NORDVIK

Barliveien 28

3 soverom | 101 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Barliveien 28

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Om boligen
26	Tilstandsrapport
41	Egenerklæringsskjema
48	Andre vedlegg
54	Nabolagsprofil
113	Kontaktinfo
116	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
119	Forbrukerinformasjon om budgivning
120	Budskjema

Salgsoppgave produsert 17.04.2026







Nøkkelinformasjon

Oppussingsobjekt! Romslig 4-roms leilighet med 14 kvm balkong, garasjeplass og stort potensial. Varmtvann inkludert.

Prisantydning	**3 490 000,-**
Omkostninger	**9 786,-**
Totalpris	**3 875 668,-**
Fellesgjeld	**375 882,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 992,-**
BRA-i	**101 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1977**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Barliveien 28. En romslig leilighet som gir et fantastisk utgangspunkt for å skape en bolig du vil trives i lenge. Bosett deg i et veldrevet borettslag som ligger tilbaketrukket, men likevel sentralt, i populære Fyllingsdalen. Fra leiligheten har man gangavstand til matbutikk, treningssenter, buss- og bybanestopp, skoler og barnehager, samt kort vei til sentrumskjernen.

- Balkong på 14 m²
- Disponerer en garasjeplass
- Varmtvann og tv/internett mm. inkl. i felleskostnadene
- Gode oppholdsrom og store vindusflater
- Balansert ventilasjon
- Ingen dokumentavgift - lave omkostninger ved kjøp

- Nydelige turmuligheter like utenfor inngangsdøren
- Kort gange til Oasen senter
- 4 min gange til busstopp
- 15 min kjøring til Bergen sentrum

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 101 kvm
Total BRA: 101 kvm

IMOTIV.NO

Barliveien 28



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.














































FITJAR
Fjellheim
FITJAR
Hvp

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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0102/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Barliveien 28, 5142 FYLLINGSDALEN
Gnr 22, bnr 524 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 174 i Tjernet Borettslag, org.nr. 953893932

Selgere
Terje Normann Olsen
Stian Olsen
Merethe Helen Schibbye

Kjøpesum og omkostninger
3 490 000,- (Prisantydning)
375 882,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 865 882,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 286,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 875 668,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 885 168,- (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
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 101 kvm
Totalt BRA: 101 kvm
TBA: 14 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 101 kvm. Entré, gang, stue, kjøkken, mellomgang/spisestue, tre soverom, omkledningsrom, bad, toalettrom og teknisk bod.
Total BRA: 101 kvm.
TBA: 14 kvm. Balkong på 14 m².

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealer er målt med laser på stedet. 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 3. etasje og inneholder:
- Entré, gang, stue, kjøkken, mellomgang/spisestue, tre soverom, omkledningsrom, bad, toalettrom og teknisk bod.

Parkering
Leiligheten disponerer én garasjeplass i borettslagets fellesareal. Plassens størrelse og bruk er begrenset, og kjøper må selv vurdere egnethet opp mot egen bil.

Det er ikke funnet dokumentasjon på at parkeringsplassen disponeres kun av denne leiligheten. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken og bestemme hvordan parkeringsplassene i borettslaget skal benyttes.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, arbeid utført av faglært. I regi av borettslaget - mener det var i 2017.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja, det er innhentet en tilstandsrapport i forbindelse med at leiligheten skal selges.

Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
- Ja, har fått info om at det skal bygges leiligheter og småhus foran blokken.

For mer informasjon se selgers egenerklæring vedlagt i salgsoppgaven. Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Bygningssakkyndig
Frøyen Takst AS

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong.
- Yttervegger av betong- og trekonstruksjoner med platet fasade.
- Vinduer med isolerglass.
- Flat takkonstruksjon antatt tekket med takbelegg.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Balkong, terrasse, platting.
- Avløpsrør.
- Overflater på bad.
- Membran, tettesjikt og sluk på bad.

Lovlighet/HMS:
- Rekkverk på altan har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Utvidet el-kontroll:
- Boligen har et elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

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

Innbo og løsøre
Hvitevarer på kjøkken medfølger. Følgende hvitevarer medfølger:
- Kombiskap (kjøl/frys).
- Komfyr.
- Oppvaskmaskin.
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
F - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming og gulvvarme på bad.

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. 5 455 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 992,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, tv/internett, dugnad, vasking av fellesområder, felles byggforsikring, forretningsførsel, renter og avdrag på felles lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt samt felles drift og vedlikehold.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Bredbånd kr. 229,50
- Kabel-tv kr. 229,50
- Dugnad kr. 60,-
- Garasjeleie kr. 196,-
- Felleskostnader kr. 7 277,-

Felleskostnadene vil øke ifm. prosjektene som er planlagt i borettslaget, og de vil øke i tråd med fremdriften av prosjektene. Ut ifra oversikt over estimerte økninger i felleskostnadene på de ulike prosjektene, vil økningene se slik ut:
- Utskifting av ventilasjonsaggregat gir en snittøkning av felleskostnadene på ca. kr. 23,-.
- Fiksing av korresjonsskader i garasjeanlegget gir en snittøkning av felleskostnadene på ca. kr. 215,-.
- Utbedring av bossanlegg gir en snittøkning av felleskostnadene på ca. kr. 95,-.
- Rehabilitering av balkonger gir en snittøkning av felleskostnadene på ca. kr. 1 171,-.
- Rehabilitering av taknedløp gir en snittøkning av felleskostnadene på ca. kr. 20,-.
Det gjøres oppmerksom på at dette kun er estimat, og at endringer derfor kan forekomme.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 949 801,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 799 202,- 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 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Tv/internett fra Telenor er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
Tjernet Borettslag består av 273 andeler. Borettslaget har felles treningsrom (ca. kr. 600,- per år) og selskapslokale.

Forretningsfører
BOB BBL

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

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 375 882,-pr. 14.04.2026

Borettslaget har en samlet fellesgjeld på kr. 88 936 808,- per 14.04.2026 fordelt på andelene, og lånevilkårene er:

Husbanken
Annuitetslån
Rentesats: 4,08%, flytende
Andel av saldo: kr. 82 613,-
Innfrielsesdato: 30.06.2034

Fana Sparebank
Annuitetslån
Rentesats: 5,05%, flytende
Andel av saldo: kr. 293 269,-
Innfrielsesdato: 30.06.2045

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

Fellesgjelden vil øke ifm. prosjektene som er planlagt i borettslaget, og den vil øke i tråd med fremdriften av prosjektene. Ut ifra oversikt over estimerte økninger i fellesgjeld på de ulike prosjektene, vil økningene se slik ut:
- Utskifting av ventilasjonsaggregat gir en snittøkning av fellesgjelden på ca. kr. 32 967,- per andel.
- Fiksing av korresjonsskader i garasjeanlegget gir en snittøkning av fellesgjelden på ca. kr. 40 293,- per andel.
- Utbedring av bossanlegg gir en snittøkning av

fellesgjelden på ca. kr. 29 304,- per andel.
- Rehabilitering av balkonger gir en snittøkning av fellesgjelden på ca. kr. 219 780,- per andel.
- Rehabilitering av taknedløp gir en snittøkning av fellesgjelden på ca. kr. 3 663,- per andel.
Det gjøres oppmerksom på at dette kun er estimat, og at endringer derfor kan forekomme.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Borettslaget hadde et positivt resultat på kr. 3 833 139,- i 2024.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboerne er til enhver tid forpliktet til å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dyrehold
Dyrehold må søkes om til styret.

Borettslagets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 8790005

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 31 323 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt. 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
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Hvorfor bosette seg i Fyllingsdalen?
Området er et etablert boligområde og har vært under stor utvikling i de senere år. Området bærer preg av god boligplanlegging - her finner man en flott blanding av leiligheter, rekkehus og eneboliger. De aller fleste blir boende i sine boliger i mange år eller oppgraderer internt i området.

Selve Tjernet borettslag er et svært populært borettslag grunnet sin korte vei til Oasen senter og ikke minst de store, flotte grøntarealene. Her bor det en god miks av eldre, barnefamilier og førstegangskjøpere. Området er svært populært for barnefamilier - mye grunnet den umiddelbare nærheten til matbutikk, barnehager, lekeplasser, grøntområder og skole. For de eldre og etablerte byr området på en enkel hverdag med kort vei til de daglige servicetilbudene på Oasen og flotte turområder. Praktisk! Fra denne boligen har du kort gange til alt det overnevnte.

Bosett deg i et borettslag med store grøntarealer, samtidig med kort gange til Oasen senter og busstopp. Fyllingsdalen har sitt navn fra gården Fyllingen, og visstnok stammer navnet fra det norrøne ordet fela, som betyr å gjemme eller skjule. Og det er jo det Fyllingsdalen er, en skjult perle! Her har du alt du trenger for å bo godt nær bykjernen. Oasen kjøpesenter sørger for å tilby alle daglige servicetilbud, det er flere idrettsanlegg, flotte turløyper og flust av gode skoler og barnehager i nærområdet. Området er meget sentralt, med bare rundt 15 minutters kjøring til Bergen sentrum. Den samme avstanden er det motsatt vei til Flesland som kan føre deg ut i den vide verden.

Kollektivtilbud
Fra boligen har du tilgang til flere bussruter, inn og ut av bykjernen. Nærmeste busstopp er Tjernet, hvor linje 18 går. For et mer utvidet tilbud er det ikke lange veien å gå til Skarphaugen eller Fyllingsdalen terminal. Bybanen linje 2 går fra Fyllingsdalen terminal og tar deg til Kronstad, Haukeland sykehus og sentrumskjernen. I tillegg åpnet gang- og sykkeltunnelen parallelt med bybanen gjennom Løvstakken til Kristianborg (Fjøsanger).

Kort gange til Oasen senter
Oasen senter er ofte omtalt som sentrum i en trivelig bydel, med sitt tilbud innenfor helse, kultur og handel. Senteret ble utvidet med 8 000 kvm og sto ferdig i november 2014. Oasen har etter utvidelsen rundt 70 butikker, vinmonopol, frisør, apotek, legesenter m.m. Et praktisk kjøpesenter som oppfyller alle hverdagslige behov. Videre er Bergen sentrum med alt bykjernen kan tilby kun en 8 minutters biltur unna, og rundt 15 korte minutters busstur unna.

For barna - skoler og barnehager
0.6 km - Løvåsbakken barnehage 0-5 år
0.7 km - Lekeklossen Løvåsen barnehage
0.8 km - Kanadaskoken friluftsbarnehage
1.0 km - Seljedalen skole 1-7 klasse
1.0 km - Løvås oppvekstsenter 1-7 klasse
1.2 km - Fyllingsdalen videregående skole

Hvor skal søndagsturen gå?
Til tross for den gode beliggenheten, er du likevel omkranset av grønne områder og mange flotte turmuligheter, Kanadaskogen, Løvstakken, Lynghaugtjernet og Krohnegården for å nevne noen. Vakre Ortuvannet er også et yndet turmål.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 02.05.1977. 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:
- Avstand til bossrom må etterkommes eller omgjøres.

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

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger ferdigattest for installering av heis/løfteinnretning datert 15.10.2014.
Det foreligger ferdigattest for rehabilitering/nytt bad blokk/bygård/terrassehus datert 28.04.2017.

Takstmann gjør oppmerksom på følgende:
Lovlighet/HMS:
- Rekkverk på altan har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning ikke stemmer overens med det som opprinnelig er byggemeldt og godkjent:
- Spisestuen/mellomgangen er opprinnelig byggemeldt som hall, jf. byggetegninger. Bruksendring fra hoveddel til hoveddel er normalt sett ikke søknadspliktig.
- Garderoben er opprinnelig byggemeldt som kott, jf. byggetegninger.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er iht. reguleringsplan Fyllingsdalen. Stormyra boligfelt IX, tomteareal E, ikrafttrådt 23.05.1975, regulert til terrasseblokker.

