



aktiv.

Barliveien 32, 5142 FYLLINGSDALEN

**Nyoppusset (2025) 2-roms  
toppleilighet m/solrik balkong og  
nydelig utsikt. V.vann inkl i  
felleskost. Fast garasje plass.**



Eiendomsmegler MNEF | Daglig leder | Partner

## Sigbjørn Helland

**Mobil** 407 68 475

**E-post** sigbjorn.helland@aktiv.no

### Aktiv Bergen Vest

Hallheimslien 12, 5184 OLSVIK. TLF. 55 59 05 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 290 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 272 630,-  
**Omkostn.:** Kr 9 560,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 572 190,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 523,-  
**Selger:** Lars Saltvik Titlestad

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1977  
**BRA-i/BRA Total** 45/48 kvm  
**Tomtstr.:** 33729 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 23, bnr. 207  
**Andelsnr.:** 193  
**Oppdragsnr.:** 1505250087

# Et godt sted å bo!

Aktiv Eiendomsmegling v/Sigbjørn Helland har den store gleden av å presentere Barliveien 32.

En moderne leilighet med eksklusive kvaliteter og en praktisk planløsning. Leiligheten har blitt oppusset i 2025 og har kvaliteter som bl.a ny kjøkkeninnredning (HTH), nymalte overflater og nytt gulv. Her er ingenting overlatt til tilfeldighetene - må sees!

Kort fortalt:

Ny parkett, kjøkken og hvitevarer i 2025  
Balansert ventilasjonsanlegg og rør-i-rør  
TV/internett og varmtvann inkl.  
Malt overflater i 2025  
Fast garasje plass  
Like v/ bybanen og busstopp  
Gangavstand til dagligvarebutikker, turområder m.m

Leiligheten inneholder:

Gang, bad/vaskerom, soverom, stue og kjøkken + ekstern bod på 2,5 kvm.

Hjertelig velkommen på visning - husk påmelding!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	24
Egenerklæring .....	37
Energiattest .....	42
Nabolagsprofil .....	101
Budskjema .....	110

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 45 m<sup>2</sup>

BRA - e: 3 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 48 m<sup>2</sup>

TBA: 10 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-e: 3 m<sup>2</sup> Ekstern bod(2,5m<sup>2</sup>).

#### 5. etasje

BRA-i: 45 m<sup>2</sup> Gang(3,3m<sup>2</sup>), bad/vaskerom(4m<sup>2</sup>), soverom(13,3m<sup>2</sup>), stue og kjøkken(22,7m<sup>2</sup>)

### TBA fordelt på etasje

#### 5. etasje

10 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

33729 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for borettslaget. Tomten er opparbeidet med interne gangveier, parkeringsplasser, lekeplasser, grøntarealer og diverse beplantning.

### Beliggenhet

Leiligheten har en sentral og fin beliggenhet i Fyllingsdalen med kort vei til servicetilbud og fasiliteter. Nærmeste dagligvarebutikk (Kiwi Spelhaugen og Rema 1000) ligger innenfor gangavstand.

For ytterligere servicetilbud bruker man ca. 10-12 minutter til fots til Oasen, evt. i underkant av 5 minutter med bil. Senteret har byr på kaféer, restauranter, dagligvarebutikker, apotek, vinmonopol, klesbutikker m.m. Her finner man også nærmeste bybanestopp.

Fyllingsdalen og lokalområdet er beriket med mangfoldige tur og treningstilbud. Her kan nevnes turer til Eikelisteinen, Løvstakken og Kanadaskogen som nærmeste nabo. For en mer rolig tur kan man spasere rundt Ortunvatnen og i Lynghaugparken.

For innendørs trening ligger Nr1 Fitness like ved leiligheten. Den nye sykkel tunnelen, Fyllingsdalstunnelen, er også et fint alternativ til innendørs trening.

Til dagene uten bil finner man nærmeste bussholdeplass kun 2 min. gange fra leiligheten, her går buss nr 18 hvert 30 min. mot sentrum. I Nebbevegen går buss nr. 4 mot sentrum hvert 10 min. Her har bussene hyppige avganger til Oasen Senter, Bergen Sentrum og sørover mot Sandsli og Lagunen.

Det tar ca. 10 minutter med bil til Bergen Sentrum.

#### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

#### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

#### **Bygningssakkyndig**

Takstmann & Konsulent Steffen Stavang Tvedt

#### **Type takst**

Eierskifterapport

#### **Byggemåte**

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Steffen Tvedt:

Grunn og fundamenter: Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner.

Yttervegger: Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betongmurkonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater og delvis forblendet med teglstein.

Takkonstruksjoner: Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket

med papp eller tilsvarende.

Vinduer: Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Etasjeskiller: Bære- og skillevegger samt etasjeskille av betong

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende er beskrevet av takstmann:

Alle bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

### **Innhold**

Areal og fordeling pr etasje

5.etg: 45 kvm BRA-i / 41 kvm P-rom

Leiligheten går over et plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:

5.etg: Gang(3,3m<sup>2</sup>), bad/vaskerom(4m<sup>2</sup>), soverom(13,3m<sup>2</sup>), stue og kjøkken(22,7m<sup>2</sup>).

I tillegg medfølger ekstern bod på ca. 2,5 kvm samt 1 stk fast parkeringsplass i felles lukket garasjeanlegg.

### **Standard**

Innvendige overflater:

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har parkett.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater.

Entré: Velkommen inn! Sekundet vi går inn inngangspartiet får vi et umiddelbart inntrykk over boligens moderne standard. Stor åpen gang med plass til et garderobeskap, skohylle og/eller kroker for yttertøyoppheng. For ekstra oppbevaring har boligen en ekstern bod på 2,5 kvm.

Stue og kjøkken: Vi beveger oss til boligen samlingspunkt nemlig stuen, med mye lys og flott utsikt.

Fra stuen er det utgang til balkong målt til 10 kvm. Her har du god plass til utemøbler,

en grill og godt selskap. Et fint sted å nyte varme og solrike dager.

Kjøkkenet er montert nytt i 2025. Kjøkkenet har innredning med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malte flater, oppvaskkum, og ventilator. Alle hvitevarer er nye i 2025. Det er god skap- og benkeplass for matlaging og oppbevaring.

Soverom: Soverommet er målt til 13,3 kvm. Soverommet er romslig med plass til dobbeltseng og annet ønskelig møblement. Det er montert nye plassbyggede garderobeskap som har god oppbevaringsplass. Gulvet består av et nydelig parkettgulv, som foruten bad er gjennomgående i hele boligen.

Bad/vaskerom: Lyst helfliset bad med varmekabler i gulv. Badet inneholder vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Tekniske opplysninger:

- Sikringsskapet er montert i fellesgang og inneholder automatsikringer
- Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Opplysninger fra rekvirent:

- Badet ble oppgradert i 2016.
- Rør-i-rørsystem fra 2016.
- Balansert ventilasjonsanlegg fra 2016.
- Nytt kjøkken og hvitevarer 2025
- Ny parkett 2025
- Alle overflater er malt 2025

### **TV/Internett/Bredbånd**

TV og internett er inkludert i felleskostnadene.

### **Parkering**

Fast garasje plass i felles lukket garasjeanlegg.

Laget har ca. 60 gjesteparkeringsplasser som benyttes av andelseiere og gjester, og her gjelder "førstemann til mølla"-prinsippet.

Ellers er det gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

### **Forsikringsselskap**

Tryg Forsikring

### **Polisenummer**

8790005

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E. Verk eller brann/feiervesen på eiendommen.

I internettannonsen, salgsoppgaven og eventuell avisannonse er det bruken av boligens rom som er opplyst, selv om denne kan være i strid med dagens krav for tilsvarende bruk.

Vi ønsker å gjøre oppmerksom på at man må være BOB-medlem for å eie andel i borettslag som er tilknyttet BOB.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Varmekabler på badet og balansert ventilasjonsanlegg.

### **Energikarakter**

F



**Energifarge**

Rød

**Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

**Borettslaget/Økonomi****Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 3 290 000

**Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

**Formuesverdi primær**

Kr 527 080

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 2 108 318

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Info formuesverdi**

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger, herunder boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeterprissatser. Disse satsene utgjør henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 100 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2023. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

**Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet.

**Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

**Felleskostnader inkluderer**

Varmtvann, TV og internett, kommunale avgifter og skatter, felles byggforsikring, felles vedlikehold, dugnad, strøm i fellesarealer.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 5 523

**Andel Fellesgjeld**

Kr 272 630

**Andel fellesgjeld år**

2025

**Fellesgjeld pr. dato**

01.04.2025

**Andel fellesformue**

Kr 8 133

**Andel fellesformue dato**

31.12.2024

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Tjernet Borettslag

**Organisasjonsnummer**

953893932

**Andelsnummer**

193

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Bank: Husbanken

Lånenr.: 13541557-1

Lånebeskrivelse: Husbanken

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,71%

Rentetype: Flytende

Andel av saldo: 67 589,50

Total saldo lån: 23 026 643,00

Innfrielsesdato: 30.06.2034

Bank: Fana Sparebank

Lånenr.: 34117474358

Lånebeskrivelse: Fana Sparebank

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,72%

Rentetype: Flytende

Andel av saldo: 209 589,46

Total saldo lån: 71 403 726,00

Innfrielsesdato: 30.06.2045

**Sikringsordning fellesgjeld**

Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS. Borettslaget er dekket av Klare Finans AS, [www.klarefinans.no](http://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.

**Forkjøpsrett**

Det er utlyst parallell avklaring av forkjøpsretten og avklaring skjer kort tid etter endt budrunde. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om salg er sendt borettslaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt, jf. burettslagsloven § 4-15. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon

**Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styreleder opplyser at det skal utarbeides en 10 års vedlikeholdsplan, men at det ikke

er fattet vedtak om økning av felleskostnader. Konferer megler for mer informasjon.

### **Styregodkjennelse**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

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.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Bob Bbl

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 23, bruksnummer 207 i Bergen kommune. Andelsnr. 193 i Tjernet  
Borettslag med orgnr. 953893932

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/23/207:

10.07.1997 - Dokumentnr: 19383 - Bestemmelse om veg  
BRUKSRETT TIL GANGVEI FOR BERGEN KOMMUNE OG SKOLEBARN VED  
SELJEDALEN BARNESKOLE.

04.09.2009 - Dokumentnr: 651718 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Bkk AS

Org.nr: 976 944 801

Rett til bygging/drift av nettstasjon m.m.

