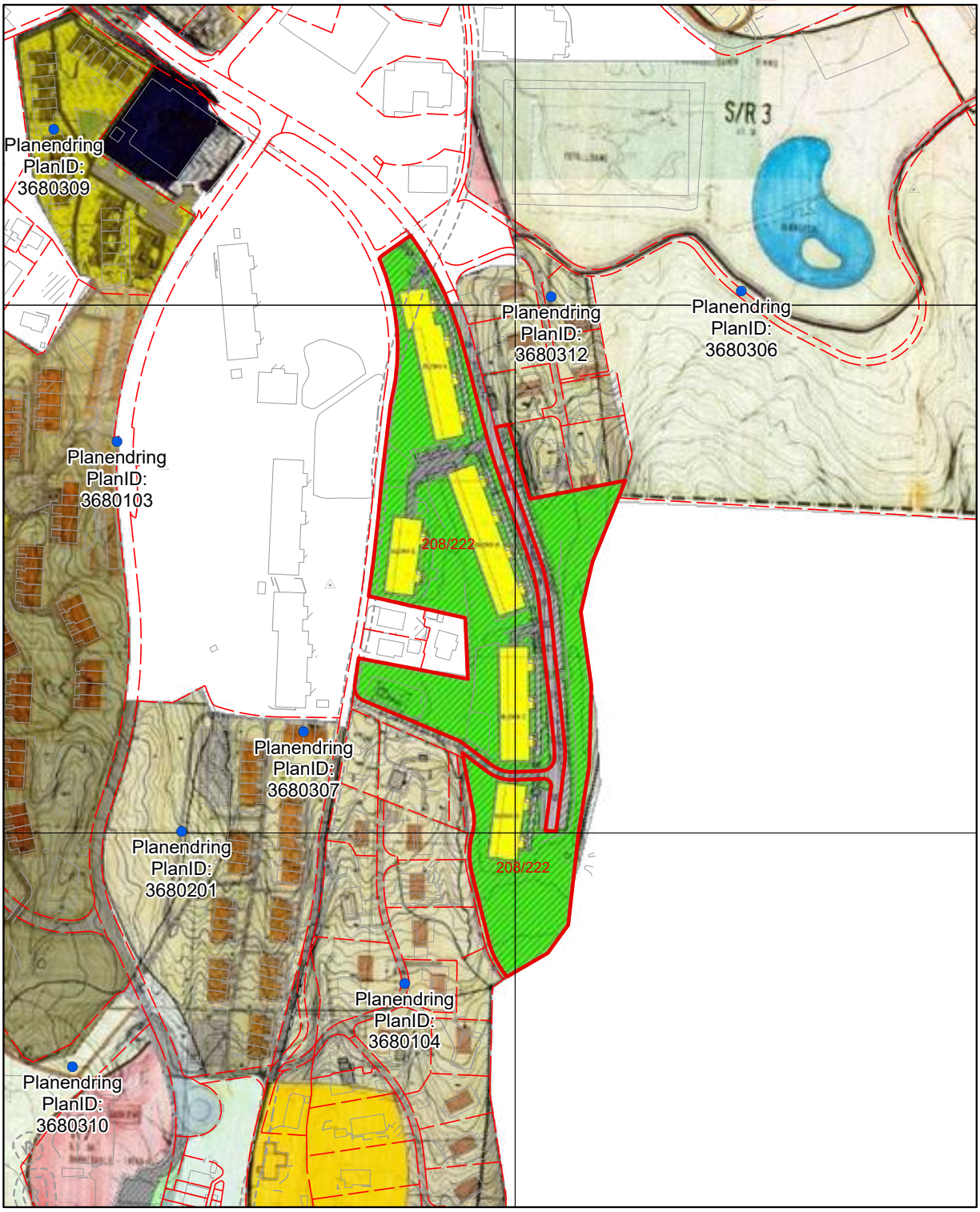
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 208/222/0/0
Dato: 16.09.2026 Adresse: Barkaleitet 27 m.fl.