Hensynssoner i reguleringsplaner på grunnen:
- 560 - Bevaring naturmiljø - berøringsgrad 1,2%
- 320 - Flomfare - berøringsgrad 0,8%

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Friluftsliv - Byfjellsgrense, vest - berøringsgrad 45,7%
- Naturmiljø - viltområde - berøringsgrad 34,9%

Faresone i kommuneplanen:
- H310_1 - Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred - berøringsgrad < 0,1%

Planer i nærheten av eiendommen:
- Planid: 64090000 - Kommunedelplan for kollektivsystemet fra Bergen sentrum til Bergen vest. Saksnr.: 202220469. Formålet med kollektivplanen er altså å anbefale et helhetlig og overordnet kollektivsystem mellom Bergen sentrum og Bergen vest.

- Planid: 71680000 - Fyllingsdalen, gnr. 22, bnr. 532 mfl., Spelhaugen Nord, reguleringsplan. Saksnr.: 202415355. Hovedformål for planen vil bli sentrumsformål, med hovedfokus på bolig og noe næring i ulik form. Det er lagt frem tre ulike forslag som viser ulikt omfang av bebyggelse med variasjon fra ca. 65 000 m² til 85 000 m². Kjøper må påregne at det kommer nybygg i området, samt at det blir økt trafikk og støy i forbindelse med en eventuell utbygging.

- Planid: 71630000 - Fyllingsdalen. Gnr. 22, bnr. 441 mfl., Spelhaugen Sør. Saksnr.: 202414113. Hensikten med planarbeidet er å transformere området fra dagens industrielle karakter med tilhørende store og dominerende bygningsvolum og parkeringsareal, til et attraktivt byfornyingsområde for bolig, handel, lettere næring/tjenesteyting og kultur inkludert et teaterbygg for Fyllingsdalen teater. Kjøper må påregne at det kommer nybygg i området, samt at det blir økt trafikk og støy i forbindelse med en eventuell utbygging.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
- 22/874 - Barliveien 21 - nybygg - næring og bolig, samt riving. Saksnr.: 202516003 / 201201303 / 201318976 / 201810403 mfl. Eksisterende næringseiendom med næringsbygg skal rives, og i hovedsak erstattes av boliger og mindre arealer med næring. Det nye boligområdet skal ha varierende boligtyper i form av leilighetsbygg, rekkehus og eneboliger. Det etableres tilhørende uteområder og fellesareal, småskala næring og service som kafé/nærbutikk, treningsrom m.m. Parkeringsanlegget plasseres under terreng, slik at boligområdet vil bli bilfritt, med fokus på felles uteområder og hager. Det etableres gatetun og gangveier mellom byggene, som leder videre ut til naturområdet rundt Lauvåstjørna. Se skisser vedlagt i salgsoppgaven. Tomten det skal bygges på ligger rett foran denne leiligheten og vil påvirke utsikten. Kjøper må påregne at det kommer nybygg rett foran leiligheten, samt økt trafikk og støy i forbindelse med utbyggingen.
- 22/848 - nybygg garasje. Saksnr.: 202517674.

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 eiendom er det tinglyst tre servitutter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Disse omhandler bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner og bestemmelse om vannledning.

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
Styreleder opplyser at borettslaget skal skifte ventilasjonsaggregat, fikse korresjonsskader i garasjeanlegg, utbedre bossanlegg, rehabilitere balkonger og taknedløp i løpet av de neste årene. Ventilasjonsaggregatet skal skiftes i år og garasjeanlegget blir trolig tatt neste år, mens utbedring av bossanlegget må tas opp på ny generalforsamling før endelig plan er godkjent. Styreleder opplyser videre at de er tidlig i planleggingen av rehabilitering av balkonger, og at det derfor kanskje vil være realistisk at dette skal skje i 2027/2028. Alle prosjektene har et estimert totalbeløp på ca. kr. 90 000 000,-. Det er estimert at fellesgjelden i snitt vil øke med ca. kr. 326 007,- per andel, og at felleskostnadene i snitt vil øke med ca. kr. 1 543,- per mnd. som følge av alle overnevnte prosjekter. Fellesgjelden og felleskostnadene vil øke i tråd med fremdriften av prosjektene. Det gjøres oppmerksom på at dette kun er estimat, og at endringer derfor kan forekomme.

Det opplyses om at styret har hatt møte med Rexir og Løvåsen Borettslag vedr. potensiell utbygging av tomten bak blokk E og F. Videre opplyses det om at dette eventuelt vil komme opp som sak på en ekstraordinær generalforsamling i borettslaget dersom det er aktuelt.

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.

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

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: 1,29% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 11 450,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 10 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 500,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 200,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 7 900,-

Samlet skal selger betale kr. 134 575,- 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 18. april 2026

Ansvarlig megler
Marcus Skudal Ellingsen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 40456462

Megler
Nirujan K Nathan, Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Tlf. 97712544

Meglerforetaket
Nordvik Bergen
Teatergaten 35
5010 BERGEN
Juridisk navn: Achieve Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 413 956

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).

Barliveien 28
5142 FYLLINGSDALEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1977
BRA:	101 m^2
BRA-i:	101 m^2
Rapportdato:	18.3.2026 (Gyldig til 18.3.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	7	4	0	0

Supertakst

GNR: 22 BNR: 524 ANR: 174

Thomas Frøyen
Bygningssakkyndig fagskoleingeniør
Frøyen Takst AS

thomas@froyentakst.no
40099909

Barliveien 28
5142 Fyllingsdalen

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) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

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.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/41134

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.

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.

Utvidet el-kontroll

Boligen har et elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	TG 2 pga slitt toppdekke.
Avløpsrør	TG 2 pga ukjent alder på anlegg.
Våtrom: Bad - Overflater	TG 2 pga fuktskader på dørlister.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	TG 2 pga antatt alder/manglende dokumentert alder.

Lovlighet / HMS

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på altan har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå.
For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
17.3.2026	**18.3.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Svein Norvald Olsen**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Ikke fremvist ved befaring. Må ettersendes for kontroll før rapport publiseres.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Thomas Frøyen**	Telefon:	**40099909**
Firma:	**Frøyen Takst AS**	Epost:	**thomas@froyentakst.no**
Tittel:	**Bygningssakkyndig fagskoleingeniør**	Adresse:	**Krakhellevegen 383, 6924 Hardbakke**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg Forsikring**		



Om bygningssakkyndig:

Utdannet tømrer, byggmester og takstmann med over 25 års erfaring fra ulike roller i byggebransjen og videre fordypning i byggteknikk og prosjektering.

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.

Informasjon om boligen

Adresse: **Barliveien 28, 5142 Fyllingsdalen**

Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**22**	Bruksnr:	**524**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**174**	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1977** - Kilde: PropCloud

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE
Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong. Yttervegger av betong- og trekonstruksjoner med platet fasade. Vinduer med isolerglass. Flat takkonstruksjon antatt tekket med takbelegg.

OVERFLATER
Gulv: Fliser på bad og belegg på soverom. Ellers parkett (noe slitt)
Vegg: Fliser på bad. Ellers malte flater og noe brystningspanel.
Tak: Malte flater og trepaneler.

OPPVARMING
Elektrisk oppvarming og gulvvarme på bad.

VENTILASJON
Balansert ventilasjon.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2016	Eldre prospekter på andre leiligheter i bygget antyder at bad, ventilasjon og vannrør er oppgradert i 2016. Men dette er ikke dokumentert.	Nei

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**101**	**101** Romfordeling: - Entré: 3,9 m² - Soverom 1: 9,5 m² - Gang: 4,7 m² - Toalettrom: 1,2 m² - Bad: 3,1 m² - Teknisk bod: 3,2 m² - Kjøkken: 10,5 m² - Mellomgang/spisestue: 11,1 m² - Soverom 2: 10,7 m² - Stue: 24,8 m² - Soverom 3: 8,6 m² - Omkledningsrom: 5,2 m² Takhøyde stue: 2,46m 4,5 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	**0**	**0**	**14**
Totalt m²	**101**	**101**	**0**	**0**	**14**

Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. 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 garderrobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Opplyst tillegsreal som eksterne boder i fellesarealer er målt på stedet dersom tilgjengelig, men ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Altan på 14 m^2.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
Toppdekker av tretremmer i dårlig forfatning (TG 2) Ellers alminnelig slitasjegrad.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler utskifting av toppdekke av tretremmer.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer. Altandør med 3-lags isolerglass. Entrédør med Brann-/lydklasse B30/35db.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er datert 2002.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. - Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen. Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Opplegg for hvitevarer. Kjøkken fremstår i normalt god stand. Ikke avdekket nevneverdige avvik utover alminnelig bruksslitasje.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
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 ved 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?	Ja

Rekkverk på altan har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå.
For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

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

Type avløpsrør	Plast

Gjelder innvendige og synlige deler av anlegg i leiligheten. Felles del av anlegg er ikke kontrollert.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

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. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.
TG 2 pga ukjent alder på anlegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.6 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget sitt ansvar.

6.7 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Nyere sikringer. Alder er ukjent.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ukjent
Ukjent alder.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei

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

Oppsummering av elektrisk

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Boligen har et elanlegg uten dokumentasjon.
Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.8 Ventilasjon



Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.

Når var siste service på anlegget?

Ikke opplyst.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Kontroll av mugg i filter er ikke mulig å verifisere ved enkel visuell kontroll. For å kontrollere dette må filter sendes til laboratorium. Dette blir ikke utført i dette oppdraget. Kontrollen i denne rapporten begrenser seg derfor til å kontrollere om filter fremstår tette og med behov for utskifting.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.9 Våtrom: Bad







Fuktskade på dørlister i våtsone.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv- og veggflater	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Fallforhold:
35mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk.

Dør er plassert i våtsone.
- Dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann. Registrert fuktskader på nedre del av dørlister (TG 2)

Ellers alminnelig god stand.

Anbefalte tiltak overflater

Anbefaler maling av dørlister med vannbestandig maling for bedre beskyttelse av dørlister.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

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

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll i sluk.
TG 2 pga antatt alder/manglende dokumentert alder.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det bør undersøkes med borettslaget vedr alder på badet for å kunne antyde gjenværende brukstid og tid for oppgradering.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Inneholder: - Benkeskap med servant	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. 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. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.10 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Merethe Helen Schibbye	9578-5990-4-3368960	2026-04-16 13:54:05

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
16. apr. 2026

Oppdragsnummer
19-0102/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Barliveien 28, 5142 FYLLINGSDALEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Merethe Helen Schibbye, Terje Normann Olsen, Stian Olsen

Fullmektige
Merethe Helen Schibbye for Stian Olsen, Terje Normann Olsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 1977

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Svein Norvald Olsen

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
Polisenummer: I regi av Tjernet Borettslag
Forsikret i: Tjernet Borettslag

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslaget - mener det var i 2017

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke, men vil tro borettslaget har full dokumentasjon

---

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?

Nei

Eventuell kommentar: Må avklares med borettslaget

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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.?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det er innhentet en tilstandsrapport i forbindelse med at leiligheten skal selges.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Har fått info om at det skal bygges leiligheter og småhus foran blokken.