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

23.01.1976 - Dokumentnr: 1531 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:23 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1434186 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:23 Bnr:207

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse.

Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Det foreligger midlertidig brukstillatelse for blokk E. Tillatelsen er utstedt av Bergen kommune og datert 02.05.1977.

Det foreligger ferdigattest for Rehabilitering/nytt bad blokk/bygård/terrassehus.

Attesten er utstedt av Bergen kommune og datert 28.04.2017.

Det foreligger ferdigattest for trappeheis. Attesten er utstedt av Bergen kommune og

datert 12.02.2024.

### **Vei, vann og avløp**

Vei: Offentlig vei til eiendommen. Private veier på borettslagets tomt.

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann 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.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig 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 følger kommuneplan med formål ytre fortettingssone og LNF. Eiendommen er regulert til terrasseblokker.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID: 3930100

Plannavn: FYLLINGSDALEN. STORMYRA BOLIGFELT IX, TOMTEAREALE

Dekningsgrad: 87,1%

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID: 11556001

Plannavn: FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 848, SPELHAUGEN

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID: 70910000

Dekningsgrad: 4,3%

Arealformål i kommuneplanen

PlanID Arealstatus Arealformål Beskrivelse Områdenavn Dekningsgrad

65270000 1 - Nåværende 1130 - Sentrumsformål Byfortettingssone BY 51,8 %

65270000 1 - Nåværende 5100 - LNF LNF LNF 45,8 %

65270000 1 - Nåværende 3001 - Grønnstruktur Grønnstruktur G 2,3 %

Hensynssoner Angitt hensyn - friluftsliv i kommuneplanen

Hensynssonenavn: H530\_3

Beskrivelse: Byfjellsgrense - vest

45,8%

Hensynssoner Angitt hensyn - naturmiljø i kommuneplanen

Hensynssonenavn: H560\_132

Beskrivelse: Naturmiljø - viltområde

Dekningsgrad: 34,9%

Planer i nærheten av eiendommen

11880000 30 FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT X,TOMTEAREAL B OG VEI 930 3 -

3930000 30 FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT IX,TOMTEAREALE,TJERNET BORETTSLAG/  
STORMYRA 3 - 70390000 34

FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 274 MFL., SPELHAUGEN 10 202220665

11550400 30 FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 539, SÆLEN, SPELHAUGEN 22B 3

200713744 64050000 34

FYLLINGSDALEN/ÅRSTAD. BYBANEN FRA SENTRUM TIL FYLLINGSDALEN,

DELSTREKNING 3, MINDEMYREN - FYLLINGSDALEN 3 201820643

71680000 35 Fyllingsdalen, Gnr. 22, Bnr. 532 mfl., Spelhaugen Nord, Reguleringsplan 1  
202415355

11550002 31 FYLLINGSDALEN. SPELHAUGEN, VENDESLØYFE FOR BUSS 3 -

71630000 35 Fyllingsdalen, Gnr. 22 Bnr. 441 Spelhaugen, Krokattjønneveien 0 202414113

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom Bygningsnr Endring Bygningstype Status Dato Saksnr

22/874 300272829 - Annen lagerbygning Igangsettingstillatelse 16.05.2013

201122507

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

### **Adgang til utleie**

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

#### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).



Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før

bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 290 000 (Prisantydning)

---

272 630 (Andel av fellesgjeld)

---

3 562 630 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

8 210 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

9 560 (Omkostninger totalt)

17 460 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 260 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 572 190 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 580 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 582 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 9 560

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Vederlag: 40 000,-  
Grunnpakke: 5 000,-  
Markedspakke: 10 000,-  
Oppgjørshonorar: 5 000,-

### **Oppdragsansvarlig**

Sigbjørn Helland  
Eiendomsmegler MNEF | Daglig leder | Partner  
sigbjorn.helland@aktiv.no  
Tlf: 407 68 475

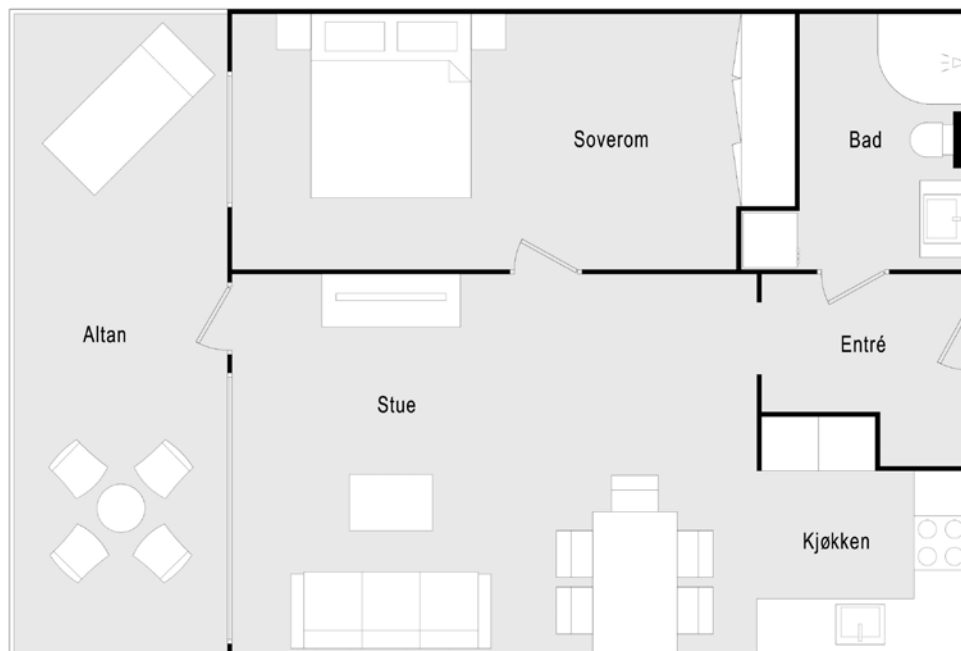
### **Ansvarlig megler**

Sigbjørn Helland  
Eiendomsmegler MNEF | Daglig leder | Partner  
sigbjorn.helland@aktiv.no  
Tlf: 407 68 475

Aktiv Bergen Vest AS, Hallheimslie 12  
5184 OLSVIK  
Tlf: 555 90 500

**Salgsoppgavedato**  
01.04.2025

# Plantegning



Fotograf Hugo Lütcherath

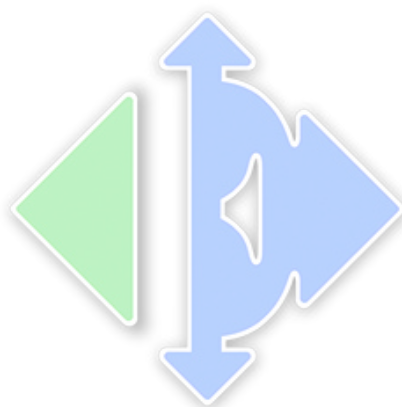
Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning. Avvik kan forekomme.

[www.lutcherath.com/bolig](http://www.lutcherath.com/bolig)

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Vedlegg

Andels Leilighet  
Barliveien 32  
5142 Fyllingsdalen



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
9	TG 1	Ingen vesentlige avvik
0	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

**Utført av:**  
Takstmann  
**Steffen Tvedt**  
Dato: 14/03/2025

Helldalssåta 185  
Nesttun 5225  
90474115  
steffen.tvedt@gmail.com



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.



## OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

### AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

### NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

### LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

### VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

### KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

### PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

### ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

# EIERSKIFTERAPPORT™

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul>
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>

### EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata: Gnr:23, Bnr: 207

Hjemmelshaver: Lars S. Titlestad

Seksjonsnummer:

Festenummer:

Andelsnummer: 193

Byggeår: 1976

Tomt: 33 729 m<sup>2</sup>

Kommune: 4601 Bergen

### BEFARINGEN:

Oppdragsgiver: Lars S. Titlestad

Befaringsdato: 12.03.2025

Fuktmåler benyttet: Protimeter mms2

Vann: Offentlig tilkoblet

Avløp: Offentlig tilkoblet

Adkomst: Offentlig vei

### OM TOMTEN:

Tomten er felles for borettslaget. Tomten er opparbeidet med interne gangveier, parkeringsplasser, lekeplasser, grøntarealer og diverse beplantning.

**OM BYGGEMETODEN:**

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskille av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong- murkonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater og delvis forblendet med teglstein. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekkt med papp eller tilsvarende. Taket er ikke besiktiget på befaringdagen. Bygningen anses å være oppført etter datidens byggemetode og vil avvike fra dagens standard.

**Grunnmur og drenering:**

Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.

Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

**Vegger:**

Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.

Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.

Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Avvik som er funnet på befaringdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

**ANNET:**

Informasjon om borettslaget:

Styretsleder: Jan Erik Christensen

Kontaktperson: Jan Erik Christensen

**Beliggenhet:**

Leiligheten ligger sentralt til i Fyllingsdalen. Oasen senter er kun minutter unna til fots. Her finner man alt det man måtte ønske av servicetilbud; legesenter, dagligvareforretninger, apotek, tannlege, treningssenter og vinmonopol m.m. Til Bergen sentrum tar det cirka 10 minutter med bil. Ellers er det gode bussforbindelser. Av turmuligheter kan Kanadaskogen opp til Nipetjørna, og Bønnesskogen nevnes. Løvsakken like i nærheten.

**Nøkkelopplysninger:**

Organisasjonsnummer: 953 893 932

Navn/foretaksnavn: TJERNET BORETTSLAG

Organisasjonsform: Borettslag

Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995

Stiftelsesdato: 08.01.1974

**Takstobjektet:**

2-Roms andelsleilighet.

Fra stuen er det utgang til balkong på 10m<sup>2</sup>.

Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod i kjelleren på 2,5m<sup>2</sup>.

Oppvarming: Varmekabler på badet, balansert ventilasjonsanlegg. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i fellesgang og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Opplysninger fra rekvirent.

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har parkett.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

## VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra rekvirent:

- Badet ble oppgradert i 2016.
- Rør-i-rørsystem fra 2016.
- Balansert ventilasjonsanlegg fra 2016.
- Nytt kjøkken og hvitevarer 2025
- Ny parkett 2025
- Alle overflater er malt 2025

## FELLESKOSTNADER:

Kr 5 523 pr. mnd.

Varmtvann, TV og internett, kommunale avgifter og skatter, felles byggforsikring, felles vedlikehold, dugnad, strøm i fellesarealer.