N

PlanID(er): 3685200,65870000,3680500,64240000,3680000

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

Eiendomsflate



ÅSANE KOMMUNE
ÅSANE TOMTESELSKAP

68.1160 - 1

REGULERINGSPLAN FOR DELER AV :

GR.NR.90, BR.NR.1 m.fl.
GR.NR.107, BR.NR.1 —"—
GR.NR.108, BR.NR.1, 2, 4, 14 —"—

"ROLLAND - STRÅSEN"

A/S VIAK, BY- OG REGULERINGSAVDELING, BERGEN 9. SEPTEMBER 1971

TEGNFORKLARING



KVARTALS LEKEPLASS
BALLPLASS
SAND LEKEPLASS
OVERDEKKET PARKERING
GARASJER
EKSISTERENDE BEBYGGELSE SOM BEHOLDES
EKSISTERENDE BEBYGGELSE SOM BORTREGULERES

FORRETNINGSOMRÅDE
OMRÅDE FOR OFFENTLIG FORMÅL
INDUSTRIOMRÅDE
FRIOMRÅDE

OFFENTLIG KJØREVEG OG FORTAU
KJØREVEG
OFFENTLIG GANGVEG
GANGVEG
PARKERING

BYGGEGRENSE
EIENDOMSGRENSE
OMRÅDEBEGRENSNING
HØYSPENTLINJE
PLANENS BEGRENSNING

Fylkesmannen i Hordaland
18 DES. 1972
Utbyggingsavdelinga

Fylkesmannen i Hordaland
- 6 MARS 1973
Utbyggingsavdelinga

Fylkesmannen i Hordaland
20 DES. 1973
Utbyggingsavdelinga

Det bekreftes at planen er i samsvar med bygningsrådets vedtak av 24-4-1972.

MILJØVERNDEP. 0710 PL. 23.3

N

M 1 : 1000

R 5.368

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

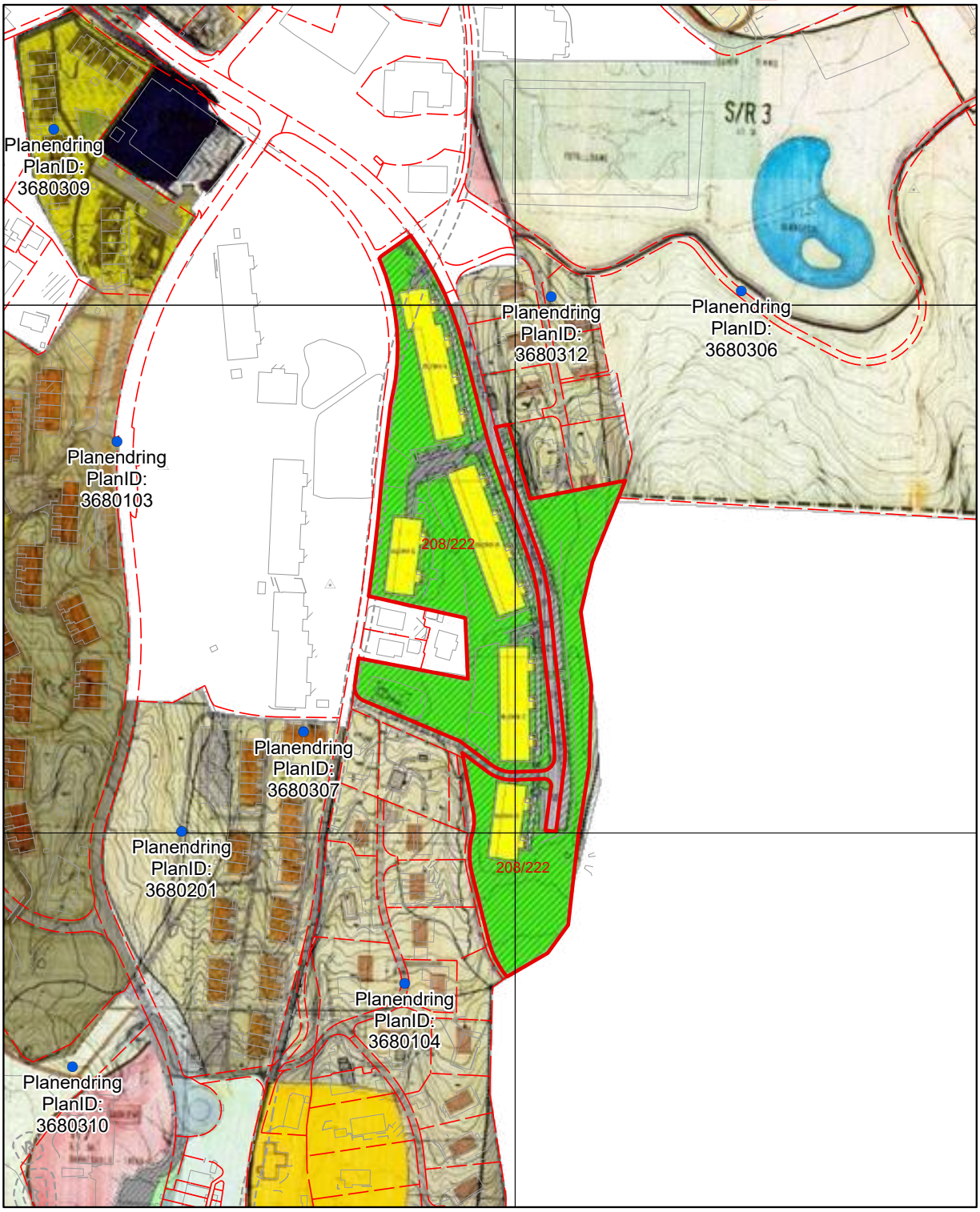
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 208/222/0/0
Dato: 16.09.2026 Adresse: Barkaleitet 27 m.fl.