---

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: 19-0102/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Merethe Helen Schibbye	**2026-04-16**

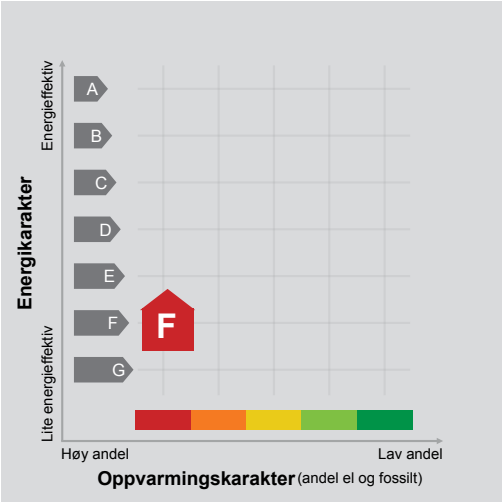
Identifikasjon

Merethe Helen Schibbye

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

ENERGIATTEST

Adresse	Barliveien 28
Postnummer	5142
Sted	FYLLINGSDALEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	22
Bruksnummer	524
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139738551
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-95443
Dato	21.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Bruk varmtvann fornuftig
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Tiltak utendørs

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1977
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	105
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 12: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

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

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

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Barliveien 28

Nabolaget Spelhaugen - vurdert av 60 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

Skoler

Løvås Oppvekstsentun - skole (1-7...	**13 min**
236 elever, 13 klasser	1 km
Seljedalen skole (1-7 kl.)	**13 min**
199 elever, 16 klasser	1 km
Sælen Oppvekstsentun (1-7 kl.)	**15 min**
263 elever, 19 klasser	1.3 km
Montessoriskolen i Bergen (1-1...	**16 min**
142 elever, 14 klasser	1.4 km
Lynghaug skole (8-10 kl.)	**18 min**
399 elever, 33 klasser	1.5 km
Fyllingsdalen videregående sko...	**14 min**
588 elever, 28 klasser	1.2 km
Amalie Skram videregående skol...	**13 min**
1000 elever	7.3 km

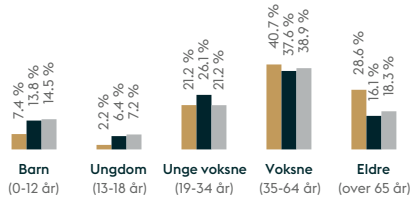
Offentlig transport

Tjernet	**4 min**
Linje 18	0.4 km
Fyllingsdalen terminal	**15 min**
Linje 2	1.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen	**14 min**
Linje F4, L4, R40	7.7 km
Bergen Flesland	**14 min**

Barnehager

Løvåsbakken barnehage (0-5 år)	**7 min**
60 barn	0.6 km
Lekeklossen Løvåsen barnehage ...	**9 min**
27 barn	0.7 km
Kanadaskogen friluftslivsbarne...	**9 min**
58 barn	0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Spelhaugen	463	304
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Bra 67/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Løvås skole	**12 min**
Fyllingsdalen stadion	**13 min**
SKY Fitness Fyllingsdalen	**6 min**
MOVA Fyllingsdalen	**9 min**

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Gateparkering
Lett 86/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 81/100



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

ORDENSREGLER FOR TJERNET BORETTSLAG

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

E-post: postmaster@tjernet.no

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

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

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

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

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

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

GARASJEANLEGGENE

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

PARKERING I GARASJEANLEGGENE

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

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

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

Det er ikke tillatt med kameraovervåkning i felles garasjeanlegg.

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

Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige stoffer i garasjen. Garasjeplassene skal ikke brukes til oppbevaring.
Utleie og bytte av parkeringsplass skal meldes til styret med navn og kontaktinformasjon til utleier og leietaker.

GANGVEIER

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

GJESTEPARKERINGSPLASS	Det er kun tillatt å parkere registrerte personbiler, motorsykler/scootere som er i bruk på gjesteparkeringen. Det er ikke tillatt å parkere campingbiler-/vogner, tilhengere og lignende. Det skal ikke langtidsparkeres biler som ikke er i bruk.
TERRASSENE	Ta hensyn til at vi bor tett når du bruker terrassene. Musikk, prat og lignende må holdes på et lydnivå som ikke er til sjenanse for naboer. Rengjøring og vedlikehold utføres på en slik måte at det ikke er til unødig sjenanse eller ulempe for naboene. Høytrykksspyling er ikke tillatt. Avløpsrennene under altankassen må holdes ren. Vekster i terrassekassene skal ikke overskride 60cm høyde, samt ikke henge utenfor kassene. Det er tillatt med elektrisk grill og gassgrill. Ta hensyn til naboene når du griller.
SIKRINGSSKAP	Sikringsskap er private. Det er ikke tillatt til å låse seg inn i andre beboeres sikringsskap.

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

Styret i borettslaget kan endre ordensreglene dersom behovet tilsier dette. Du vil få skriftlig melding om endringer dersom dette blir aktuelt.
Du kan selv komme med forslag til endringer av husordensreglene ved å melde dette skriftlig til styret.

Vedtekter

for Tjernet borettslag org nr 953893932 tilknyttet
Bergen og Omegn Boligbyggelag

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

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen
Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.
Arbeid som omfatter sluk må i forkant alltid godkjennes av styret.

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater.
Apparater slik som panelovner, ventilatorer og vifter, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.
Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme.
Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ved arbeid på bad og våtrom som medfører søknadsplikt etter Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, plikter andelseier å sørge for de nødvendige tillatelser før tiltaket iverksettes. Kopi av ferdigattest sendes til styret. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine.

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 5 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.
9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest åtte uker før generalforsamlingen.

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

12. Dugnadsarbeid og parkering

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

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

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

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

12 – 2 Parkering

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

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

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

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025 i Tjernet Borettslag

Det kalles inn til ordinær generalforsamling for år 2025.

Onsdag 26.03.2025 kl. 18.00 - Kantinen, Fyllingsdalen Videregående Skole, Hjalmar Brantings vei 9.

DAGSORDEN

1. Konstituering
   - 1.1 Godkjenning av innkalling
   - 1.2 Antall fremmøtte
   - 1.3 Valg av møteleder
   - 1.4 Valg av referent/protokollfører
   - 1.5 Valg av protokollunderskriver
   - 1.6 Valg av tellekorps (om nødvendig)
   - 1.7 Godkjenning av dagsorden
2. Rapport fra Styret
3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024
4. Godtgjørelse/honorar til styret og evt. andre utvalg
5. Valg
6. Innkomne saker
   - 6.1 Sosiale tiltak i Borettslaget - styrets forslag
     - 6.1.1 Seniorkafe
     - 6.1.2 Dugnadsfest
   - 6.2 Forslag fra Aslaug Høvik BV 12

2. ÅRSRAPPORT FRA STYRET 2024 FOR TJERNET BORETTSLAG

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsberetning. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018.

2.1 Lagets virksomhet

Tjernet Borettslag står for finansiering og drift av lagets eiendom som består av 273 andeler som gir andelseierne eksklusiv bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett).

Tjernet Borettslag ligger i Bergen Kommune, og har g.nr. 23 bnr. 207, gnr. 22 bnr. 524, gnr. 22 bnr. 525 og gnr. 22 bnr. 536.

2.2 Styret og styrets arbeid

2.2.1. Styrets sammensetning

Styreleder:	Jan Erik Christensen	Barliveien 38
Nestleder:	Hilde Tungodden	Barliveien 8
Styremedlemmer:	Jan Emil Eliassen	Barliveien 16
	Linda Knag	Barliveien 16
	Per Martin Åsheim	Barliveien 34
	Vigdis Bjørknes	Barliveien 34
Varamedlemmer:	Helge Hansen	Barliveien 12
	Rita Paulsen	Barliveien 14
Valgkomité:	Nils Ivar Martila	Barliveien 14
	Kristoffer Mongstad	Barliveien 14
	Laila Charlsen	Barliveien 34

I styremøte 21.03.24 konstituerte styret seg som følger:

Styreleder:	Jan Erik Christensen
Nestleder:	Hilde Tungodden
Sekretær/forsikring:	Jan Emil Eliassen
HMS Ansvarlig:	Linda Knag
Dugnadsansvarlig:	Per Martin Åsheim
Huskasse/utleie:	Vigdis Bjørknes
Juridisk:	Rita Paulsen

2.2.2. Møtevirksomhet

- I løpet av styreåret 2024/2025 har styret avholdt 10 møter hvor i alt 125 protokollerte saker har vært behandlet.
- 21 av disse sakene har vært saker om godkjenning av nye andelseiere, samt familieoverførsler.
- I tillegg til styremøter har representanter fra styret avholdt flere møter med eksterne aktører som Proventa, Unloc, Neotemp, Telenor, Telia, Vestland Vaktmester, Fløysand Tak, Lekeplass Service, Huseiernes Landsforening, BOB driftsavdeling, Stolz og Recover, Bergen Portservice AS.
- Styret har hatt kontakt med forretningsfører om den daglige drift av laget.
- 1. varamedlem og 2. varamedlem har deltatt på styrets møter på lik linje med andre styremedlemmer.

2.2.3. Saker som har vært behandlet

Styrets tid går til drift og vedlikehold av borettslagets eiendom slik som: håndhevelse av borettslagets regelverk, besvare henvendelser fra andelseiere og følge disse opp, skader, forsikringssaker, regnskap/budsjett og fakturabehandling, eierskifter, oppfølging av dugnadsutvalget, oppfølging og inngåelse av serviceavtaler, kontroll og oppfølging av HMS i borettslaget.

Styret har behandlet en del saker som gjelder klager fra andelseiere på andre andelseiere. Dette er saker som må behandles i henhold til gjeldende lover og regler, og er tidkrevende. Klagende går i hovedsak på brudd på borettslagets vedtekter og ordensregler herunder parkeringsregler.
Styret henstiller til alle andelseiere å sette seg inn i borettslagets regler.

I 2024/2025 har borettslaget jobbet blant annet med:

1. Ladeanlegg i nedre garasje ferdigstilt og vi mottok 20% refusjon av grunninvestering av dette fra Bergen kommune.
2. Vi arbeider med en ny plan for vedlikehold og energieffektivisering gjennom Huseiernes Landsforening/BOB driftsavdeling
3. Vi har i 2025 videreført ett årig serviceavtale med Proventa for vedlikehold av ventilasjonsanleggene. Det er utfordringer rundt driftssikkerheten med anleggene.
4. Ny avtale med Telenor med installasjon av fiber.
5. Vi jobber med å få på plass brannvarslingsanlegg i nedre garasje.
6. Vi har skiftet firma for service på garasjeportene, Bergen Portservice AS.
7. Vi har hatt møte med Rexir og Løvåsen borettslag om utbygging av tomt bak E og F blokkene. Dette vil eventuelt komme opp som sak på en ekstraordinær generalforsamling senere.

2.3 Lagets drift og økonomi

2.3.1 Forretningsførsel og revisjon

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

Borettslagets revisor er KPMG AS.

2.3.2 Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

Borettslaget består av i alt 273 andeler
129 stk. 2 roms
18 stk. 3 roms
126 stk. 4 roms

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret ved bygningskasko i Tryg. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning i rom i boligen innenfor opprinnelig byggevolum bekostet av eier, samt skader på glassruter og sanitærporselen i rom som brukes i bolig. **Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Det henstilles til andelseierne om å ha innboforsikring.**

Egenandel ved skader var i 2024 på kr. 10.000,-

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må beboere straks ta kontakt med styret slik at skademelding kan sendes forsikringsselskapet. Husk å iverksette skadeforebyggende tiltak.

2.3.3. Vedlikehold

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene, og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

2.3.4. Kommentarer til resultatregnskapet for 2024

Regnskapet ble oppgjort med et overskudd på 3.833.139 mot et budsjettert overskudd på 3.858.714. Det er styrets vurdering av årsregnskapet viser et rettvisende bilde av resultat og stilling pr. 31/12 2024.