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
5 etasje	45					
Ekstern bod		3				
SUM BYGNING	45					
SUM BRA	48					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**BRA-i:**

Gang(3,3m2), bad/vaskerom(4m2), soverom(13,3m2), stue og kjøkken(22,7m2).

**BRA-e:**

Ekstern bod(2,5m2).

**MERKNADER OM AREAL:**

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglerne (NS3940) medregnes i totalarealet.

Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer, tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet eksterne boder. Eksterne boder er fremvist av eier og kan avvike.

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:****FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Det var ingen hindringer på befaringdagen.

**ANDRE MERKNADER:**

---

**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**  
Lars S. Titlestad

---

## **BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

## **INTEGRITET:**

### **UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Steffen Tvedt**

Byggmester & Takstmann

14/03/2025



Steffen Tvedt

**1. Våtrom****1.1 Bad****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.  
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen.  
 Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

**Merknader:****TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.  
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.  
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.  
 Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.  
 Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå.  
 Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

**Merknader:****TG 1** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2016  
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.  
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.  
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.  
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.  
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. 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 eierskifterapport.  
 Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.  
 Det er benyttet plastsluk.

**Hulltaking:**

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot nabo eller fellesarealer. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, badekar, opplegg for vaskemaskin.

**Merknader:****2. Kjøkken****TG 1** 2.1 Kjøkken



Vanninstallasjonen er fra 2016

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malte flater, oppvaskkum, ventilator. Nytt kjøkken i 2025

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Hvitevarer er ny i 2025

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

#### Merknader:

### 3. Andre Rom

#### TG 1 3.1 Andre rom

Gulv er byttet til parkett i 2025 og alle vegger og tak er malt på nytt.

Generelt: Normal brukslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

#### Merknader:

### 4. Vinduer og ytterdører

#### TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vinduene er fra 2001.

Vinduene har normal brukslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, fra 2001.

Dørene fremstod med normal brukslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass eller andre avvik under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Merknad/vurdering av avvik:

Som følge av alder på vinduene og altandøren bør disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på vinduene og altandører vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer bør skiftes ved behov.

#### Merknader:

### 5. Balkonger, verandaer og lignende

#### TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Fra stuen er det utgang til balkong på 10m2.

#### Merknader:

**6. VVS****TG 1** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2016

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

**Merknader:****TG iu** 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra

Varmtvannsberederen er felles for borettslaget. Varmtvannsberederen/fellesanlegget er ikke kontrollert.

**Merknader:****TG 1** 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Normalt vedlikehold/service og rens av ventilasjonsanlegget må utføres ved behov.

**Merknader:****7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i fellesgang og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget. Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

**Branntekniske forhold:**

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Stikk kontakter, brytere og strøm til kjøkken er lagt opp nytt i 2025

---

### **Merknader:**

Vær oppmerksom på:

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3:

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Bergen Vest	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1505250087	
<b>Selger 1 navn</b>	
Lars Saltvik Titlestad	
<b>Gateadresse</b>	
Barliveien 32	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
FYLLINGSDALEN	5142
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2025
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1505250087

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Document reference: 1505250087

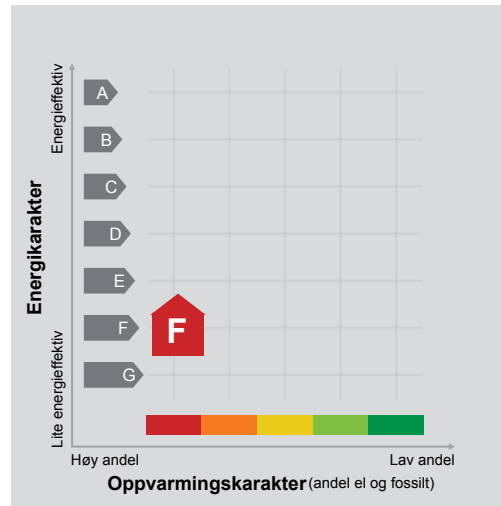


NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Titlestad	4f0f34f1baecf1231d010113af ed714acb58740d	01.04.2025 08:31:21 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1505250087

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Adresse	Barliveien 32
Postnummer	5142
Sted	FYLLINGSDALEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	23
Bruksnummer	207
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139738578
Bruksenhetsnummer	H0502
Merkenummer	Energiattest-2025-100533
Dato	01.04.2025



**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.

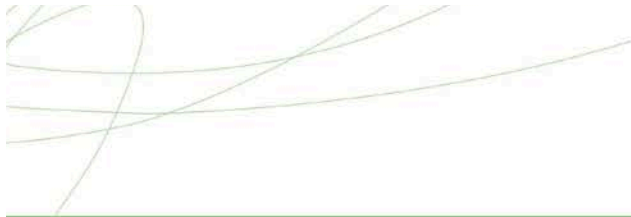
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs

- Vask med fulle maskiner

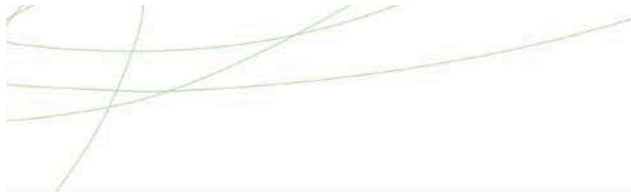
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Redusér innnetemperaturen

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 innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1977
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	45
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	5
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon** Balansert ventilasjon

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

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





## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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 snøsmelleanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### Tiltak 2: 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 3: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer 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 10: 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 utendørs

#### **Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

#### **Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer**

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

#### **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 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 på luftbehandlingsanlegg**

#### **Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

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

### **Bygningsmessige tiltak**

#### **Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg**

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

#### **Tiltak 17: Montering tetningslister**

Lufflekkasjer 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 på elektriske anlegg**

#### **Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

# Innkalling til ordinær generalforsamling 2024 i Tjernet Borettslag

Det kalles inn til ordinær generalforsamling for år 2024.

Tirsdag 19.03.2024 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 2023
4. Godtgjørelse/honorar til styret og evt. andre utvalg
5. Valg av styre
6. Innkomne saker
  - 6.1 Sosiale tiltak i Borettslaget - styrets forslag
    - 6.1.1 Seniorcafé
    - 6.1.2 Dugnadsfest
  - 6.2 Forslag fra Gunn-Anita Rysjedal-Welander



## 2. RAPPORT FRA STYRET 2023 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 (boretts).

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:	Marita Sjo	Barliveien 10
	Rita Paulsen	Barliveien 14
Valgkomité:	Nils Ivar Martila	Barliveien 14
	Kristoffer Mongstad	Barliveien 14
	Laila Charlsen	Barliveien 34

I styremøte 20.03.23 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 2023/2024 har styret avholdt 12 møter hvor i alt 162 protokollerte saker har vært behandlet.
- 12 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 Øygarden Eiendomsservice AS, Proventa, Unloc, Tryg, Energihuset, Global Connect, Bergen Fiber, Telenor, Telia, Vestland Vaktmester, Vestbo Drift, Fløysand Tak, Lekeplass Service, Huseiernes Landsforening
- 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 2023/2024 har borettslaget investert i blant annet:

1. Ladeanlegg i nedre garasje og vi mottar 20% refusjon av grunninvestering av dette fra Bergen kommune.
2. Ny dør i sluse i nr. 14
3. 2 dissestativer mellom A/B blokk og ved C blokken.
4. Vi arbeider med en ny vedlikeholdsplan gjennom Huseiernes Landsforening.
5. Avtalen med Telia vedrørende tv og internett går ut om et år og i den forbindelse har vi vært i kontakt med flere leverandører av fibertjenester. Målsettingen er at vi skal få en bedre tjeneste til samme eller lavere pris.
6. Vi har i 2023 inngått serviceavtale med Proventa for vedlikehold av ventilasjonsanleggene. Det har vært store overskridelser til vedlikehold på grunn slitasje/havari på anleggene.
7. Porttelefonsystemet måtte skiftes på grunn at det ikke lot seg gjøre å skaffe deler. Ny leverandør er Unloc.

## 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 fra og med 16/3 2024.

Dette vil spare borettslaget for 70.000,- i årlig premie. 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 2023 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 2023**

Regnskapet ble oppgjort med et overskudd på 3.719.666 mot et budsjettert overskudd på 3.584.689. Det er styrets vurdering av årsregnskapet viser et rettviseende bilde av resultat og stilling pr. 31/12 2023.

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 negativ med kr. 1.112.596**

Oppstillingen over disponible midler viser at disponible midler nå er kr. 1.185.340. Borettslagets styre har for 2024 utarbeidet et budsjett som vil gi et overskudd på kr. 3.858.714.

#### **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 2023/2024. Dugnadsutvalget utpekes på generalforsamlingen.

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

I august 2023 ble det arrangert grillfest for beboerne og i desember juleverksted for barna i borettslaget.

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

Det 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 2024 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 2023/2024 bestått av 3 kvinner og 3 menn. I tillegg 2 varamedlemmer, hvor begge har vært kvinner. 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 forurenses 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  
2023**

## Resultatregnskap 2023

Tjernet Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Driftsinntekter</b>					
Felleskostnader	2	19 571 538	18 638 051	19 618 316	20 415 978
Andre inntekter	3	33 000	32 621	20 000	20 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>19 604 538</b>	<b>18 670 672</b>	<b>19 638 316</b>	<b>20 435 978</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Lønnskostnader	4	38 025	34 088	20 000	25 313
Dugnad		142 400	127 313	17 000	17 000
Styrehonorar	5	399 404	351 000	346 000	370 202
Andre honorarer	6	7 000	6 000	6 000	12 000
Arbeidsgiveravgift		80 622	70 813	75 000	75 000
Avskrivninger	7	264 030	294 501	257 000	252 000
Felles strøm og varme		1 331 810	1 554 801	1 781 000	1 100 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		3 420 931	3 224 349	3 447 500	3 700 000
Andre driftskostnader	8	3 055 879	2 940 804	2 875 500	2 944 620
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	262 645	390 295	776 000	237 000
Vedlikehold	10	2 036 139	1 143 323	1 680 000	1 900 000
Forretningsførsel		341 937	311 138	331 700	348 000
Revisjonshonorar		28 000	27 875	27 875	30 000
Andre konsulentonorarer		61 800	28 014	115 000	115 000
Kontingent		83 025	81 900	82 000	82 000
Forsikring		559 035	481 933	559 052	626 129
Sikringsfond		19 583	18 537	18 000	18 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>12 132 265</b>	<b>11 086 685</b>	<b>12 414 627</b>	<b>11 852 264</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>7 472 272</b>	<b>7 583 987</b>	<b>7 223 689</b>	<b>8 583 714</b>
<b>Finansinntekter og -kostnader</b>					
Renteinntekter bank		170 510	52 884	0	0
Andre renteinntekter		1 920	2 813	0	0
Andre finansinntekter		4 001	4 000	0	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>176 430</b>	<b>59 697</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Rentekostnader lån		3 929 037	2 168 804	3 639 000	4 725 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 929 037</b>	<b>2 168 804</b>	<b>3 639 000</b>	<b>4 725 000</b>
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-3 752 606</b>	<b>-2 109 107</b>	<b>-3 639 000</b>	<b>-4 725 000</b>
<b>Resultat</b>		<b>3 719 666</b>	<b>5 474 880</b>	<b>3 584 689</b>	<b>3 858 714</b>
Til/fra udekket tap		3 719 666	5 474 880	0	0
Sum disponeringer		3 719 666	5 474 880	0	0