N

PlanID(er): 3685200,65870000,3680500,64240000,3680000

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

Eiendomsflate



FORKLARING:

GRENSER:

- GRENSE FOR OPPRINNELIG REGULERING
- ENDRET GRENSE FOR REG. AREAL
- GRENSE FOR DE FORSKJELLIGE FELT
- GRENSE FOR UTV. FELT.

TRAFIKK AREAL:

- OFF. KJØREVEI
- FELLES ADKOMSTVEI
- OFF. GANGVEI
- FELLES GANGVEI

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
REGULERINGSAVD.
10 AUG 1973
504.4
Saksb.

- OFF. FRIAREAL
- BOLIGAREAL
- SANDKASSER/LEKEPLASSER

BEBYGGELSE:

- TERRASERTE BLOKKER
- REKKEHUS
- ENEBOLIGER
- EKSISTERENDE BEBYGGELSE BEHOLDES/RIVES

Bilag 2

ROLLAND VEST BO	BEBYGGELSESPLAN		
	MÅL 1:500	SIGN.	KONT.
		DATO 27-7-73	
M. & J. SVENNINGSSON ARKITEKTER M.N.A.L. TLF. 91005 EIKEVEGEN 4 5032 MINDE	SAK NR. 322	TEGN. NR. 1.000	REV.

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

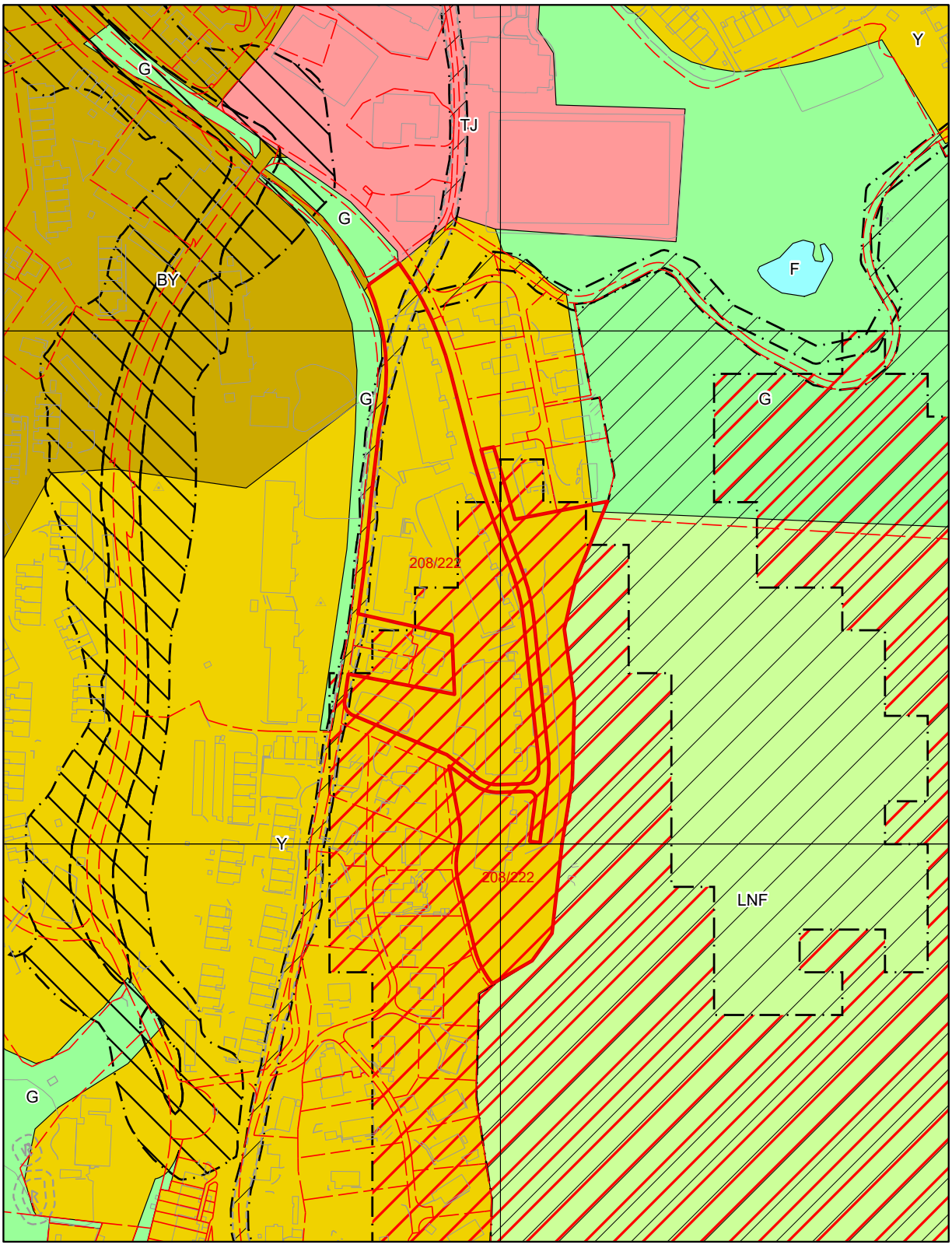
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 16.09.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 208/222/0/0
Adresse: Barkaleitet 27 m.fl.