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Dermed gjenspeiler verdiene i balansen ikke den reelle verdien av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Styret vurderer derfor at borettslagets faktiske egenkapital er positiv.

2.3.5. Årets endring i de disponible midlene ble positiv med kr. 424.725

Oppstillingen over disponible midler viser at disponible midler nå er kr. 1.537.321. Borettslagets styre har for 2025 utarbeidet et budsjett som vil gi et overskudd på kr. 4.546.414.

1. Bomiljø/Sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid

Borettslagets dugnadsgjeng har nok et år vært svært aktive, og gjort en fantastisk jobb med å få grøntarealene i borettslaget til å se flotte og velholdte ut. Styret oppfordrer flere til å delta i dette viktige arbeidet, som også bidrar til å holde felleskostnadene nede.

Styremedlem Per Martin Åsheim har vært styrets representant i dugnadsutvalget i 2024/2025. Dugnadsutvalget utpekes på generalforsamlingen.

Seniorklubben har hatt jevnlige møter i borettslagets felleslokaler, arrangert middag, samt hatt julebord.

I oktober 2024 ble det arrangert Halloween fest og i desember juleverksted for barna i borettslaget.

Trimrommet i borettslaget har vært åpent hele året og vært flittig brukt av spreke beboere.

Dette er eksempler på hva borettslaget kan bidra med innenfor de rammer som generalforsamlingen og styret fastsetter.

2. Forhold som har inntrådt etter regnskapets utløp

Det har i 2025 ikke inntrådt vesentlige forhold etter regnskapsårets utløp som påvirker vedlagte årsregnskap.

3. Forutsetning om fortsatt drift

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

4. Arbeidsmiljø

Borettslaget har 1 ansatt.

5. Likestilling

Styresammensetning: Styret har i 2024/2025 bestått av 3 kvinner og 3 menn. I tillegg 2 varamedlemmer, 1 kvinne og 1 mann. Styret mener at den faktiske tilstand når det gjelder likestilling er tilfredsstillende, og at det derfor ikke er nødvendig å planlegge eller iverksette spesielle tiltak for å forbedre situasjonen.

6. Forurensning av ytre miljø

Etter styrets mening forurenser ikke borettslaget det ytre miljø i vesentlig grad ut over hva som er normalt for et borettslag. Avfallshåndtering er forsvarlig og blir håndtert gjennom godkjente kanaler. Borettslaget har kildesortering av papir, plast og glass/metall.

Tjernet Borettslag
2024

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2024

Tjernet Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	20 908 876	19 571 538	20 415 978	21 926 072
Andre inntekter	3	35 280	33 000	20 000	20 000
Sum inntekter		**20 944 156**	**19 604 538**	**20 435 978**	**21 946 072**
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	47 138	38 025	25 313	25 313
Dugnad		127 313	142 400	17 000	17 000
Styrehonorar	5	409 740	399 404	370 202	389 971
Andre honorarer	6	6 000	7 000	12 000	12 000
Arbeidsgiveravgift	4, 5, 6	81 482	80 622	75 000	75 000
Avskrivninger	7	390 155	264 030	252 000	194 854
Felles strøm og varme		1 270 521	1 331 810	1 100 000	1 200 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		3 674 361	3 420 931	3 700 000	4 065 000
Andre driftskostnader	8	2 908 473	3 055 879	2 944 620	2 954 620
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	528 435	262 645	237 000	237 000
Vedlikehold	10	1 645 787	2 036 139	1 900 000	1 900 000
Forretningsførsel		348 127	341 937	348 000	359 500
Revisjonshonorar		29 875	28 000	30 000	32 000
Andre konsulenthonorarer		73 400	61 800	115 000	115 000
Kontingent		86 475	83 025	82 000	82 000
Forsikring		547 287	559 035	626 129	638 000
Sikringsfond		20 381	19 583	18 000	18 000
Sum driftskostnader		**12 194 949**	**12 132 265**	**11 852 264**	**12 315 258**
Driftsresultat		**8 749 207**	**7 472 272**	**8 583 714**	**9 630 814**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		166 743	170 510	0	0
Andre renteinntekter		2 423	1 920	0	0
Andre finansinntekter		5 257	4 001	0	0
Sum finansinntekter		**174 423**	**176 430**	**0**	**0**
Rentekostnader lån		5 090 473	3 929 037	4 725 000	5 084 400
Andre rentekostnader		18	0	0	0
Sum finanskostnader		**5 090 491**	**3 929 037**	**4 725 000**	**5 084 400**
Resultat av finansposter		**-4 916 068**	**-3 752 606**	**-4 725 000**	**-5 084 400**
Resultat		**3 833 139**	**3 719 666**	**3 858 714**	**4 546 414**
Til/fra udekket tap		3 833 139	3 719 666	0	0
Sum disponeringer		3 833 139	3 719 666	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Tjernet Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11, 12	44 928 009	44 928 009
Tomt	11, 12	1 721 278	1 721 278
Andre driftsmidler	7	1 184 808	1 440 555
Sum varige driftsmidler		**47 834 095**	**48 089 842**
Sum anleggsmidler		**47 834 095**	**48 089 842**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		166 327	997 716
Andre fordringer		229 373	26 773
Sum fordringer		**395 700**	**1 024 489**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		2 122 754	2 074 348
Skattetrekk		54 282	50 128
Sum bankinnsk. og kontanter		**2 177 036**	**2 124 476**
Sum omløpsmidler		**2 572 735**	**3 148 965**
SUM EIENDELER		**50 406 830**	**51 238 807**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Tjernet Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		27 300	27 300
Sum innskutt egenkapital		**27 300**	**27 300**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	13	-54 927 333	-58 760 471
Sum opptjent egenkapital		**-54 927 333**	**-58 760 471**
SUM EGENKAPITAL		**-54 900 033**	**-58 733 171**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 14	92 880 749	96 617 653
Borettsinnskudd	12	11 390 700	11 390 700
Sum langsiktig gjeld		**104 271 449**	**108 008 353**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		94 102	157 415
Leverandørgjeld		200 421	1 117 666
Skyldige off. myndigheter		129 973	123 319
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		401 209	380 427
Påløpne renter		21 655	22 175
Annen kortsiktig gjeld		188 055	162 624
Sum kortsiktig gjeld		**1 035 414**	**1 963 626**
SUM GJELD		**105 306 863**	**109 971 979**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**50 406 830**	**51 238 807**

Bergen,
Styret for Tjernet Borettslag

Jan Erik Christensen Styrets leder	Jan Emil Eliassen Styremedlem	Linda Knag Styremedlem
Vigdis Bjørknes Styremedlem	Per Martin Åsheim Styremedlem	Hilde Gunn Tungodden Nestleder

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak og forskrift om årsregnskap for borettslag. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Fellesskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3800	Andel felleskostnader	18 838 854	17 671 680	18 466 906	19 977 000
3804	Utleie garasjeplasser	536 256	536 256	536 256	536 256
3815	Dugnadsinnbetalinger	196 560	196 560	196 560	196 560
3816	TV/Internett	920 556	920 556	920 556	920 556
3817	Internett	245 700	245 700	245 700	245 700
3825	Leieinntekter El-bil	170 950	786	50 000	50 000
Sum felleskostnader		**20 908 876**	**19 571 538**	**20 415 978**	**21 926 072**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3846	Utleie av fellesiokale	10 850	8 500	10 000	10 000
3885	Andre inntekter	24 430	24 500	10 000	10 000
Sum andre inntekter		**35 280**	**33 000**	**20 000**	**20 000**

Note 4 - Lønnskostnader

Gjennomsnittlig antall årsverk:	0,09

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330	Styrehonorar	389 971	370 202	370 202	389 971
5331	Avsetning styrehonorar	19 769	29 202	0	0
Sum styrehonorar		**409 740**	**399 404**	**370 202**	**389 971**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Andre honorar

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5360	Andre honorarer	6 000	6 000	6 000	6 000
5390	Honorar andre utvalg	0	0	6 000	6 000
5391	Avsetning honorar andre utvalg	0	1 000	0	0
Sum andre honorar		**6 000**	**7 000**	**12 000**	**12 000**

Note 7 - Andre eiendeler

	Traktor m/tilleggsutstyr	Printer,skanner og kopimaskin	Fellesmåling strøm	Kopimaskin
Anskaffelseskost pr.01.01	146 054	25 000	798 125	25 000
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	146 054	25 000	798 125	25 000
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	146 054	25 000	798 125	25 000
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2008	2009	2007	2014
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Basketstativ	Lekeapparater	Trimutstyr	Lekeapparater
Anskaffelseskost pr.01.01	34 440	144 625	32 000	36 169
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	34 440	144 625	32 000	36 169
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	34 440	144 625	32 000	36 169
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2009	2012	2013	2013
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

	Betongheller	Stigeløsninger på tak	Varmekabler	Varmekabler
Anskaffelseskost pr.01.01	50 481	52 206	76 790	22 500
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	50 481	52 206	76 790	22 500
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	50 481	52 206	76 790	22 500
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2010	2010	2010	2011
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Axis kamera (overvåkning)	Tillegg video-overvåkings-anlegg	Gressklipper og klippeaggregat	Div lekeapparater
Anskaffelseskost pr.01.01	43 143	26 392	138 509	124 139
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	43 143	26 392	138 509	124 139
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	43 143	26 392	138 509	124 139
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2015	2015	2017	2017
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Trimutstyr	Div lekeapparater m/montering	Radonsug – 2 stk	Multifunksjons-maskin
Anskaffelseskost pr.01.01	18 748	172 181	137 128	30 000
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	18 748	172 181	137 128	30 000
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	13 712	2 500
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	18 748	172 181	85 705	30 000
Bokført verdi pr.31.12	0	0	51 423	0
Anskaffelsesår	2017	2018	2018	2019
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	1	0

Dokumentet er elektronisk signert

	Mini fotballmål	Vippehest	Ladeanlegg elbil, øvre garasje	Div lekeapparater
Anskaffelseskost pr.01.01	16 925	18 813	1 405 495	130 375
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	16 925	18 813	1 405 495	130 375
Årets av- og nedskr. pr.31.12	1 410	3 762	179 052	26 075
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	16 925	15 050	517 221	65 187
Bokført verdi pr.31.12	0	3 762	373 027	65 187
Anskaffelsesår	2019	2020	2021	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	0	1	2	3

	Romaskin og tredemølle	2 lysmaster m/montering	Ladeanlegg nedre garasje	Huskestativ
Anskaffelseskost pr.01.01	66 755	116 538	484 951	82 972
Årets tilgang	0	0	134 407	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	66 755	116 538	619 359	82 972
Årets av- og nedskr. pr.31.12	13 350	11 653	122 041	16 594
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	36 715	17 480	122 980	17 040
Bokført verdi pr.31.12	30 039	99 057	496 378	65 931
Anskaffelsesår	2022	2023	2023	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	3	9	4	4