Resultatrapport 2023 for Tjernet Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

## Balanse pr. 31.12.2023

Tjernet Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Bygninger	11, 14	44 928 009	44 928 009
Tomt	11, 14	1 721 278	1 721 278
Andre driftsmidler	7	1 440 555	1 020 122
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>48 089 842</b>	<b>47 669 410</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>48 089 842</b>	<b>47 669 410</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	59 165
Forskuddsbetalte kostnader		997 716	905 035
Andre fordringer		26 773	44 086
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 024 489</b>	<b>1 008 286</b>
<b>Bankinnsk. og kontanter</b>			
Huskasse		0	5 000
Innestående bank		2 074 348	2 919 562
Skattetrekk		50 128	49 977
<b>Sum bankinnsk. og kontanter</b>		<b>2 124 476</b>	<b>2 974 539</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 148 965</b>	<b>3 982 825</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>51 238 807</b>	<b>51 652 235</b>

Balanserapport 2023 for Tjernet Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

## Balanse pr. 31.12.2023

Tjernet Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		27 300	27 300
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>27 300</b>	<b>27 300</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	12	-58 760 471	-62 480 137
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-58 760 471</b>	<b>-62 480 137</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-58 733 171</b>	<b>-62 452 837</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 14	96 617 653	101 029 483
Borettsinnskudd	14	11 390 700	11 390 700
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>108 008 353</b>	<b>112 420 183</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbet felleskostn.		157 415	160 799
Leverandørgjeld		1 117 666	872 432
Skyldige off. myndigheter		123 319	117 746
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		380 427	349 788
Påløpne renter		22 175	14 962
Annen kortsiktig gjeld		162 624	169 163
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 963 626</b>	<b>1 684 889</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>109 971 979</b>	<b>114 105 072</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>51 238 807</b>	<b>51 652 235</b>

Bergen,  
Styret for Tjernet Borettslag

Jan Erik Christensen  
Styrets leder

Jan Emil Eliassen  
Styremedlem

Linda Knag  
Styremedlem

Hilde Gunn Tungodden  
Styremedlem

Vigdis Bjørknes  
Styremedlem

Per Martin Åsheim  
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Tjernet Borettslag

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 - Felleskostnader**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3800 Andel felleskostnader	17 671 680	16 828 344	17 669 400	18 466 906
3804 Utleie garasje plasser	536 256	536 256	536 000	536 256
3815 Dugnadsinnbetalinger	196 560	196 560	197 000	196 560
3816 Kabel-TV	920 556	743 652	920 916	920 556
3817 Breddband	245 700	232 596	245 000	245 700
3825 Leieinntekter El-bil	786	100 643	50 000	50 000
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>19 571 538</b>	<b>18 638 051</b>	<b>19 618 316</b>	<b>20 415 978</b>

**Note 3 - Andre inntekter**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3846 Utleie av felleslokale	8 500	10 150	10 000	10 000
3885 Andre inntekter	24 500	22 471	10 000	10 000
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>33 000</b>	<b>32 621</b>	<b>20 000</b>	<b>20 000</b>

**Note 4 - Lønnskostnader**

Gjennomsnittlig antall årsverk: 0,09

**Note 5 - Styrehonorar**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5330 Styrehonorar	370 202	346 000	346 000	370 202
5331 Avsetning styrehonorar	29 202	5 000	0	0
<b>Sum styrehonorar</b>	<b>399 404</b>	<b>351 000</b>	<b>346 000</b>	<b>370 202</b>

**Note 6 - Andre honorar**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5360 Andre honorarer	6 000	6 000	0	6 000
5390 Honorar andre utvalg	0	0	6 000	6 000
5391 Avsetning honorar andre utvalg	1 000	0	0	0
<b>Sum andre honorar</b>	<b>7 000</b>	<b>6 000</b>	<b>6 000</b>	<b>12 000</b>

Tjernet Borettslag or.nr 953893932

Dokumentet er elektronisk signert

**Note 7 - Andre eiendeler**

	<b>Traktor m/tilleggsutstyr</b>	<b>Printer,skanne r og kopimaskin</b>	<b>Fellesmåling strøm</b>	<b>Kopimaskin</b>
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
	<b>Basketstativ</b>	<b>Lekeapparater</b>	<b>Trimutstyr</b>	<b>Lekeapparater</b>
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
	<b>Betongheller</b>	<b>Stigeløsninger på tak</b>	<b>Varmekabler</b>	<b>Varmekabler</b>
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

Tjernet Borettslag or.nr 953893932

Dokumentet er elektronisk signert

	<b>Axis kamera (overvåkning)</b>	<b>Tillegg video Overvåkings- anlegg</b>	<b>Gressklipper og klippeaggregat</b>	<b>Div lekeapparater</b>
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
	<b>Trimutstyr</b>	<b>Div lekeapparater m/montering</b>	<b>Radonsug – 2 stk</b>	<b>Multifunksjons- maskin</b>
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	11 478	13 712	6 000
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	18 748	172 181	71 992	27 500
Bokført verdi pr.31.12	0	0	65 135	2 500
Anskaffelsesår	2017	2018	2018	2019
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	2	0
	<b>Mini fotballmål</b>	<b>Vippehest</b>	<b>Ladeanlegg elbil, øvre garasje</b>	<b>Div lekeapparater</b>
Anskaffelseskost pr.01.01	16 925	18 813	890 248	130 375
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	16 925	18 813	890 248	130 375
Årets av- og nedskr. pr.31.12	3 385	3 762	179 052	26 075
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	15 514	11 287	338 168	39 112
Bokført verdi pr.31.12	1 410	7 525	552 080	91 262
Anskaffelsesår	2019	2020	2021	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	1	2	4	4

Tjernet Borettslag or.nr 953893932

Dokumentet er elektronisk signert

	<b>Romaskin og tredemølle</b>	<b>2 lysmaster m/montering</b>	<b>Ladeanlegg nedre garasje</b>	<b>Huskestativ</b>
Anskaffelseskost pr.01.01	66 755	0	0	0
Årets tilgang	0	116 538	484 951	82 972
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	66 755	116 538	484 951	82 972
Årets av- og nedskr. pr.31.12	13 350	5 826	939	446
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	23 364	5 826	939	446
Bokført verdi pr.31.12	43 390	110 711	484 012	82 525
Anskaffelsesår	2022	2023	2023	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	4	10	5	5

Tjernet Borettslag or.nr 953893932

*Dokumentet er elektronisk signert*

**Note 8 - Driftskostnader**

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5510	Styredisposisjoner	6 923	5 546	10 000	10 000
5902	Gaver til styremedlemmer	1 683	0	0	0
5903	Gaver til beboere	0	800	0	0
6300	Møtekostnader	2 500	2 000	5 000	5 000
6325	Renovasjon	150	450	1 000	1 000
6326	Snømåking og brøyting	285 744	116 726	125 000	150 000
6335	Containerleie/ -tømming	22 456	24 785	25 000	25 000
6336	HMS	28 555	0	20 000	20 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	15 940	2 690	10 000	10 000
6346	Radon	49 275	78 625	100 000	150 000
6360	Renhold og matteleie	274 021	593 588	270 000	270 000
6362	Maskiner og utstyr	2 295	15 976	50 000	50 000
6365	Kostnader parkeringsplasser	0	0	5 000	5 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og	2 531	7 054	15 000	15 000
6370	Garasjer	66 064	23 561	50 000	50 000
6371	Felleslokale	2 782	1 741	0	0
6374	Ventilasjon	217 699	352 667	0	0
6375	TV/Bredbånd	1 323 990	1 175 667	1 324 000	1 338 120
6376	Vaktmestertjenester	490 281	334 040	400 000	400 000
6377	Vakthold	6 157	7 902	10 000	0
6390	Andre driftskostnader	14 624	14 375	10 000	10 000
6391	Diverse serviceavtaler	60 066	55 902	50 000	70 000
6410	Leie av kontormaskiner, inventar	11 084	7 783	0	10 000
6630	Egenandel ved skade	40 000	10 000	20 000	20 000
6800	Kontorkostnader	4 098	3 052	10 000	5 000
6860	Kursutgifter	700	0	25 000	10 000
6900	Telefon/Port- alarmtelefon	42 408	36 463	300 000	225 000
6906	Internett/bredbånd/ringeklokke	47 956	41 606	0	50 000
6940	Porto	1 540	3 053	500	500
7000	Drivstoff	4 923	4 860	5 000	5 000
7020	Vedlikehold bil og traktor	9 500	0	20 000	20 000
7740	Øreavrounding	0	3	0	0
7770	Bankgebyr	475	745	0	0
7779	Andre gebyr	300	0	0	0
7782	Kostnader bomiljø	19 159	19 143	15 000	20 000
7791	Øredifferanser	0	-1	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>3 055 879</b>	<b>2 940 804</b>	<b>2 875 500</b>	<b>2 944 620</b>

Tjernet Borettslag or.nr 953893932

Dokumentet er elektronisk signert

**Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell**

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>
6500 IT utstyr	0	31 653	10 000	10 000
6502 Brannvernutstyr	0	276 942	80 000	110 000
6503 Annet driftsmateriell	8 366	10 456	5 000	5 000
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	187 875	54 058	10 000	10 000
6510 Verktøy og redskap	39 720	5 391	20 000	30 000
6512 EL Bil ladepunkt m.m	0	0	600 000	0
6540 Inventar	417	2 861	10 000	30 000
6541 Lekeplasser, lekeapparater,	478	1 087	40 000	40 000
6553 Abonnement og lisenser	25 789	7 848	1 000	2 000
<b>Sum verktøy, inventar og driftsmateriell</b>	<b>262 645</b>	<b>390 295</b>	<b>776 000</b>	<b>237 000</b>