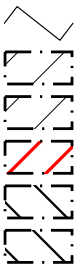
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn friluftsliv

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Tjenesteyting

Grønnstruktur

LNF

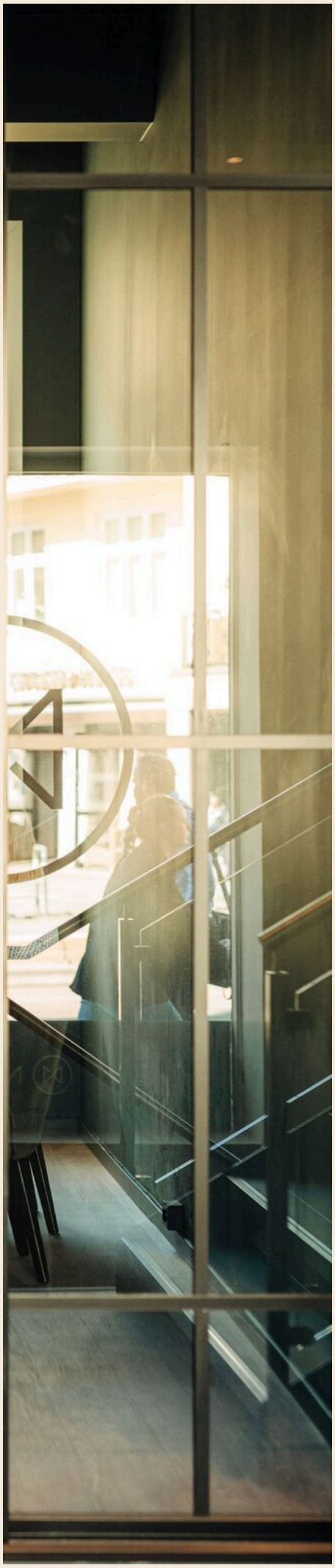
Friluftsområder

Velkommen til

Nordvik Bergen

Bergen er et område vi kjenner godt. Vi vet hva som kjennetegner et godt salg, og bruker den kunnskapen for å gi deg best mulig utgangspunkt når boligen din skal selges. Bergen er et marked med mange særtrekk og stor variasjon mellom områdene, og nettopp derfor betyr lokal erfaring så mye. Hos oss får du en megler som gjør jobben grundig og følger deg gjennom hele salget, og som tar seg av det praktiske og formelle rundt handelen frem til overtakelse.

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



Teatergaten 35, 5010 BERGEN
bergen@nordvikbolig.no
902 04 435

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 19-0298/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Barkaleitet 27 5115 ULSET
Matrikkel: Gnr 208, bnr 222 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Nirujan K Nathan

Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Nordvik Bergen
n.nathan@nordvikbolig.no
977 12 544