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Driftskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510	Styredisposisjoner	4 076	6 923	10 000	10 000
5902	Gaver til styremedlemmer	2 815	1 683	0	0
5903	Gaver til beboere	705	0	0	0
6300	Møtekostnader	2 500	2 500	5 000	5 000
6325	Renovasjon	440	150	1 000	1 000
6326	Snømåking og brøyting	141 390	285 744	150 000	150 000
6335	Containerleie/ -tømming	24 415	22 456	25 000	25 000
6336	HMS	20 778	28 555	20 000	20 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	0	15 940	10 000	10 000
6346	Radon	12 513	49 275	150 000	150 000
6360	Renhold og matteleie	312 669	274 021	270 000	280 000
6362	Maskiner og utstyr	22 615	2 295	50 000	50 000
6365	Kostnader parkeringsplasser	0	0	5 000	5 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	12 941	2 531	15 000	15 000
6370	Garasjer	32 279	66 064	50 000	50 000
6371	Fellesiokale	3 039	2 782	0	0
6374	Ventilasjon	402 500	217 699	0	0
6375	TV/Internett	1 392 300	1 323 990	1 338 120	1 338 120
6376	Vaktmestertjenester	300 815	490 281	400 000	400 000
6377	Vakthold	6 399	6 157	0	0
6390	Andre driftskostnader	14 375	14 624	10 000	10 000
6391	Diverse serviceavtaler	53 132	60 066	70 000	70 000
6410	Leie av kontormaskiner, inventar	17 178	11 084	10 000	10 000
6630	Egenandel ved skade	30 000	40 000	20 000	20 000
6800	Kontorkostnader	1 132	4 098	5 000	5 000
6860	Kursutgifter	3 000	700	10 000	10 000
6900	Telefon/Port- alarmtelefon	25 819	42 408	225 000	225 000
6906	Internett/bredbånd/ringeklokke	37 317	47 956	50 000	50 000
6940	Porto	1 196	1 540	500	500
7000	Drivstoff	4 382	4 923	5 000	5 000
7020	Vedlikehold bil og traktor	0	9 500	20 000	20 000
7740	Øreavrunding	17	0	0	0
7770	Bankgebyr	582	475	0	0
7779	Andre gebyr	2 295	300	0	0
7782	Kostnader bomiljø	22 860	19 159	20 000	20 000
7791	Ørediferanser	0	0	0	0
Sum driftskostnader		**2 908 473**	**3 055 879**	**2 944 620**	**2 954 620**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6500	IT utstyr	0	0	10 000	10 000
6502	Brannvernutstyr	759	0	110 000	110 000
6503	Annet driftsmateriell	12 603	8 366	5 000	5 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	274 995	187 875	10 000	10 000
6510	Verktøy og redskap	5 091	39 720	30 000	30 000
6540	Inventar	8 095	417	30 000	30 000
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	549	478	40 000	40 000
6553	Abonnement og lisenser	226 344	25 789	2 000	2 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**528 435**	**262 645**	**237 000**	**237 000**

Note 10 - Vedlikehold

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	3 500	2 663	300 000	300 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	121 661	83 191	250 000	250 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	154 479	92 092	250 000	250 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	149 132	13 587	200 000	200 000
6605	Vedlikehold bygninger innvendig	75 891	10 152	150 000	150 000
6608	Vedlikehold garasjer	20 137	0	100 000	100 000
6610	Vedlikehold ventilasjon	735 046	1 012 209	450 000	450 000
6611	Vedlikehold utleielokaler	0	0	5 000	5 000
6612	Vedlikehold styre/vaktmesterkontor	0	0	5 000	5 000
6614	Vedlikehold maling	18 250	62 967	30 000	30 000
6615	Vedlikehold låssystemer	144 329	339 877	0	0
6616	Vedlikehold tak	30 533	387 485	10 000	10 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	176 580	0	150 000	150 000
6634	Vedl.hold brann-vernutstyr	16 250	31 916	0	0
Sum vedlikehold		**1 645 787**	**2 036 139**	**1 900 000**	**1 900 000**

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 11 - Bygninger

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

Note 12 - Pantstillelser

	2024	2023
Pantstillelser	104 271 449	108 008 353
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	46 649 287	46 649 287

Note 13 - Udekket tap

	2024	2023
Sum udekket tap	-54 927 333	-58 760 471

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 14 - Langsiktig gjeld

Husbanken		
Renter 31.12.24: 4,71%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2004	49 815 750	
Nedbetalt tidligere	26 510 606	
Nedbetalt i år	1 828 121	
Lånesaldo 31.12		21 477 023
Beregnet innfrielsesdato: 03.07.2034		
Fana Sparebank		
Renter 31.12.24: 5,72%, løpetid 31 år		
Opprinnelig 2015	99 000 000	
Nedbetalt tidligere	25 687 491	
Nedbetalt i år	1 908 783	
Lånesaldo 31.12		71 403 726
Beregnet innfrielsesdato: 21.07.2045		
Sum langsiktig gjeld		**92 880 749**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2029**
Gjeld til kredittinstitusjoner	72 400 712

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Lån Husbanken 13541557-1	18	95 164	1 712 952
	36	93 487	3 365 532
	72	90 770	6 535 440
	18	86 330	1 553 940
	36	65 899	2 372 364
	54	64 411	3 478 194
	39	63 041	2 458 599
Lån Fana Sparebank 34117474358	18	316 387	5 694 966
	36	310 811	11 189 196
	72	301 781	21 728 232
	18	287 017	5 166 306
	36	219 091	7 887 276
	54	214 144	11 563 776
	39	209 589	8 173 971

Dokumentet er elektronisk signert

Note 15 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	**1 185 340**	**2 297 936**
Periodens resultat	3 833 139	3 719 666
Årets avskrivninger	390 155	264 030
Årets investeringer	-134 408	-684 463
Avdrag lån	-3 736 904	-4 411 830
Endring i disponible midler	**351 981**	**-1 112 596**
Disponible midler 31.12.	**1 537 321**	**1 185 340**

Dokumentet er elektronisk signert

12-0260 Årsopgj...

Name	Date
Åsheim, Per Martin	2025-02-27

Identification

bankID Åsheim, Per Martin

Name	Date
Tungodden, Hilde Gunn	2025-02-27

Identification

bankID Tungodden, Hilde Gunn

Name	Date
Knag, Linda	2025-02-27

Identification

bankID Knag, Linda

Name	Date
Eliassen, Jan Emil	2025-02-27

Identification

bankID Eliassen, Jan Emil

Name	Date
Christensen, Jan Erik	2025-02-27

Identification

bankID Christensen, Jan Erik

Name	Date
Bjørknes, Vigdis	2025-02-27

Identification

bankID Bjørknes, Vigdis

SIGNICAT

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

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

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

Til generalforsamlingen i Tjernet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tjernet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer · medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Fagernes, Hamar, Haugesund, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Revisjonsdokument ID: HKWVM-UPVYK-KDBSG-WHDHO-5724J-SOOJM

KPMG

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Personlig dokument levert: NXWYM-UPVYK-XDSSG-WWDHD-5724J-3OOJM

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."

Rasmussen, Tom
Statsautorisert revisor
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-03 14:13:09 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: HAW7M-UPVYK-KD8SG-WHDH0-S7Z4J-5DD3M

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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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.

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

Styrehonorar vedtas på generalforsamling etterskuddsvis. Generalforsamlingen skal vedta honorar til styret for perioden fra forrige generalforsamling våren 2024 til og med ordinær generalforsamling 2025.

Forslag fra valgkomiteen:

Det bevilges totalt kr. 428.968 i honorar til styrets medlemmer. Fordeles av styret.

Forslag til vedtak:

Forslag fra styret:

Det bevilges kr. 10 000,- til dekning av **styrets sosiale tiltak som f.eks. julebord.**

Forslag til vedtak:

Det bevilges kr. 6000,- til valgkomiteen, kr 2000 til hver av de 3 medlemmene.

Forslag til vedtak:

5. Valg

Se valgkomiteens innstilling

6. Innkomne saker

Alle saker som skal tas opp på møtet må være nevnt i innkallingen

6.1 Sosiale tiltak i Borettslaget - styrets forslag

Det bevilges kr. 10 000,- til sosiale tiltak i Borettslaget
Styret disponerer midlene, og fordeler midlene etter innkomne søknader.

6.1.1 Seniorkafeen

Det bevilges kr. 10.000,- til seniorkafeen.

Forslag til vedtak:

6.1.2 Dugnadsfest

Det bevilges kr. 10 000,- til dugnadsfest.

Forslag til vedtak:

6.2 Brev fra Aslaug Høvik i Barliveien 12. (se vedlagt brev)

Styrets innstilling;

Parkeringsplassen er borettslagets fellesareal og der er det ikke er anledning for beboere å ha faste plasser.

Valgkomiteens innstilling til verv i Tjernet Borettslag i 2025

1. Styret

- Styreleder: Johannes Bysheim (2 år)
- Styremedlem: Hilde Tungodden (1 år)
- Styremedlem: Ellen Mellum (2 år)
- Styremedlem: Jan Erik Christensen (1 år)
- Styremedlem: Per Martin Åsheim (1 år)
- Styremedlem: Vigdis Bjørknes (1 år igjen)
- 1. varamedlem: Helge Hansen (1 år)
- 2. varamedlem: Marita Sjo (1 år)

2. Dugnadsutvalg

- Medlem: Elna Nilsen (1 år)
- Medlem: Liv Ystebø (1 år)
- Medlem: Hilde Hysing Dahl (2 år)

3. Representanter til BOB's generalforsamling

Styret delegeres nominasjon.

4. Valgkomité

- Medlem: Kristoffer Mongstad (1 år)
- Medlem: Laila Charlsen (1 år)
- Medlem: Nils Ivar Martila (1 år)

5. Styrehonorar.

Valgkomiteen foreslår at styrehonoraret for 2024 settes til 428.968, en økning på 10% fra 2023. Dette gjør vi for at det skal være mer attraktivt for henting av nye styremedlemmer.

Fyllingsdalen 12. februar 2025

Kristoffer Mongstad

Laila Charlsen

Laila Charlsen

Nils Ivar Martila

Aslaug Høvik
Barliveien 12
5142 Fyllingsdalen

Tjernet Borettslag
Barliveien 30
5142 Fyllingsdalen

Sak til Generalforsamlingen 2025.

Parkering på parkeringsplassen.

Viser til skriv fra styret oktober 2024. Hvor det står følgende:
Borettslagets gjesteparkering er forbeholdt gjester. I dag parkerer de som har 2 biler, de som ikke har garasje plass og firma-biler på gjesteparkeringen. Ut fra dette skrivet blir vi som bor i borettslaget, og ikke har garage skrivet vekk for mulighet til parkering. Derimot blir de som ikke tilhører borettslaget prioritert med ca 50 parkerings-plasser
Og uten parkering vil sannsynligvis pris ved salg av leilighet har betydning.

Barliveien 12, 22.01.205.

Med hilsen
Aslaug Høvik.

FULLMAKT

TJERNET BORETTSLAG GENERALFORSAMLING 2025

(jmf. Burettslagslova §7-3)

Jeg _____ eier av andel nr. _____,

har ikke mulighet til å møte på generalforsamlingen 2025.

Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn:_____

Sted:_____ Dato: _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver:_____

Obs! Kun én fullmakt per deltaker!

Protokoll fra ordinær generalforsamling 2025 i Tjernet Borettslag

År 2025 onsdag den 26. mars kl 18.00 ble ordinær generalforsamling i Tjernet Borettslag avholdt i Kantinen på Fyllingsdalen Videregående Skole, Hjalmar Brantings vei 9.

Tilstede fra Styret: Jan Erik Christensen, Hilde Tungodden, Jan Emil Eliassen, Linda Knag, Per Martin Åsheim og Helge Hansen. Forfall: Vigdis Bjørknes og Rita Paulsen

DAGSORDEN

I. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.2 Antall fremmøtte

Vedtak: Det er 28 andelseiere og 3 fullmakter.
Totalt 31 stemmeberettigede.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak: Jan Emil Eliassen ble valgt til møteleder.

1.4 Valg av referent/protokollfører

Vedtak: Hilde Tungodden ble valgt til referent.

1.5 Valg av protokollunderskriver

Vedtak: Laila Irene Charlsen og Marita Sjo ble valgt til protokollunderskrivere.

1.6 Valg av tellekorps (om nødvendig)

Vedtak: Linda Knag ble valgt til å telle stemmer.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak: Godkjent

2. Rapport fra Styret.

Vedtak: Godkjent

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024.