**Note 10 - Vedlikehold**

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	2 663	466 661	300 000	300 000
6602 Vedlikehold rør og sanitær	83 191	126 050	250 000	250 000
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	92 092	118 873	250 000	250 000
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	13 587	89 215	200 000	200 000
6605 Vedlikehold bygninger Innvendig	10 152	135 798	150 000	150 000
6608 Vedlikehold garasjer	0	18 101	100 000	100 000
6610 Vedlikehold ventilasjon	1 012 209	136 491	200 000	450 000
6611 Vedlikehold utleielokaler	0	0	5 000	5 000
6612 Vedlikehold styre/vaktmesterkontor	0	0	5 000	5 000
6614 Vedlikehold maling	62 967	15 083	30 000	30 000
6615 Vedlikehold låssystemer	339 877	20 578	0	0
6616 Vedlikehold tak	387 485	3 853	40 000	10 000
6617 Vedlikehold dører og vinduer	0	12 621	150 000	150 000
6634 Vedl.hold brann-	31 916	0	0	0
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>2 036 139</b>	<b>1 143 323</b>	<b>1 680 000</b>	<b>1 900 000</b>

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

**Note 11 - Bygninger**

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

Tjernet Borettslag or.nr 953893932

Dokumentet er elektronisk signert

**Note 12 - Udekket tap**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Sum udekket tap	-58 760 471	-62 480 137

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

**Note 13 - Langsiktig gjeld****Husbanken**

Renter 31.12.23: 3,87%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2004

49 815 750

Nedbetalt tidligere

24 635 100

Nedbetalt i år

1 875 506

Lånesaldo 31.12

23 305 144

Beregnet innfrielsesdato: 03.07.2034

**Fana Sparebank**

Renter 31.12.23: 5,52%, løpetid 31 år

Opprinnelig 2015

99 000 000

Nedbetalt tidligere

23 151 167

Nedbetalt i år

2 536 324

Lånesaldo 31.12

73 312 509

Beregnet innfrielsesdato: 21.07.2045

**Sum langsiktig gjeld**

**96 617 653**

**Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt**

**2023**

Gjeld til kredittinstitusjoner

75 987 151

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Husbanken 13541557-1	18	103 264	1 858 752
	36	101 444	3 651 984
	72	98 497	7 091 784
	18	93 678	1 686 204
	36	71 508	2 574 288
	54	69 894	3 774 276
	39	68 407	2 667 873
Lån Fana Sparebank 34117474358	18	324 844	5 847 192
	36	319 120	11 488 320
	72	309 848	22 309 056
	18	294 690	5 304 420
	36	224 948	8 098 128
	54	219 869	11 872 926
	39	215 192	8 392 488

#### Note 14 - Pantstillelser

	2023	2022
Pantstillelser	108 008 353	112 420 183
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	46 649 287	46 649 287

#### Note 15 - Disponible midler

	2023	2022
<b>Disponible midler pr. 01.01</b>	<b>2 297 936</b>	<b>2 125 262</b>
Periodens resultat	3 719 666	5 474 880
Årets avskrivninger	264 030	294 501
Årets investeringer	-684 463	-712 378
Avdrag lån	-4 411 830	-4 884 330
<b>Endring i disponible midler</b>	<b>-1 112 596</b>	<b>172 674</b>
<b>Disponible midler 31.12.</b>	<b>1 185 340</b>	<b>2 297 936</b>

Tjernet Borettslag or.nr 953893932

Dokumentet er elektronisk signert



# Årsregnskap 2023

Name Date  
**Åsheim, Per Martin** 2024-02-22

Identification

 Åsheim, Per Martin

Name Date  
**Bjørknes, Vigdis** 2024-02-21

Identification

 Bjørknes, Vigdis

Name Date  
**Eliassen, Jan Emil** 2024-02-21

Identification

 Eliassen, Jan Emil

Name Date  
**Tungodden, Hilde Gunn** 2024-02-22

Identification

 Tungodden, Hilde Gunn

Name Date  
**Knag, Linda** 2024-02-23

Identification

 Knag, Linda

Name Date  
**Christensen, Jan Erik** 2024-02-22

Identification

 Christensen, Jan Erik



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 2023, 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 rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 rettviseende 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 avvirket.

© 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	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Penneo document key: V45QM-6COE1-PENY6-JZJIL-HAEAL-OVJFJ



## 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 rettviseende 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)

# 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."

## Tom Rasmussen

Statsautorisert revisor

Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-02-28 15:34:42 UTC



Penneo Dokumentmøkkel: V45QM-6COE1-PENY6-JZJL-HAEAL-OVJFJ

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

#### **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 2023 til og med ordinær generalforsamling 2024.

##### **Forslag fra valgkomiteen:**

Det bevilges totalt kr. 389.971 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:

## Valgkomiteens innstilling til verv i Tjernet Borettslag i 2024

### 1. Styret

Styreleder	Jan Erik Christensen	1 år igjen
Styremedlem	Hilde Tungodden	1 år igjen
Styremedlem	Jan Emil Eliassen	1 år igjen
Styremedlem	Linda Knag	1 år igjen
Styremedlem	Per Martin Åsheim	1 år igjen
Styremedlem	Vigdis Bjørknes	2 år
1.varamedlem	Helge Hansen	1 år
2.varamedlem	Rita-Mari Paulsen	1 år

### 2. Dugnadsutvalg

Medlem	Elna Nilsen	2 år
Medlem	Liv Ystebø	2 år
Mangler et medlem		

### 3. Representanter til BOB's generalforsamling.

Styret delegeres nominasjon

### 4. Valgkomitee

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 kr. 389.971, en økning på 4,8 % fra 2023, svarende til endringen i konsumprisindeksen fra januar 2023 til januar 2024

<https://www.ssb.no/priser-og-prisindekser/konsumpriser/statistikk/konsumprisindeksen>

Fyllingsdalen 22. januar 2024

KRISTOFFER MONGSTAD  
Kristoffer Mongstad

Laila Charlsen  
Laila Charlsen

Nils Ivar Martila  
Nils Ivar Martila

## 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. 8000,- til seniorkafeen.

Forslag til vedtak:

#### 6.1.2 Dugnadsfest

Det bevilges kr. 10 000,- til dugnadsfest.

Forslag til vedtak:

## 6.2 Forslag fra Gunn-Anita Rysjedal-Welander i Barliveien 32

Forslaget lyder:

Her er et forslag til sak i generalforsamling 2024:

Styret kan se på kostnader for de siste års dugnadsarbeid og vurdere å heller ansette en fast vaktmester, gjerne ikke i 100% stilling, men nok til at alt nødvendig vedlikehold utføres i området hele året og ikke bare på vår og sommer.

En vaktmester som bruker traktoren for å brøyte snø og salte på vinterstid, og som er seg bevisst hva som er viktig å prioritere å gjøre av vedlikehold og arbeid i uteområdene hele året.

Dugnadslønn for arbeidene i bed kan kanskje også nedjusteres noe, for å opprette en ny stilling til vaktmester?

Kanskje dette er en mer økonomisk drifting.

Jeg vil be om at dette blir en sak som taes opp til vurdering og drøfting.

**Forslag til vedtak:** Styrets innstilling: Kostnader til en vaktmester, selv i en deltidsstilling, vil langt overskride utgiftene som Borettslaget har til dugnadsarbeidet. Dessuten mener styret at dugnad i borettslaget er viktig for det sosiale fellesskapet. Styret ønsker ikke ha arbeidsgiveransvar med alt det det innebærer. Styret anbefaler derfor ikke dette forslaget.

## **FULLMAKT**

(jmf. Burettslagslova §7-3)

Jeg \_\_\_\_\_ eier av andel nr. \_\_\_\_\_,  
har ikke mulighet til å møte på generalforsamlingen 2024.

Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: \_\_\_\_\_

Obs! Kun én fullmakt per deltaker!





# Protokoll fra ordinær generalforsamling 2024 i Tjernet Borettslag

År 2024 den 19. mars kl 18.00 ble ordinær generalforsamling i Tjernet Borettslag avholdt i Kantinen på Fyllingsdalen Videregående Skole, Hjalmar Brantings vei 9.

Til stede fra Styret: Jan Erik Christensen, Hilde Tungodden, Jan Emil Eliassen, Linda Knag, Per Martin Åsheim, Vigdis Bjørknes, Marita Sjo og Rita Paulsen.

## I. Konstituering

### 1.1 Godkjenning av innkalling

**Vedtak: Godkjent**

### 1.2 Antall fremmøtte

**Vedtak: Det er 27 andelseiere og 5 fullmakter.  
Totalt 32 stemmeberettigede.**

### 1.3 Valg av møteleder

**Vedtak: Jan Erik Christensen ble valgt til møteleder.**

### 1.4 Valg av referent/protokollfører

**Vedtak: Jan Emil Eliassen ble valgt til referent.**

### 1.5 Valg av protokollunderskrivere

**Vedtak: Monika Nordtveit og Laila Charlsen ble valgt til  
protokollunderskivere**

### 1.6 Valg av tellekorps (om nødvendig)

**Vedtak: Marita Sjo og Monika Nordtveit ble valgt til tellekorps.**

1.7 Godkjenning av dagsorden

**Vedtak: I innkallingen står det feilaktig at Liv Ystebø og Elna Nilsen skal velges for 2 år i Dugnadsutvalget. De ble valgt for 2 år i 2023, og har dermed begge 1 år igjen.**

**Dagsorden godkjent.**

2. Rapport fra Styret.

**Vedtak: Punkt 2.2.2: Spørsmål om møte med Øygarden**

**Eiendomsservice. Møteleder redegjør for møte(ne) og presiserer at Vestland Vakmesterservice tok over driften fra 15.02.24.**

**Punkt 2.5.1.6 Merknad om slurv i kildeavfallet (tilsmusset plastavfall, stekepanne i papircontainer...).**

**Godkjent.**

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2023 samt revisors beretning.

**Vedtak: Noe misnøye med ventilasjonsaggregatene (dårlig kvalitet, store vedlikeholdsutgifter). Møteleder redegjør for at borettslaget har hatt store reparasjonskostnader.**

**Godkjent.**

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

Forslag fra valgkomiteen:

Honorar til styret: kr 389 971,-

**Vedtak: Godkjent.**

Forslag fra Styret:

Styrets sosiale tiltak: kr 10 000,-

Valgkomiteén: kr 6000,- (kr 2000,- til hver av de 3 medlemmene)

**Vedtak: Godkjent.**

5. Valg av styre.

Styreleder:	Jan Erik Christensen (1 år igjen)
Styremedlem:	Hilde Tungodden (1 år igjen)
Styremedlem:	Jan Emil Eliassen (1 år igjen)
Styremedlem:	Linda Knag (1 år igjen)
Styremedlem:	Per Martin Åsheim (1 år igjen)
Styremedlem:	Vigdis Bjørknes (2 år)
1. varamedlem:	Helge Hansen (1 år)
2. varamedlem:	Rita-Mari Paulsen (1 år)

**Vedtak: Godkjent**

Dugnadsutvalg:

Medlem:	Liv Ystebø	(1 år igjen)
Medlem:	Elna Nilsen	(1 år igjen)
Medlem:	Ingen meldte seg frivillig	

**Vedtak: Godkjent**

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

**Vedtak: Godkjent**

Valgkomite:

Medlem:	Christoffer 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 saker.

**Vedtak: Godkjent**

6.1.1 Seniorekafé

Forslag fra styret: Det bevilges kr 8 000 til seniorekaféen.

**Vedtak: Forslag fra Elna Nilsen om at tilskuddet til Seniorekaféen økes til kr 10 000,-**

**Vedtak: Forslag fra Elna Nilsen enstemmig vedtatt.**

6.1.2 Dugnadsfest

Forslag fra styret: Det bevilges kr 10 000 til dugnadsfest.

**Vedtak: Godkjent**

6.2 Forslag fra Gunn-Anita Rysjedal-Welander, BV 32

«Her er forslag til sak til generalforsamling 2024:

Styret kan se på kostnader for de siste års dugnadsarbeid og vurdere å heller ansette en fast vaktmester, gjerne ikke i 100% stilling, men nok til at alt nødvendig vedlikehold utføres i området hele året og ikke bare på vår og sommer.

En vaktmester som bruker traktoren for å brøyte snø og salte på vinterstid, og som er seg bevisst hva som er viktig å prioritere og gjøre av vedlikehold og arbeid i uteområdene hele året.

Dugnadslønn for arbeidene i bed kan kanskje også nedjusteres noe, for å opprette en ny stilling til vaktmester?

Kanskje dette er mer økonomisk drifting.

Jeg vil be om at dette blir en sak som taes opp til vurdering og drøfting».

Styrets innstilling til vedtak: Kostnader til en vaktmester, selv i en deltidsstilling, vil langt overskride utgiftene som borettslaget har til dugnadsarbeidet. Dessuten mener styret at dugnad i borettslaget er viktig for det sosiale fellesskapet. Styret ønsker ikke ha arbeidsgiveransvar med alt det det innebærer. Styret anbefaler derfor ikke dette forslaget.

**Vedtak: Styrets innstilling til vedtak ble enstemmig vedtatt.**

Bergen, 19. mars 2024



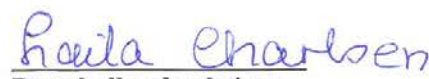
**Møteleder  
Jan Erik Christensen**



**Protokollunderskriver  
Monika Nordtveit**



**Referent  
Jan Emil Eliassen**



**Protokollunderskriver  
Laila Charlsen**

## ORDENSREGLER FOR TJERNET BORETTSLAG

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

E-post: [postmaster@tjernet.no](mailto:postmaster@tjernet.no)

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

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

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

### ALMINNELIGE ORDENSREGLER

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

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

**GARASJEANLEGGENE** All kjøring i garasjeanleggene må skje med varsomhet. Det er ikke tillatt å vaske bil med avfettingsmidler som vil medføre forurensing av garasjen. Bruker av 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 (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

### 2-2 Sameie i andel

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

## Vedtekter for Tjernet borettslag

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

### **2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

### **2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen**

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

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

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

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

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

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

### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

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

### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

## Vedtekter for Tjernet borettslag

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

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

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

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

### 4. Borett og bruksoverlating

#### 4-1 Boretten

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

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

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

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

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

#### 4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

## Vedtekter for Tjernet borettslag

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

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

### 5. Vedlikehold

#### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

Apparater slik som panelovner, ventilatorer og vifter, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.

Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme. Andelseier har også ansvaret for ringe- og 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. Ventilert og andre luftkanaler 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 karmen. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar.

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

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

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

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

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

## Vedtekter for Tjernet borettslag

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

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

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantessikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

## Vedtekter for Tjernet borettslag

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

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## Vedtekter for Tjernet borettslag

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

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

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

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

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

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

## Vedtekter for Tjernet borettslag

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende 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 forstås her arbeid som andelseierne gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. Slikt arbeid kan være:

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

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

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

### **12 - 2 Parkering**



## Vedtekter for Tjernet borettslag

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

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

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



BERGEN  
KOMMUNE

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 22/524/0/0  
Utlistet 12. desember 2024

### Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

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

#### Forklaring plantype

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

#### Forklaring planstatus

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

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Kartverkets innsynsløsning [Se eiendom](#).

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 m <sup>2</sup>	Sikker	-	Ja

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

### Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
--------	----------	----------	--------	-------------	--------	--------------

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
<a href="#">3930100</a>	30	FYLLINGSDALEN. STORMYRA BOLIGFELT IX, TOMTEAREAL E	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.05.1975		87,1 %
<a href="#">11550000</a>	30	FYLLINGSDALEN. STORMYRA INDUSTRIAREALER	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.11.1965		< 0,1 % (27224,8 m <sup>2</sup> )

### Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
<a href="#">11556001</a>	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

### Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
<a href="#">70910000</a>	35	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 874, SKJENHAUGANE	<a href="#">202220708</a>	4,3 %

### Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

### Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	51,8 %
<a href="#">65270000</a>	1 - Nåværende	5100 - LNF	LNF	LNF	45,8 %
<a href="#">65270000</a>	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	2,3 %
<a href="#">65270000</a>	1 - Nåværende	6700 - Friluftsområde	Friluftsområder	F	< 0,1 % (5,2 m <sup>2</sup> )

### Hensynssoner Angitt hensyn - friluftsliv i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpAngittHensynSone	H530_3	Byfjellsgrense - vest	45,8 %

### Hensynssoner Angitt hensyn - naturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpAngittHensynSone	H560_132	Naturmiljø - viltområde	34,9 %

### Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	< 0,1 % (3,4 m <sup>2</sup> )

### Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

### Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
<a href="#">64090000</a>	21	KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST	<a href="#">202220469</a>	1,5 %

### Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
<a href="#">11880000</a>	30	FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT X, TOMTEAREAL B OG VEI 930	3	-
<a href="#">39300000</a>	30	FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT IX, TOMTEAREAL E, TJERNET BORETTSLAG/STORMYRA	3	-
<a href="#">70390000</a>	34	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 274 MFL., SPELHAUGEN	10	<a href="#">202220665</a>
<a href="#">11550400</a>	30	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 539, SÆLEN, SPELHAUGEN 22B	3	<a href="#">200713744</a>
<a href="#">64050000</a>	34	FYLLINGSDALEN/ÅRSTAD. BYBANEN FRA SENTRUM TIL FYLLINGSDALEN, DELSTREKNING 3, MINDEMYREN - FYLLINGSDALEN	3	<a href="#">201820643</a>
<a href="#">71680000</a>	35	Fyllingsdalen, Gnr. 22, Bnr. 532 mfl., Spelhaugen Nord, Reguleringsplan	1	<a href="#">202415355</a>
<a href="#">11550002</a>	31	FYLLINGSDALEN. SPELHAUGEN, VENDESLØYFE FOR BUSS	3	-

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
<a href="#">71630000</a>	35	Fyllingsdalen, Gnr. 22 Bnr. 441 Spelhaugen, Kroatjønnveien	0	<a href="#">202414113</a>

### Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
<a href="#">22/874</a>	300272829	-	Annen lagerbygning	Igangsettingstillatelse	16.05.2013	<a href="#">201122507</a>

### Andre opplysninger

Skrevet ut 12. desember 2024



## 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 har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon 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 areadel 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/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

### **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 begrensningsslinje 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

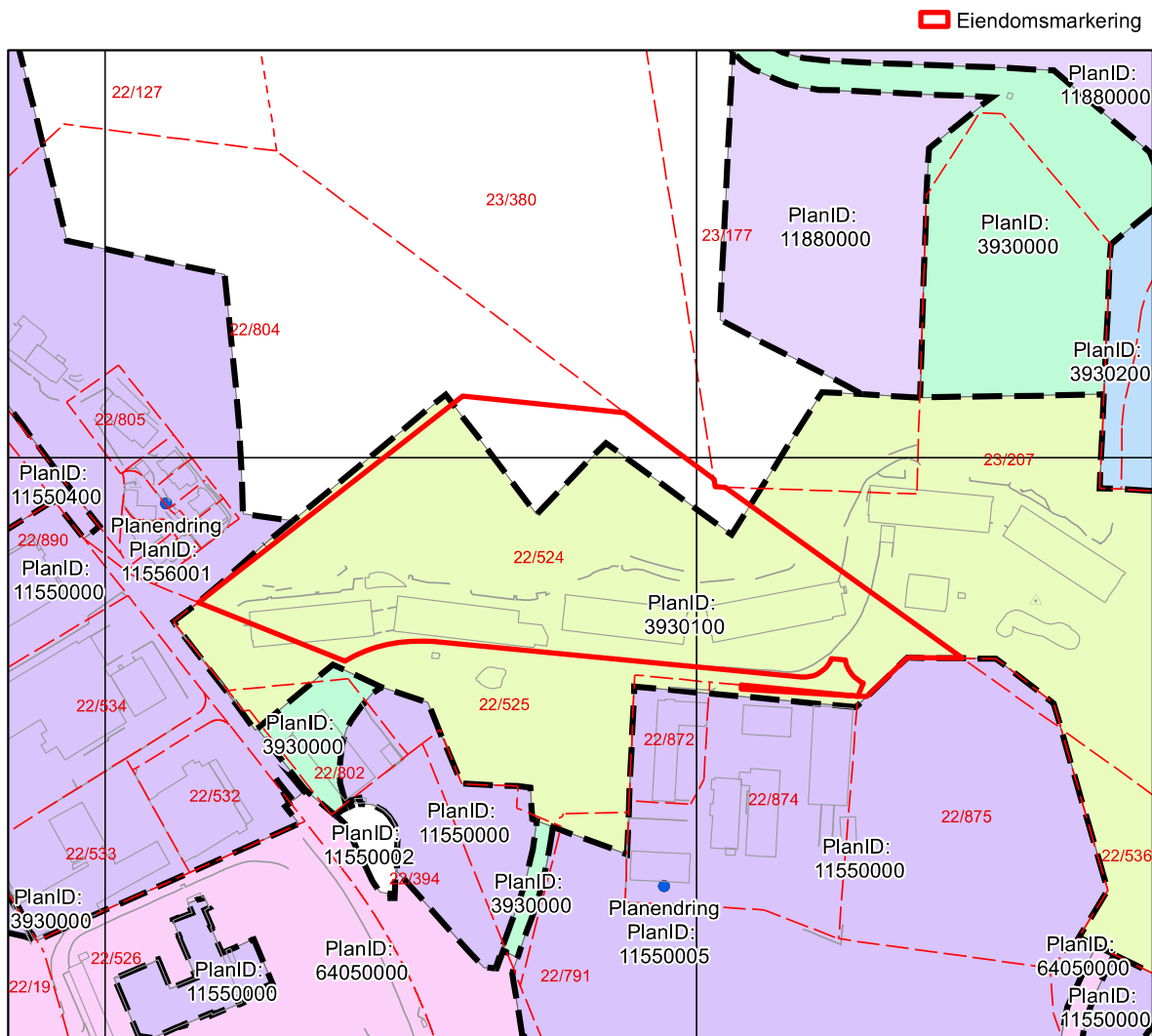
## Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 22/524/0/0  
Dato: 12.12.2024 Adresse: Barliveien 22 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.areasplaner.no/bergen4601>