Vedtak: Styreleder orienterte om regnskapet og svarte underveis på enkle spørsmål fra andelseierne. Årsregnskapet ble godkjent.

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

Forslag fra valgkomiteen: Det bevilges totalt kr 428.968,- til styrets medlemmer. Fordeles av styret.

Vedtak: Godkjent

Forslag fra styret: Det bevilges kr 10.000,- til dekning av styrets sosiale tiltak som f.eks julebord.

Vedtak: Godkjent

Forslag fra styret: Det bevilges 6.000,- til valgkomitéen (2.000,- til hvert av medlemmene).

Vedtak. Det kom forslag om å øke beløpet til kr.9000,-.
Det bevilges 9000,- til valgkomiteen (3000,- til hvert medlem)

5. Valgkomitéens innstilling til verv i Tjernet Borettslag i 2025.

Styret:

Styreleder:	Johannes Bysheim (2 år)
Styremedlem:	Hilde Tungodden (1 år)
Styremedlem:	Ellen Mehlum (2 år)
Styremedlem:	Jan Erik Christensen (1 år)
Styremedlem:	Per Martin Åsheim (1 år)
Styremedlem:	Vigdis Bjørknes (1 år igjen)
1. varamedlem	Helge Hansen (1 år)

2. varamedlem Marita Sjo (1 år)

Vedtak: Samtlige valgt med akklamasjon

Dugnadsutvalg:

Medlem:	Elna Nilsen	2 år
Medlem:	Hilde Hysing Dahl	2 år

Vedtak: Godkjent

Representanter til BOB sin generalforsamling:
Forslag fra Valgkomiteen: Styret delegeres nominasjonen

Vedtak: Godkjent

Valgkomité

Medlem	Kristoffer Mongstad	1 år
Medlem	Laila Charlsen	1 år
Medlem	Nils Ivar Martila	1 år

Vedtak: Godkjent

6. Innkomne saker.

6.1 Sosiale tiltak i Borettslaget - styrets forslag:

Det bevilges kr 10 000 til sosiale tiltak i borettslaget. Styret disponerer midlene, og fordeler midlene etter innkomne søknader.

Vedtak: Godkjent

6.1.1 Seniorkaféen
Det bevilges kr 10 000 til seniorkaféen.

Vedtak: Godkjent

6.1.2 Dugnadsfest
Det bevilges kr 10 000 til dugnadsfest.

Vedtak: Godkjent

6.2 Brev fra Aslaug Høvik i Barliveien 12 (se vedlagt brev)

Styrets innstilling: Parkeringsplassen er borettslagets fellesareal og der er det ikke anledning for beboere å ha faste plasser.

Vedtak: Det vil bli sendt ut informasjonskriv fra styret der det presiseres at gjesteparkeringen foreløpig kan brukes av beboere og gjester.

Møtet ble hevet kl:19.00

Bergen, 26. mars 2025



Møteleder
Jan Emil Eliassen



Referent
Hilde Tungodden



Protokollunderskriver
Laila Charlsen



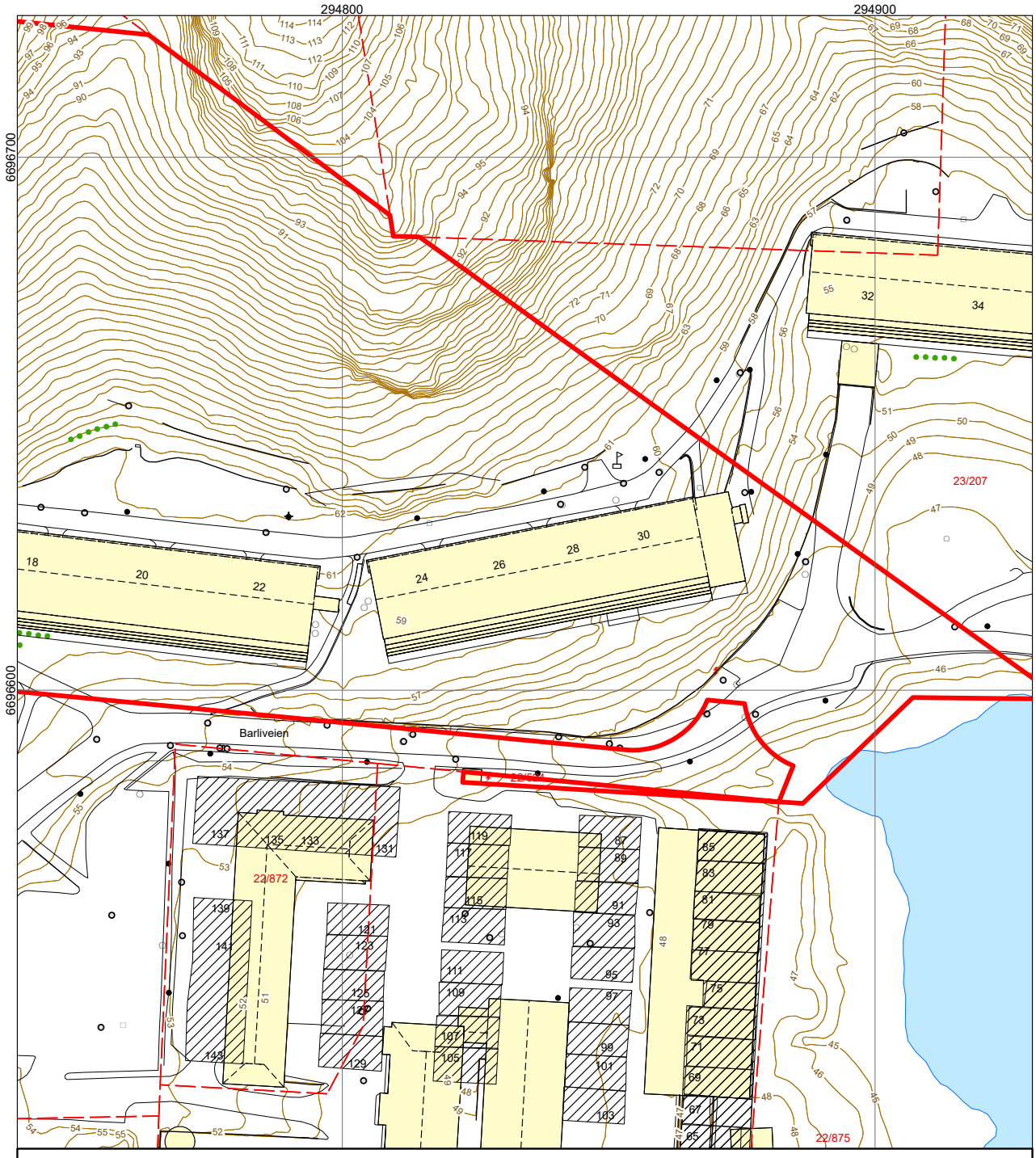
Protokollunderskriver
Marita Sjo

BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 14.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 22/524/0/0
Adresse: Barliveien 28 m.fl.



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

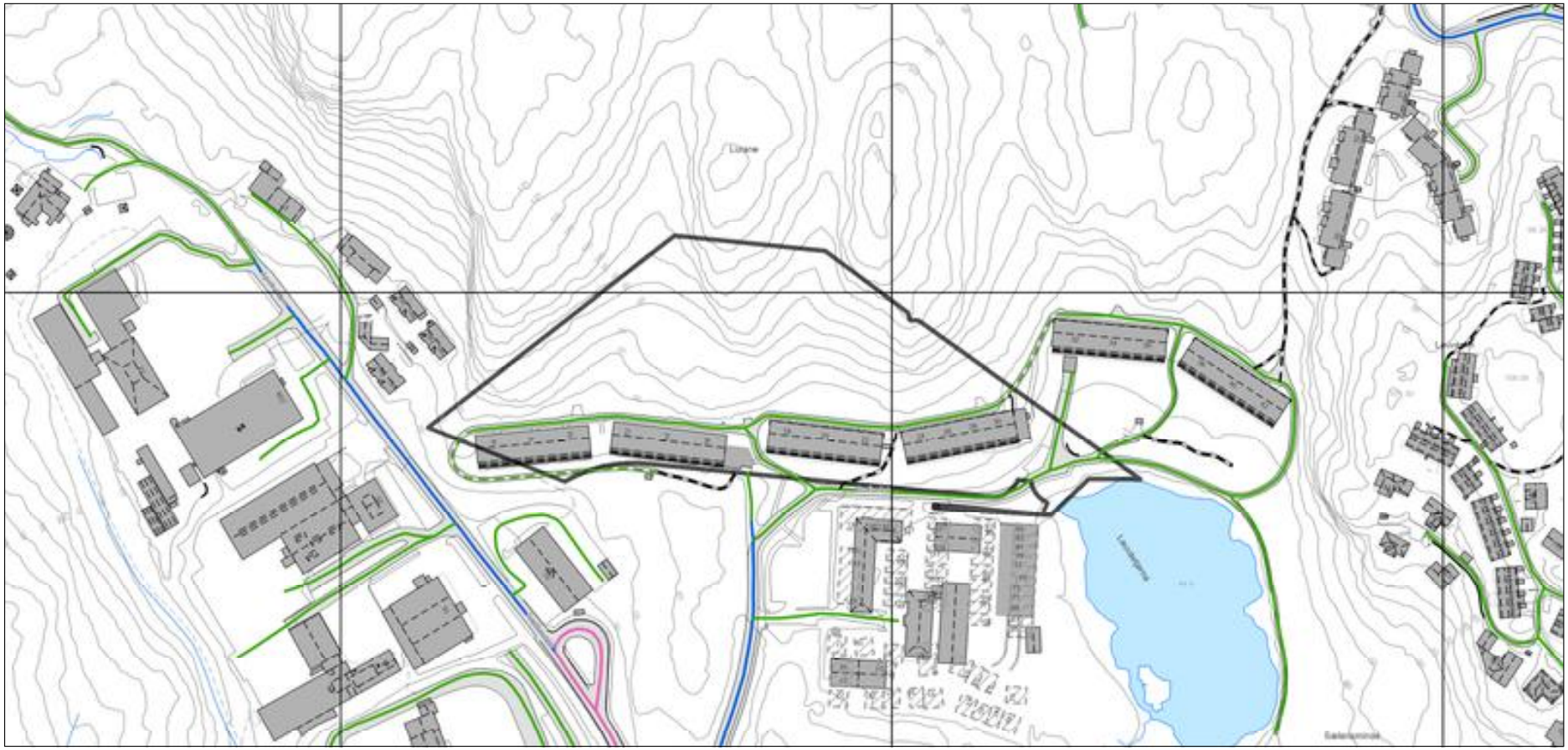
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000
Dato: 14.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 22/524/0/0
Adresse: Barliveien 28, 5142 FYLLINGSDALEN

N



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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 22/524/0/0
Utlistet 14. april 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
258947261	Grunneiendom	0	Ja	31 265,6 m²	Sikker	-	Ja
258947288	Grunneiendom	0	Nei	58,7 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
3930100	30	FYLLINGSDALEN. STORMYRA BOLIGFELT IX, TOMTEAREAL E	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.05.1975		82,6 %
70910000	35	Fyllingsdalen. Gnr. 22, bnr. 874, Skjenhaugane	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.06.2025	202220708	4,3 %
70910000	35	Fyllingsdalen. Gnr. 22, bnr. 874, Skjenhaugane	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.06.2025	202220708	0,2 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
70910000	3020 - Naturområde - grønnstruktur	2,1 %
70910000	2011 - Kjøreveg	1,2 %
70910000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	1,0 %
70910000	2012 - Gate med fortau	0,1 %
70910000	2016 - Gangveg - gangareal - gågt.	< 0,1 % (9,4 m²)
70910000	6610 - Naturområde i sjø og vassdrag	< 0,1 % (9,0 m²)
70910000	1510 - Energianlegg	< 0,1 % (8,3 m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
70910000	560 - Bevaring naturmiljø	1,2 %
70910000	320 - Flomfare	0,8 %