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:  
11550000, 3930100





# Reguleringsplan på grunnen

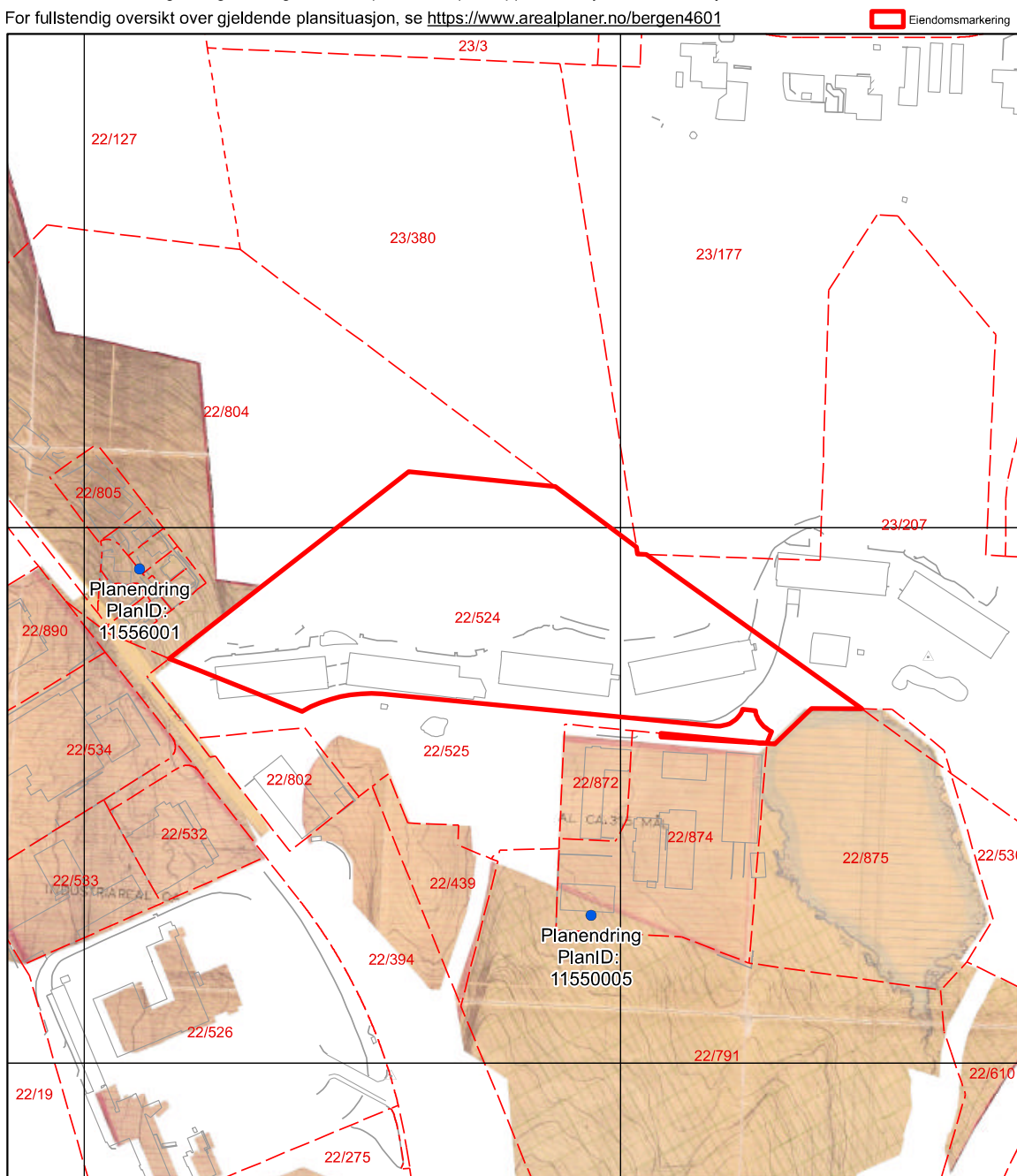
Arealplan-ID: 11550000  
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 22/524/0/0  
Dato: 12.12.2024 Adresse: Barliveien 22 m.fl.

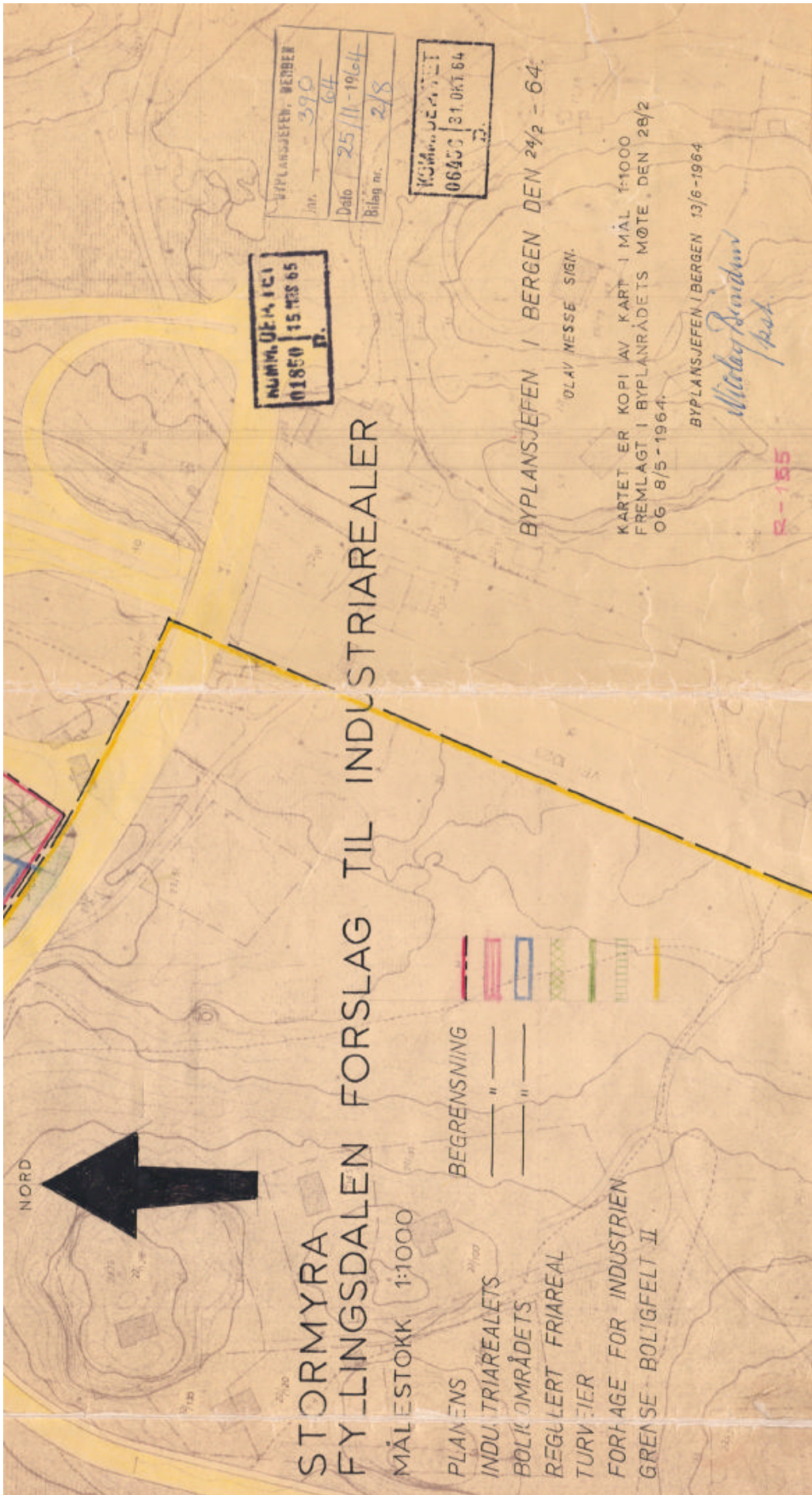


BERGEN  
KOMMUNE

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

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










BERGEN  
KOMMUNE

# Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 3930100  
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 22/524/0/0  
Dato: 12.12.2024 Adresse: Barliveien 22 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering



# TJERNET B/L

# BOB

## REGULERINGSPLAN

-  FELLESAREAL
-  TEFRASSEBLOKKER
-  FELLESROM
-  TILFØRSLSVEI
-  KJØRBAR GÅVEI
-  REN GÅVEI
-  OFFENTLIG TURVEI
-  LEK
-  PARKERING
-  GRENSE

**ARKIV**  
**Bilag 3.**

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN REGULERINGSAVD. 7 APR 1975 Arkiv: 504/4 Saksb. Silving
--