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
70910000	1 - Utforming	0,1 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
11556001	31	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 848, SPELHAUGEN	199707611	04.07.1997

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	51,9 %
65270000	1 - Nåværende	5100 - LNF	LNF	LNF	45,7 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	2,3 %
65270000	1 - Nåværende	6700 - Friluftsområde	Friluftsområder	F	< 0,1 % (5,2 m²)

Hensynssoner Angitt hensyn - friluftsliv i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H530_3	Byfjellsgrense - vest	45,7 %

Hensynssoner Angitt hensyn - naturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H560_132	Naturmiljø - viltområde	34,9 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	< 0,1 % (3,4 m²)

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
11880000	30	FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT X, TOMTEAREAL B OG VEI 930	3	-
3930000	30	FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT IX, TOMTEAREAL E, TJERNET BORETTSLAG/STORMYRA	3	-
11550000	30	FYLLINGSDALEN. STORMYRA INDUSTRIAREALER	3	-
70390000	34	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 274 MFL., SPELHAUGEN	10	202220665
64090000	21	KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST	2	202220469
71680000	35	Fyllingsdalen, Gnr. 22, Bnr. 532 mfl., Spelhaugen Nord, Reguleringsplan	1	202415355
64050000	34	FYLLINGSDALEN/ÅRSTAD. BYBANEN FRA SENTRUM TIL FYLLINGSDALEN, DELSTREKNING 3, MINDEMYREN - FYLLINGSDALEN	3	201820643
71630000	35	Fyllingsdalen. Gnr. 22, bnr. 441 mfl., Spelhaugen Sør	1	202414113
11550002	31	FYLLINGSDALEN. SPELHAUGEN, VENDESLØYFE FOR BUSS	3	-
11550400	30	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 539, SÆLEN, SPELHAUGEN 22B	3	200713744

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
22/874	301575837	-	Enebolig	Rammetillatelse	29.01.2026	202516003
22/874	301575837	-	Enebolig	Rammetillatelse	29.01.2026	202516003
22/874	301576359	-	Rekkehus	Rammetillatelse	29.01.2026	202516003
22/874	301576359	-	Rekkehus	Rammetillatelse	29.01.2026	202516003
22/874	301576358	-	Rekkehus	Rammetillatelse	29.01.2026	202516003
22/874	301576358	-	Rekkehus	Rammetillatelse	29.01.2026	202516003
22/874	301575917	-	Tomannsbolig, vertikaldelt	Rammetillatelse	29.01.2026	202516003
22/874	301575917	-	Tomannsbolig, vertikaldelt	Rammetillatelse	29.01.2026	202516003
22/874	301576130	-	Tomannsbolig, vertikaldelt	Rammetillatelse	29.01.2026	202516003
22/874	301576130	-	Tomannsbolig, vertikaldelt	Rammetillatelse	29.01.2026	202516003
22/874	301576352	-	Rekkehus	Rammetillatelse	29.01.2026	202516003
22/874	301576352	-	Rekkehus	Rammetillatelse	29.01.2026	202516003
22/874	301576301	-	Tomannsbolig, vertikaldelt	Rammetillatelse	29.01.2026	202516003
22/874	301576301	-	Tomannsbolig, vertikaldelt	Rammetillatelse	29.01.2026	202516003
22/874	301575914	-	Tomannsbolig, vertikaldelt	Rammetillatelse	29.01.2026	202516003
22/874	301575914	-	Tomannsbolig, vertikaldelt	Rammetillatelse	29.01.2026	202516003
22/874	301576125	-	Tomannsbolig, vertikaldelt	Rammetillatelse	29.01.2026	202516003
22/874	301576125	-	Tomannsbolig, vertikaldelt	Rammetillatelse	29.01.2026	202516003
22/874	301575740	-	Enebolig	Rammetillatelse	29.01.2026	202516003
22/874	301575740	-	Enebolig	Rammetillatelse	29.01.2026	202516003
22/874	301575726	-	Enebolig	Rammetillatelse	29.01.2026	202516003
22/874	301575726	-	Enebolig	Rammetillatelse	29.01.2026	202516003
22/874	301576466	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	29.01.2026	202516003
22/874	301576466	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	29.01.2026	202516003
22/874	9515887	-	Annen lagerbygning	Bygning godkjent for riving/brenning	29.01.2026	201201303
22/874	9515887	-	Annen lagerbygning	Bygning godkjent for riving/brenning	29.01.2026	201201303
22/874	9515887	-	Annen lagerbygning	Bygning godkjent for riving/brenning	29.01.2026	201318976
22/874	9515887	-	Annen lagerbygning	Bygning godkjent for riving/brenning	29.01.2026	201318976
22/874	9515887	-	Annen lagerbygning	Bygning godkjent for riving/brenning	29.01.2026	201810403
22/874	9515887	-	Annen lagerbygning	Bygning godkjent for riving/brenning	29.01.2026	201810403
22/874	9515887	-	Annen lagerbygning	Bygning godkjent for riving/brenning	29.01.2026	201904914
22/874	9515887	-	Annen lagerbygning	Bygning godkjent for riving/brenning	29.01.2026	201904914
22/874	9515887	-	Annen lagerbygning	Bygning godkjent for riving/brenning	29.01.2026	907149
22/874	9515887	-	Annen lagerbygning	Bygning godkjent for riving/brenning	29.01.2026	907149
22/874	9515887	-	Annen lagerbygning	Bygning godkjent for riving/brenning	29.01.2026	201120552
22/874	9515887	-	Annen lagerbygning	Bygning godkjent for riving/brenning	29.01.2026	201120552
22/874	301575033	-	Rekkehus	Rammetillatelse	29.01.2026	202516009
22/874	301575033	-	Rekkehus	Rammetillatelse	29.01.2026	202516009
22/874	301575575	-	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Rammetillatelse	29.01.2026	202516009
22/874	301575575	-	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Rammetillatelse	29.01.2026	202516009
22/874	301575041	-	Rekkehus	Rammetillatelse	29.01.2026	202516009
22/874	301575041	-	Rekkehus	Rammetillatelse	29.01.2026	202516009
22/874	301574823	-	Rekkehus	Rammetillatelse	29.01.2026	202516011
22/874	301574823	-	Rekkehus	Rammetillatelse	29.01.2026	202516011
22/874	300289687	-	Lagerhall	Bygning godkjent for riving/brenning	29.01.2026	201201632
22/874	300289687	-	Lagerhall	Bygning godkjent for riving/brenning	29.01.2026	201201632
22/874	301574692	-	Rekkehus	Rammetillatelse	29.01.2026	202516007
22/874	301574692	-	Rekkehus	Rammetillatelse	29.01.2026	202516007
22/874	301575053	-	Rekkehus	Rammetillatelse	29.01.2026	202516009
22/874	301575053	-	Rekkehus	Rammetillatelse	29.01.2026	202516009
22/874	301574828	-	Rekkehus	Rammetillatelse	29.01.2026	202516011
22/874	301574828	-	Rekkehus	Rammetillatelse	29.01.2026	202516011
22/872	301574700	-	Rekkehus	Rammetillatelse	29.01.2026	202516007
22/872	301574700	-	Rekkehus	Rammetillatelse	29.01.2026	202516007
22/874	301575064	-	Rekkehus	Rammetillatelse	29.01.2026	202516009
22/874	301575064	-	Rekkehus	Rammetillatelse	29.01.2026	202516009
22/874	301574835	-	Rekkehus	Rammetillatelse	29.01.2026	202516011
22/874	301574835	-	Rekkehus	Rammetillatelse	29.01.2026	202516011

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
22/872	301574293	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	29.01.2026	202516008
22/872	301574293	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	29.01.2026	202516008
22/872	301574712	-	Rekkehus	Rammetillatelse	29.01.2026	202516007
22/872	301574712	-	Rekkehus	Rammetillatelse	29.01.2026	202516007
22/874	301574839	-	Rekkehus	Rammetillatelse	29.01.2026	202516011
22/874	301574839	-	Rekkehus	Rammetillatelse	29.01.2026	202516011
22/874	301575082	-	Rekkehus	Rammetillatelse	29.01.2026	202516009
22/874	301575082	-	Rekkehus	Rammetillatelse	29.01.2026	202516009
22/872	9444904	-	Annen industribygning	Bygning godkjent for riving/brenning	29.01.2026	2493
22/872	9444904	-	Annen industribygning	Bygning godkjent for riving/brenning	29.01.2026	2493
22/872	301574719	-	Rekkehus	Rammetillatelse	29.01.2026	202516007
22/872	301574719	-	Rekkehus	Rammetillatelse	29.01.2026	202516007
22/874	301575084	-	Rekkehus	Rammetillatelse	29.01.2026	202516009
22/874	301575084	-	Rekkehus	Rammetillatelse	29.01.2026	202516009
22/874	301574841	-	Rekkehus	Rammetillatelse	29.01.2026	202516011
22/874	301574841	-	Rekkehus	Rammetillatelse	29.01.2026	202516011
22/872	301574722	-	Rekkehus	Rammetillatelse	29.01.2026	202516007
22/872	301574722	-	Rekkehus	Rammetillatelse	29.01.2026	202516007
22/874	300272829	-	Annen lagerbygning	Bygning godkjent for riving/brenning	29.01.2026	201122507
22/874	300272829	-	Annen lagerbygning	Bygning godkjent for riving/brenning	29.01.2026	201122507
22/874	301575090	-	Rekkehus	Rammetillatelse	29.01.2026	202516009
22/874	301575090	-	Rekkehus	Rammetillatelse	29.01.2026	202516009
22/874	301574842	-	Rekkehus	Rammetillatelse	29.01.2026	202516011
22/874	301574842	-	Rekkehus	Rammetillatelse	29.01.2026	202516011
22/874	300169946	-	Lagerhall	Bygning godkjent for riving/brenning	29.01.2026	201009338
22/874	300169946	-	Lagerhall	Bygning godkjent for riving/brenning	29.01.2026	201009338
22/874	301575093	-	Rekkehus	Rammetillatelse	29.01.2026	202516009
22/874	301575093	-	Rekkehus	Rammetillatelse	29.01.2026	202516009
22/874	301574846	-	Rekkehus	Rammetillatelse	29.01.2026	202516011
22/874	301574846	-	Rekkehus	Rammetillatelse	29.01.2026	202516011
22/874	301575094	-	Rekkehus	Rammetillatelse	29.01.2026	202516009
22/874	301575094	-	Rekkehus	Rammetillatelse	29.01.2026	202516009
22/874	301574849	-	Rekkehus	Rammetillatelse	29.01.2026	202516011
22/874	301574849	-	Rekkehus	Rammetillatelse	29.01.2026	202516011
22/872	301574523	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	29.01.2026	202516008
22/872	301574523	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	29.01.2026	202516008
22/848	20747374-1	Tilbygg	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	03.12.2025	202517674

Andre opplysninger

Skrevet ut 14. april 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.

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

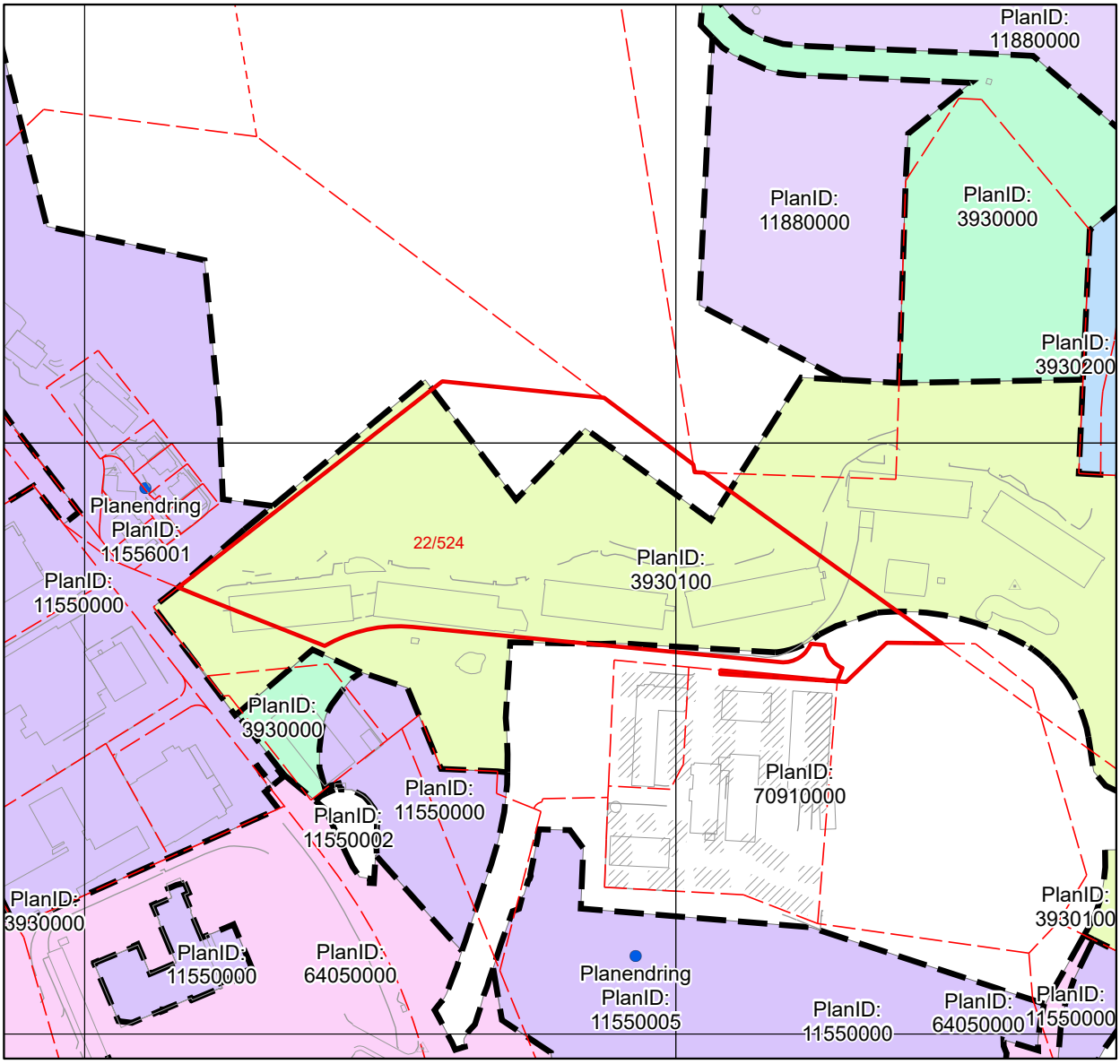
N

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 22/524
Dato: 14.04.2026 Adresse: Barliveien 28 m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 11550000, 3930100, 70910000

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



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 22/524
Dato: 14.04.2026 Adresse: Barliveien 28 m.fl.

N

PlanID(er): 11550000, 3930100, 70910000

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

Eiendomsflate



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

TJERNET B/L
BOB
REGULERINGSPLAN



ARKIV
Vedlegg 5.

REVIDERT PLAN 23-4-74

VEIANLEGG R/.393.01-00

asplan BERGEN, LARS HILLESGT 20, TELEFON 21760

MÅLESTOKK 1:1000	DATO 22.3.74	1
TEGNET AV Å.D	PROSJEKT NR 0171	

ARKITEKT MNAL ERIK DOGGER
NAVARENGLINEN POSTBOKS 2644 5020 BERGEN TELEFON 21760

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 22/524
Dato: 14.04.2026 Adresse: Barliveien 28 m.fl.

N

PlanID(er): 11550000, 3930100, 70910000

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

Eiendomsflate



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

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1226 - Regulert fotgjengerfelt

1228 - Regulert støttemur

1254 - Tunnel

1259 - Måle- og avstandslinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

91 - Anlegg- og riggomr.

Andre bestemmelseshjemler

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Faresone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Kjørevei

Gang- / sykkelveg

Turveg

Parkbelte i industristrøk

Felles grøntareal

Kontor / Industri

Arealformål PBL §12-5

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

1001 - Bebyggelse og anlegg

1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1510 - Energianlegg

1550 - Renovasjonsanlegg

1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2013 - Torg

2014 - Gatetun

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2017 - Sykkelveg, -felt

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane

2025 - Holdeplass/-plattform

2027 - Tekniske bygg, konstr

2028 - Annen banegrunn, tekn. anl.

2029 - Annen banegrunn, grøntar.

2080 - Parkering

2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3001 - Grønnstruktur

3020 - Naturområde - grønnstruktur

3031 - Turvei

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

5130 - Friluftsformål

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

6610 - Naturområde i sjø og vassdrag

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

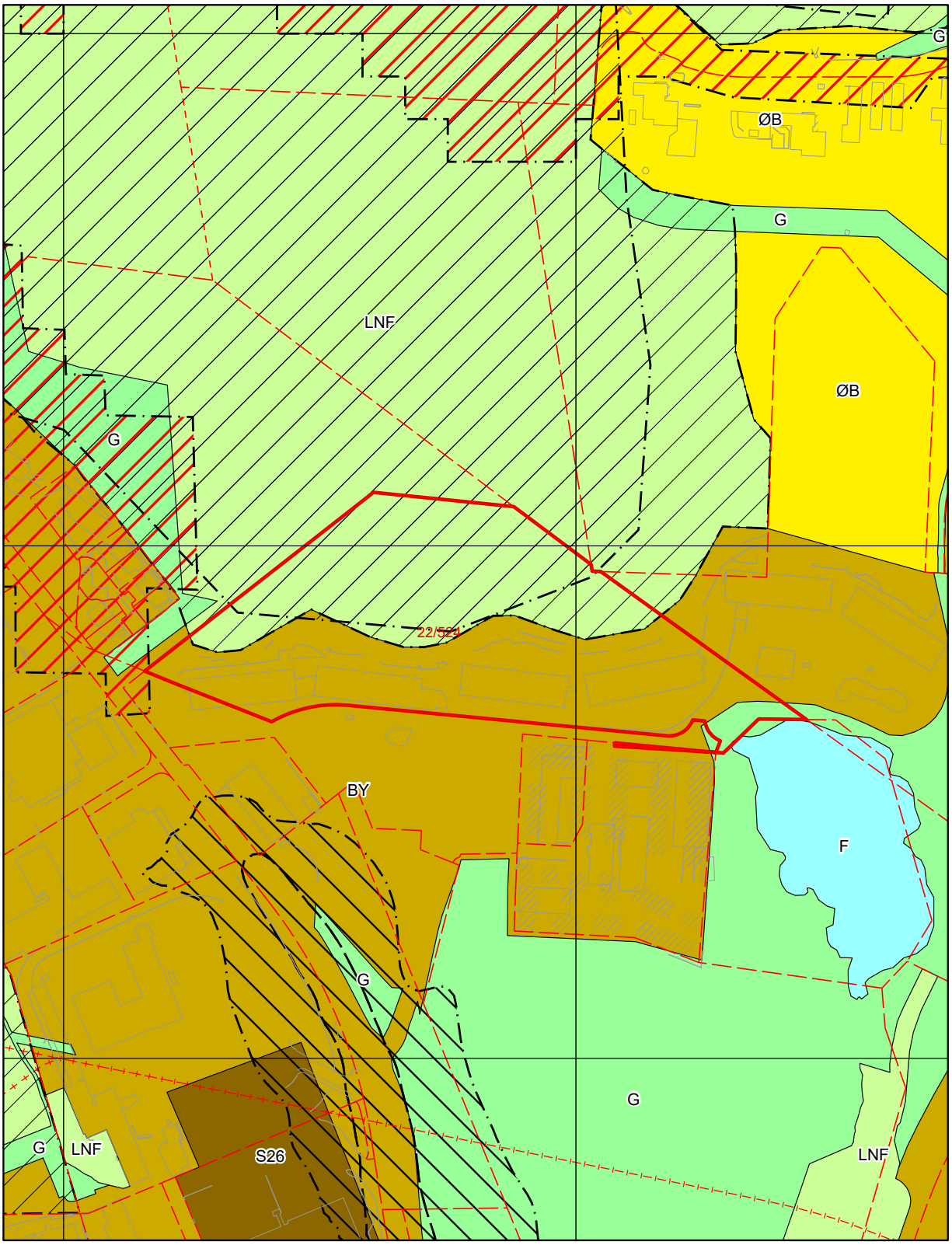
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 14.04.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 22/524
Adresse: Barliveien 28 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense

Samferdselslinjer


Bybane - fremtidig


Bybane - tunnel - fremtidig


Angitthensyn friluftsliv


Angitthensyn naturmiljø


Faresone


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål


Sentrumskjerne


Byfortettingssone

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

LNF

Friluftsområder



nad Merk

Tegningsnavn:
Oversikt

Tegningsnummer:
BK4_A.19-01

Mål:	Arkstr.:	Dato:	Rev.dato:
	A3	11.09.25	
Tegnet:	Kontr.:	Godkj.:	Ansv.:
MH,VG,SK	YB,SK	EH	LINK

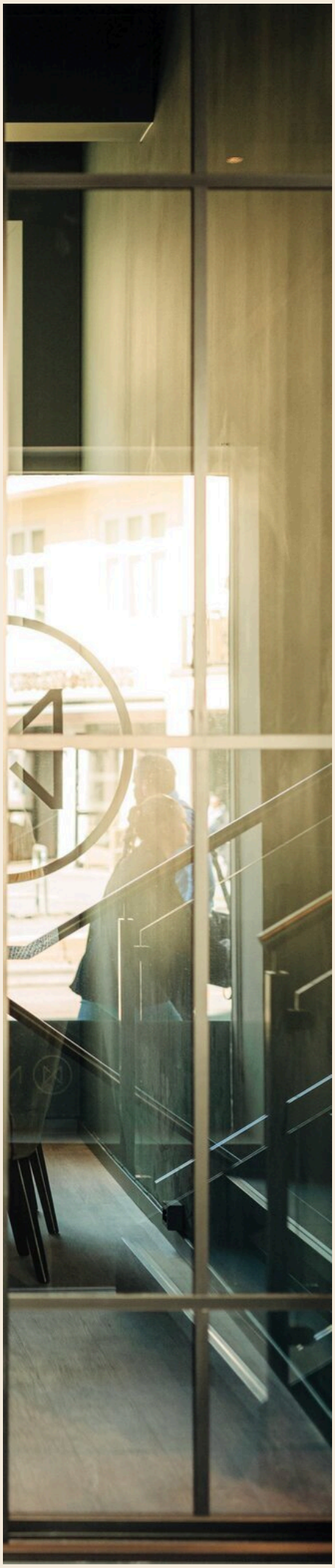
Link /
Dreg
5003

Velkommen til

Nordvik Bergen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bergen, Sotra og Askøy godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering



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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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: 19-0102/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Barliveien 28 5142 FYLLINGSDALEN
Matrikkel: Gnr 22, bnr 524 (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