B. nr. 557/45

REV 6-4-75

REVIDERT PLAN 23-4-74

VEIANLEGG

*R.1.393.01.00*

TEGN NR

TEGN

NR

**ASPLAN**

BERGEN, LARS HILLESGT. 20<sup>D</sup>. TELEFON 217660

ANDERSSON & SKJÅNES AS INSTITUTT FOR SAMFUNNSPLANLEGGING

MÅLESTOKK 1:1000

DATE 22.3.74

*dfs*

**1**

TEGNET AV Å D

PROSJEKTNR 0571

TEGNINGNR

**ARKITEKT MNAL ERIK DOGGER**

MAFJNEHOLMEN POSTBOKS 2644 5010 BERGEN ☎ (05) 217490 - 213893



BERGEN  
KOMMUNE

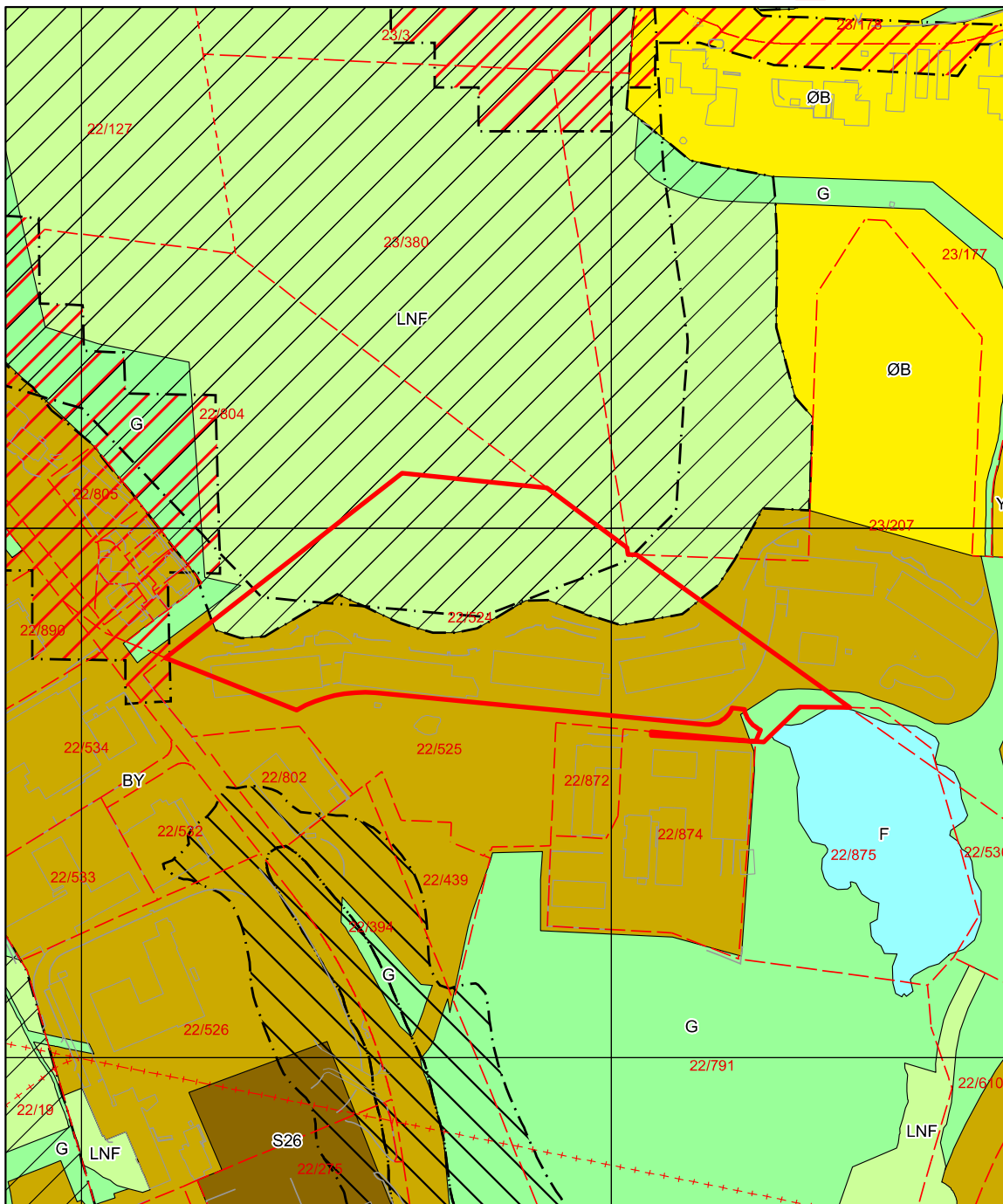
# Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000  
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 22/524/0/0  
Dato: 12.12.2024 Adresse: Barliveien 22 m.fl.



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


Eiendomsmarkering (2)




## Tegnforklaring for kommuneplan


 Arealformålgrense

### Samferdselslinjer

 Bybane - fremtidig

 Bybane - tunnel - fremtidig

 Angitthensyn friluftsliv

 Angitthensyn naturmiljø

 Faresone


 Støysone gul

 Støysone rød

### KPA2018 Arealformål

 Sentrumskjerne

 Byfortettingssone

 Ytre fortettingssone

 Øvrig byggesone

 Grønnstruktur

 LNF

 Friluftsområder

# Nabolagsprofil

Barliveien 32 - Nabolaget Spelhaugen - vurdert av 59 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



## Offentlig transport

Tjernet Linje 18	5 min 0.4 km
Fyllingsdalen terminal Linje 2	15 min 1.3 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	12 min 7.1 km
Bergen Flesland	17 min

## Skoler

Seljedalen skole (1-7 kl.) 210 elever, 16 klasser	13 min 1 km
Løvås Oppveksttun - skole (1-7 kl.) 243 elever, 14 klasser	15 min 1.1 km
Sælen Oppveksttun (1-7 kl.) 253 elever, 18 klasser	16 min 1.3 km
Montessoriskolen i Bergen (1-10 kl.) 150 elever, 15 klasser	16 min 1.4 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 432 elever, 33 klasser	18 min 1.5 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	15 min 1.3 km
Amalie Skram videregående skole 1000 elever	11 min 6.7 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Kvalitet på skolene

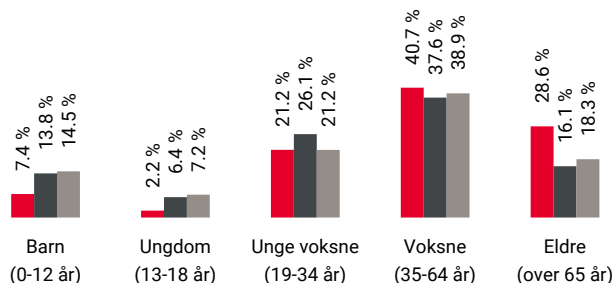
Bra 67/100



## Naboskapet

Høflige 65/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Kidsa Løvåsbakken (0-5 år) 60 barn	6 min 0.5 km
Lekeklossen Løvåsen barnehage (0-5 ... 26 barn	8 min 0.6 km
Kanadaskogen friluftslivsbarnehage (0-5 ... 58 barn	10 min 0.9 km

## Dagligvare

Coop Extra Løvås	9 min
Post i butikk, PostNord	0.7 km
Kiwi Spelhaugen	11 min



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 2025

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



### Gateparkering

Lett 86/100



### Vedlikehold veier

Godt velholdt 81/100

## Sport

Lynghaugparken "binge" Ballspill	12 min	1 km
Lynghaugparken - ballbane grus Fotball	13 min	1.1 km
SKY Fitness Fyllingsdalen	7 min	
MOVA Fyllingsdalen	9 min	

## Boligmasse



■ 32% enebolig  
■ 68% annet

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

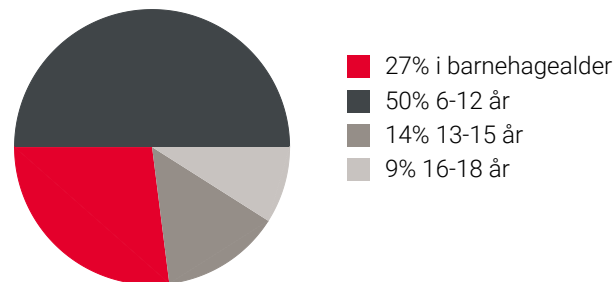
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

Oasen	17 min
Boots apotek Spelhaugen	9 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

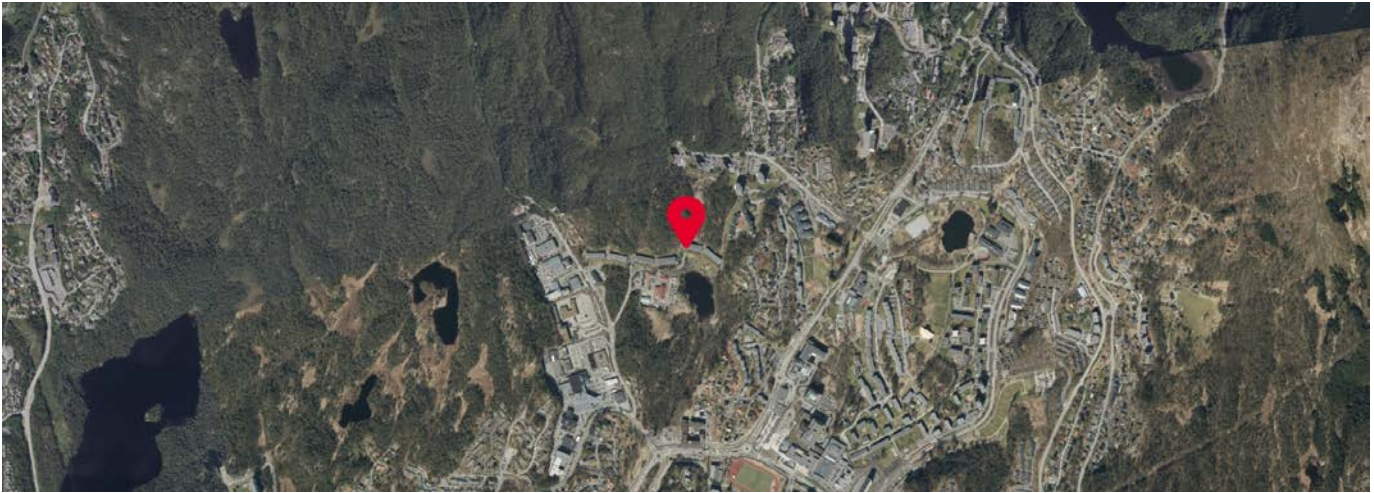


0% 64%

■ Spelhaugen  
■ Bergen  
■ Norge

## Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



## 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 eiendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.



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

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.  
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).  
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.  
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.  
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Barliveien 32  
5142 FYLLINGSDALEN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Sigbjørn Helland

**Telefon:** 407 68 475  
**E-post:** sigbjorn.helland@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre