

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Partner

Jørn Tage Hereide

Mobil 992 51 465

E-post jorn.hereide@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna.
TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 261 054,-
Omkostn.: Kr 9 796,-
Total ink omk.: Kr 3 260 850,-
Felleskostn.: Kr 5 768,-
Selger: Jan Sygutowski
Alina Jozefa Sygutowska

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1976
BRA-i/BRA Total 45/49 kvm
Tomtstr.: 43557.5 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 22, bnr. 524
Andelsnr.: 11
Oppdragsnr.: 1501260050

Ditt nye hjem?

Aktiv Eiendomsmegling v/ Jørn Tage Hereide har gleden av å presentere Barliveien 6. Dette er en lys og trivelig 2-roms leilighet med en balkong på 14 m². Leiligheten har en sentral beliggenhet i Fyllingsdalen med gangavstand til buss, bybane, dagligvarebutikk og Osaen. Leiligheten ligger i 4. etasje og holder en gjennomgående god standard, og har ingen TG 3. Fast parkeringsplass tilhørende leiligheten.

Kort oppsummert:

- Varmtvann og tv/internett inkludert i felleskostnadene.
- Fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg.
- Ca. 3 minutters gange til nærmeste busstopp.
- Ca. 15 minutters gange til bybanen og Oasen.

Leiligheten inneholder:

Gang: 1,7 m².
Stue/kjøkken: 22,8 m².
Bad: 5,8 m².
Soverom: 8,8 m².
Teknisk rom: 4,5 m².
Ekstern bod: 4,0 m².

Velkommen på visning. Husk påmelding!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	63
Nabolagsprofil	68
Budskjema	95

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 45 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 49 kvm

TBA: 14 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 4 kvm

Bod: 4,0 m²

4. etasje

BRA-i: 45 kvm

Gang: 1,7 m²

Stue/kjøkken: 22,8 m²

Bad: 5,8 m²

Soverom: 8,8 m²

Teknisk rom: 4,5 m²

TBA fordelt på etasje

4. etasje

14 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

43557.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med tilkomstveier, uteområder og parkeringsløsning.

Felles tomt i borettslaget. Borettslaget består av to eiendommer. Tomteareal er hentet fra Kartverket sine sider.

Bnr 525: 12 234,5 m²

Bnr 524: 31 323 m²

Beliggenhet

Barliveien 6 har en sentral beliggenhet i Fyllingsdalen. Her bor du med kort avstand til Oasen, butikk, buss, skoler, barnehager og bybanestopp. Nærmeste busstopp ligger ca. 3 minutters gange fra boligen. Herfra går bussrute 18 til Fyllingsdalen terminal og Bergen sentrum. Videre er det ca. 15 minutter å gå til Fyllingsdalen terminal. Ved terminalen ligger også bybanen. Herfra tar bybanen deg til Bergen sentrum på underkant av 20 minutter. Oasen senter ligger like ved terminalen. Her finner du et bredt servicetilbud med dagligvare, klesbutikker, apotek, vinmonopol m.m.

For den turglade bor du i gangavstand til skog og mark, samt flere turstier. Her kan turer til Langaheia, Kanadaskogen, Eikelisteinen og Moseplassen trekkes frem som fine turstier. For den som liker å trene ligger Sky fitness Fyllingsdalen bare en kort gåtur på ca. 9 minutter unna boligen. Ellers kan sykkel tunnelen mellom Fyllingsdalen og Minde trekkes frem. Dette er en populær jogge- og sykkeløype på ca. 3 km.

Skoler og barnehager i nærområdet:

- Kanadaskogen friluftstbarnehage
- Kidsa Løvåsbakken
- Løvås oppveksttun
- Sælen oppveksttun Skole
- Ortun ungdomsskole
- Fyllingsdalen videregående skole

Adkomst

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Morten Soltvedt

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

KJEDEHUS

Utvendig:

Vinduer: Vinduer med isolerglass av god kvalitet.
Glass, karmen, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Dører: Ytterdør med glatt finer av god kvalitet er kontrollert for utførelse og slitasje. Terrassedør med glass er kontrollert for samme.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskille i betong fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.
Resultatet tilfredsstillende ikke dagens krav til avvik.

TG2

Dører

Noe slitasje i nedre deler på terrassedør registrert.
Konsekvens/tiltak: Fungerer med dette avvik, vedlikehold må påregnes.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak: Fungerer med dette avvik, ved oppgradering anbefales avretting.

4 etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
Konsekvens/tiltak: Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

4 etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøkken og hvitevarer.
Konsekvens/tiltak: Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt.

4 etasje - Stue/kjøkken - Avtrekk

Mer enn halvparten av forventet brukstid på ventilator er passert.
Konsekvens/tiltak: Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt.

TGIU

Andre utvendige forhold

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde.

Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, radon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, varmtvann, fyringsanlegg, utvendig vann og avløp og andre tomte forhold.

Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til enheten, som eks, overflater på innsiden av yttervegger mot enheten etc.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, kledd med fasadeplater.
- Yttertak er flatt, opplektet og tekket med papp/folie

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: AoG

Beskrivelse av arbeidet: Oppussing av baderommene i registrering av borettslaget

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

- Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Prosjektet var utført av borettslaget

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

- Ja

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- Ja

Den 9.04.2026 kommer en general samling i borettslaget, da blir alt info og eventuelle bestemmelser blir formidlet der. Per i dag vet vi ingenting om.

Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Jørn Tage Hereide har gleden av å presentere Barliveien 6 – en lys og trivelig 2-roms leilighet beliggende i byggets 4. etasje. Leiligheten holder en gjennomgående god standard og kan blant annet vise til tilstandsrapport uten TG3.

Boligen har en attraktiv beliggenhet i Fyllingsdalen, med kort avstand til busstopp, dagligvarebutikker og Oasen senter som tilbyr et bredt servicetilbud. I tillegg er det kort vei til bybanen som tar deg effektivt til Bergen sentrum.

Velkommen på visning!

Stue/kjøkken:

Leiligheten har en åpen stue- og kjøkkenløsning på 22,8 m² som gir gode møbleringsmuligheter for både sofagruppe og spiseplass. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til en luftig romfølelse.

Fra stuen er det utgang til en romslig balkong på hele 14 m², hvor du kan nyte gode solforhold og en flott utsikt over nærområdet.

Kjøkkenet har profilerte fronter og fremstår med normal bruksslitasje. Det er utstyrt med laminat benkeplate, nedfelt stålvaske, komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Her er det godt med oppbevaringsplass i både skap og skuffer, samt gode arbeidsflater.

Soverom:

Soverommet er på 8,8 m² og har plass til dobbeltseng samt øvrig standard soverommøblement. Fra soverommet er det direkte adkomst til teknisk rom, som kan benyttes som garderobesrom. Rommet har et areal på 4,5 m² med god plass til garderobemøblement.

Bad:

Badet ble rehabilitert i 2015 og holder en moderne standard med flislagte overflater på gulv og vegger. Rommet er utstyrt med dusjhjørne, vegghengt toalett, servant med underskap og speil med belysning. Det er varmekabler i gulvet og balansert ventilasjon.

Ekstern bod:

Leiligheten disponerer en ekstern bod i 1. etasje på ca. 4 m², som gir gode lagringsmuligheter.

Borettslaget

Borettslaget har gjennomført omfattende oppgraderinger over tid, blant annet:

- Nytt automatisk brannvarslingssystem (2019)
- Rehabilitering av alle bad, nye vannledninger (rør-i-rør), balansert ventilasjon og nye kjøkkenhetter (2015–2017)
- Etterisolering av tak med nye takbelegg (2014–2016)
- Rehabilitering av fasader med etterisolering, nye vinduer og oppgraderte terrasser (2003–2005)

I tillegg er det utført jevnlig vedlikehold, inkludert nytt låssystem og nye postkasser.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Tv/internett inkl. i felleskostnadene

Parkering

Fast parkering i garasje. Garasjeleie betales i felleskostnadene.

I tillegg har borettslaget ca. 60 gjesteparkeringsplasser ute som benyttes av andelseiere og gjester.

Lader til elbil må søkes til styret.

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

Styret gjør oppmerksom på at borettslaget er fra 1976, og parkeringsplassene er derfor ikke etter dagens bredde. 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 sjananse for andre andelseiere, er brudd på pliktene dine i borettslaget og kan medføre pålegg om salg av andelen, se burettslagsloven § 5-22.

Solforhold

Leiligheten ligger i område med gode solforhold.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg Forsikring, polisenummer 8790005

Diverse

Generalforsamlingen har godkjent et låneopptak på kr 90 000 000,-, som vil medføre økning i både felleskostnader og fellesgjeld. Rammen er knyttet til vedlikehold av terrasser, garasje, bussystem og utskilte av ventilasjonsaggregat. Andel av gjeld og kostnad etter fordelingsnøkkel. Etter oppsett fra styret er det forespeilet en snitt endring i fellesgjeld på kr 326 007,- og en snitt endring i felleskostnader i måneden på kr 1 543,-. En gjør oppmerksom på at kostnadene oppgitt er et snitt per andel, og at det kan forekomme endringer.

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

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Elektrisk. Varmekabler i gulv på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om 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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket

boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 990 000

Omkostninger kjøper

2 990 000 (Prisantydning)

261 054 (Andel av fellesgjeld)

3 251 054 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 260 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 269 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 272 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 562 084 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 248 335 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om 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

Felleskostnader inkluderer bredbånd og kabel-tv (grunnpakke), varmtvann, dugnad, garasjeleie, kommunale avgifter/eiendomsskatt, renter og avdrag på fellesgjeld, vedlikehold og driftskostnader.

Generalforsamlingen har godkjent et låneopptak på kr 90 000 000,-, som vil medføre økning i både felleskostnader og fellesgjeld. Rammen er knyttet til vedlikehold av terrasser, garasje, bussystem og utskilte av ventilasjonsaggregat. Andel av gjeld og kostnad etter fordelingsnøkkel. Etter oppsett fra styret er det forespeilet en snitt endring i fellesgjeld på kr 326 007,- og en snitt endring i felleskostnader i måneden på kr 1 543,-. En gjør oppmerksom på at kostnadene oppgitt er et snitt per andel, og at det kan forekomme endringer.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 768

Andel Fellesgjeld

Kr 261 054

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

08.04.2026

Kommentar fellesgjeld

Total fellesgjeld for Tjernet Borettslag pr. 08.04.2026: 88 936 808,00

Andel fellesformue

Kr 11 538

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Tjernet Borettslag

Organisasjonsnummer

953893932

Andelsnummer

11

Om borettslaget

Arbeid som tidligere er gjennomført i laget:

- 2019 - Nytt automatisk brannvarslingssystem Getsafe (TeliSAFE), med varsling til vakttelefon.
- 2015-2017 - Rehabilitering av alle baderom, nye vannledninger «rør i rør», balansert ventilasjon og nye kjøkkenhetter til frekvensstyrte vifter på taket.
- 2014-2016 - Etterisolering av alle takene i borettslaget med nye takbelegg.
- 2003-2005 - Rehabilitering av fasader med etterisolering og nye vinduer. Samtidig ble terrassene rehabilitert.

Ut over dette, er det gjort vedlikehold, med nytt låssystem, nye postkasser mm. For mer informasjon kan styret kontaktes.

Informasjon fra årsmøte i 2026 (det gjøres oppmerksom på at forretningsfører ikke har mottatt protokoll for årsmøte, og derfor er dette ikke sendt til megler):

I 2025/2026 har borettslaget jobbet blant annet med:

- Sluttført arbeid med ny plan for vedlikehold og gjennom BOB's driftsavdeling.
- Anbudsinnhenting for utskifting av ventilasjonsaggregat.

- Undersøkelser knyttet kostnader ved overgang til nedgravde bosskontainere.
- Undersøkelser knyttet kostnader ved vedlikehold av garasjeanlegg – korrosjonskader i armeringen.
- Innhente kostnadsestimat for rehabilitering av terrasser.
- Møte i forbindelse med utbygging av Skjenhaugane
- Oppgradering av treningsrom og felleslokale
- Trefelling som forebyggende tiltak mot skader i forbindelse med storm.

Styret har bedt generalforsamling om fullmakt til å foreta låneopptak på 90 000 000,-. Låneopptaket skal gå til utskiftning av ventilasjonsaggregat, garasjeanlegg - korreksjonsskader, bossanlegg, terrasser og taknedløp.

Vedrørende sivilt beredskap i borettslaget:

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

Det skal opprettes en hagekomite for å tilrettelege for hagebruk på borettslagets felles uteareal.

Informasjon fra årsmøte i 2025:

I 2024/2025 har borettslaget jobbet blant annet med:

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

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Husbanken

Lånenr.: 13541557

Lånebeskrivelse: Husbanken

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,08%

Rentetype: Flytende rente

Andel av saldo: 57 375,57

Total saldo lån: 19 546 891,00
Innfrielsesdato: 30.06.2034

Bank: Fana Sparebank
Lånenr.: 34117474358
Lånebeskrivelse: Fana Sparebank
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,05%
Rentetype: Flytende rente
Andel av saldo: 203 678,40
Total saldo lån: 69 389 917,00
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. 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

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

Informasjon fra årsmøte i 2026:

Kommentarer til resultatregnskapet for 2025

Regnskapet ble oppgjort med et overskudd på kr 5.106.948 mot et budsjettert overskudd på kr 4.546.414.

Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et rettviseende bilde av resultat og stilling per 31.12.2025.

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.

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.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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. Unnlatelse av å betale utlignet beløp, har samme virkning som manglende betaling av felleskostnader.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bob Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 22, bruksnummer 524 i Bergen kommune. Andelsnr. 11 i Tjernet Borettslag med orgnr. 953893932

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/22/524:

21.08.2017 - Dokumentnr: 898141 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:874

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Vann

Org.nr: 974 600 951

21.08.2017 - Dokumentnr: 898141 - Bestemmelse om vannledning

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:874

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Vann

Org.nr: 974 600 951

Gjelder denne registerenheten med flere

21.08.2017 - Dokumentnr: 898141 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:874

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Vann

Org.nr: 974 600 951

Gjelder denne registerenheten med flere

23.01.1976 - Dokumentnr: 1530 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:22 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1324931 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:22 Bnr:524

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger innflytningstillatelse for boligblokk A datert 05.11.1976 og ferdigattest for rehabilitering/nytt bad blokk/bygård/terrassehus datert 28.04.2017.

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:

- Tegninger snitt, plan og fasade stemplet med godkjenning 01.07.1975.
- Situasjonsskart og bestemmelser datert 06.11.1975.
- Tegninger gavler, fasader, snitt og plan stemplet med godkjenning 09.04.1976.
- Detaljplaner stemplet med godkjenning 29.05.1979.
- Plantegninger og takplan stemplet med godkjenning 29.05.1979.
- Tegninger av garasjeplan, ventilasjonsskjema og parkanterom stemplet med godkjenning 29.05.1979.
- Diverse bilder stemplet 13.11.2000.
- Tegninger fasade-rehabilitering datert 25.04.2001.
- Situasjonsskart datert 11.05.2001.
- Tegning sanitær datert 19.12.2014.
- Situasjonsplan datert 19.01.2015.

Byggeår er ikke oppgitt i opplysninger mottatt fra kommunen. Det er tatt utgangspunkt i innflytningstillatelsen.

Vei, vann og avløp

Vei: Tilkomst via offentlig til privat vei. Privat vei er på borettslagets eiendom.

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 er regulert til terrasseblokker.

Området er under utvikling, med flere reguleringsplaner på Spelhaugen. Her er det lagt til rette for bygging av boliger, næring, hotell m.m. Kjøper må påberegne at området vil være under utvikling, og at det vil forekomme byggestøy o.l knyttet til dette. Det er blitt utstedt godkjenning for riving av annen lagerbygning og lagerhall og rammetillatelse for oppføring av eneboliger, rekkehus, tomannsboliger, vertikaldelt, garasjeuthus annekst til bolig og stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Reguleringsplaner på grunnen:

Planid: 3930100

Plannavn: FYLLINGSDALEN. STORMYRA BOLIGFELT IX, TOMTEAREAL E

Ikrafttrådt: 23.05.1975

Dekningsgrad: 82,6 %

- Arealet er regulert til terrasseblokker og fellesareal.

Planid: 70910000

Plannavn: Fyllingsdalen. Gnr. 22, bnr. 874, Skjenhaugane

Ikrafttrådt: 18.06.2025

Saksnr: 202220708

Dekningsgrad: 4,3 % og 0,2 %

- Arealet er regulert til naturområde - grønnstruktur, kjøreveg, annen veggrunn, grøntareal, gate med fortau, gangveg - gangareal - gågate, nautområde i sjø og vassdrag og energianlegg.

Hensynssoner i reguleringsplanen:

Bevaring naturmiljø. Dekningsgrad: 1,2 %

Flomfare. Dekningsgrad: 0,8 %

Bestemmelsesområder i reguleringsplanen:

Utforming. Dekningsgrad: 0,1 %.

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom:

Planid: 11556001

Plannavn: FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 848, SPELHAUGEN

Saksnr: 199707611

Ikrafttrådt: 04.07.1997

- Mindre reguleringsendring vedr. utskilling av boligparseller.

Kommuneplan:

Planid: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

- Arealet er avsatt til sentrumsformål, LNF, grønnstruktur og friluftsområde.

Hensynssomer i kommuneplanen:

Friluftsliv: Byfjellsgrense - vest. Dekningsgrad: 45,7 %

Naturmiljø: Naturmiljø - viltområde. Dekningsgrad: 34,9 %

Faresone: Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred.

Dekningsgrad: < 0,1 % (3,4 m²).

Planer i nærheten av eiendommen:

Planid: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Saksnr: 202417461

- Hovedmålet med revisjon av KPA-bestemmelsene er forenkling, fortgang og forutsigbarhet i plan- og byggesaksprosesser, for å sikre gode boliger og nabolag

- Hovedtemaer som bystyret mener må berøres og prioriteres i arbeidet med bestemmelsene er følgende:

- a. Boligbygging
- b. Næringsutvikling
- c. Sosial infrastruktur
- d. Barn og unges medvirkning i planprosesser
- e. Innovasjon og teknologi
- f. Landbruk
- g. Økonomisk bærekraft i byggeprosjekter
- h. Øvrig byggesone
- i. Strandsone
- j. Parkering
- k. Arkitektur

Planid: 11880000

Plannavn: FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT X, TOMTEAREAL B OG VEI 930

- Eldre reguleringsplan ikrafttrådt i 1971.

- Gjelder Løvåsveien.

Planid: 3930000

Plannavn: FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT IX, TOMTEAREAL E, TJERNET BORETTSLAG/
STORMYRA

- Eldre reguleringsplan ikrafttrådt i 1975.

- Endring av reguleringsplan for Tjernet borettslag.

Planid: 11550000

Plannavn: FYLLINGSDALEN. STORMYRA INDUSTRIAREALER

- Eldre reguleringsplan ikrafttrådt i 1965.

- Reguleringsplanen omhandler industriområdet på Stormyra / Spelahaugen.

- Det er lagt til rette i planen for mer industri og boliger lengre nord i Spelahaugen.

Planid: 64090000

Plannavn: KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM
TIL BERGEN VEST

Saksnr: 202220469

- Hensikten med kollektivplanen er å avklare hovedkorridorer for kollektivsystemet i Bergen vest. Samtidig vurderer planen hvor en skal satse på buss og hvor det kan være aktuelt å bygge bybane. Planen anbefaler å gå videre med en formell avklaring av en mulig trase for Bybanen over Dokken og Laksevåg til Loddefjord så raskt som mulig.

- Anbefalingene tar utgangspunkt i at det fortsatt vil være befolkningsvekst i Bergen,

og at Dokken og Laksevåg er i transformasjon som utfordrer kapasitet på veinettet og kollektivsystemet. Bybanen vil kunne knytte disse byutviklingsområdene sammen, spare store investeringer i parkeringsanlegg og vei, samt gi en mer bærekraftig reisemiddelfordeling og rom for høyere utnyttelse.

Planid: 71680000

Plannavn: Fyllingsdalen, Gnr. 22, Bnr. 532 mfl., Spelhaugen Nord, Reguleringsplan
Saksnr: 202415355

- Gjelder Spelhaugen 16 - 24.

Spelhaugen omfatter et større næringsområde i Fyllingsdalen bydel. Området ble etablert som næringsområde fra 1970- tallet.

Planområdet er i sin helhet utbygd med næringsbygg med ulik tilstand.

Bygningsmassen leies ut til ulike næringsaktører innenfor kontor, lager og butikkvirksomhet. Tilhørende næringsbyggene er det store områder med vei og parkeringsareal. I nordlig del av planområdet ligger Kanadaskogen Friluftsbarnehage. Søndre del av Spelhaugen, tilgrensende planområdet, er bebygget tilsvarende planområdet, med store næringsbygg og store asfalterte parkeringsflater.

Planområdet strekker seg nord-sør retning, med noe helning mot sør.

Landskapsrommet er avgrenset mot Kanadaskogen i nord og vest.

Øst for planområdet ligger noe tett, lav boligbebyggelse (Spelhaugen), samt Tjernet Borettslag som er terrasseblokker (Barliveien). Det pågår regulering i slutfase for Løvås sine næringsområder ved Lauvåstjernet, hvor det er planlagt endring fra næring til bolig.

Hovedformål for planen vil bli sentrumsformål, med hovedfokus på bolig og noe næring i ulik form. Det vil være naturlig å organisere bebyggelsen i ulik delområder med ulike funksjoner. Landskapsbildet og daldraget vil være dimensjonerende for hvordan bebyggelse kan organiseres i forhold til utnyttelse og høyder, særlig for å oppnå best mulig kvaliteter på uteareal mht sol.

Eiendommene skal utvikles i samsvar med KPA 2018, der området er satt av til BY – Byfortettingssone, sentrumsformål. Området er i dag et etablert næringsområde med store parkeringsflater. Det vil tidlig i planprosessen startes opp kartlegging av eksisterende bygningsmasse for å gjøre vurderinger om det er aktuelt å beholde noe av bygningsmassen basert på kvalitet, samt om det er mulig å ombruke deler av bygningsmassen.

Planid: 64050000

Plannavn: FYLLINGSDALEN/ÅRSTAD. BYBANEN FRA SENTRUM TIL FYLLINGSDALEN,
DELSTREKNING 3, MINDEMYREN - FYLLINGSDALEN
Saksnr: 201820643

- Områderegulering ikrafttrådt i 2017.

- Denne saken gjelder reguleringsendring ifm prosjektering av Bybanen til Fyllingsdalen, knyttet til

sikkerhet:

Flytting av tunnelmunninger ved holdeplassen på Kristianborg. Endring av gjeldende områderegeringsplan. Endringsområdet er på 1,4 daa.

Planid: 71630000

Plannavn: Fyllingsdalen. Gnr. 22, bnr. 441 mfl., Spelhaugen Sør

Saksnr: 202414113

- Gjelder Spelhaugen 6-12 / Kroatjønneveien 7 - 11.
- Forslag til planprogram er utarbeidet av Tippetue Arkitekter AS på vegne av Angarde AS, og gjelder detaljreguleringsplan med konsekvensutredning for Fyllingsdalen. Gnr. 22, bnr. 441 mfl., Spelhaugen sør. Planområdet ligger i Spelhaugen i Fyllingsdalen bydel.

Foreslått formål i detaljreguleringsplanen er bolig, næring, handel, tjenesteyting, barnehage og hotell.

Planid: 11550002

Plannavn: FYLLINGSDALEN. SPELHAUGEN, VENDESLØYFE FOR BUSS

- Mindre reguleringsendring ikrafttrådt i 1979.

-Søknad om sнопlass for busser.

Planid: 11550400

Plannavn: FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 539, SÆLEN, SPELHAUGEN 22B

Saksnr: 200713744

- Eldre reguleringsplan ikrafttrådt i 2009.
- Planforslaget omfatter oppførelse av et kontorbygg med tilhørende parkeringsanlegg for 200 biler under terreng. Bygget areal er 4600m² for delt på 3 etasjer over terreng.
- Intensjonen med planforslaget er å legges til rette for et 3 etasjes kontorbygg for utleiefornål som i størrelse og skala er tilpasset eksisterende bebyggelse. Kontorbygget skal være moderne i arkitektur, materialevalg, gode estetiske og praktiske kvaliteter.
- Gjelder Spelhaugen 22.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom: 22/874

Bygningsnr: 301575837 m.fl

Bygningstype: Enebolig, rekkehus, tomannsbolig, vertikaldelt, garasjeuthus anneks til bolig og stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Status: Rammetillatelse

Dato: 29.01.2026

Saksnr: 202516003 m.fl

- Gjelder eiendom sør for Berliveien 18 - 30, med adresse Barliveien 21.

Eiendom: 22/874

Bygningsnr: 9515887 m.fl.
Bygningstype: Annen lagerbygning og lagerhall
Status: Bygning godkjent for riving/brenning
Dato: 29.01.2026
Saksnr: 201201303 m.fl.
- Gjelder eiendom sør for Berliveien 18 - 30, med adresse Barliveien 21.

Eiendom: 22/872
Bygningsnr: 301574293 m.fl.
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer, rekkehus
Status: Rammetillatelse
Dato: 29.01.2026
Saksnr: 202516008 m.fl.
- Gjelder eiendom sør for Berliveien 18 - 30, med adresse Barliveien 21.

Eiendom: 22/872
Bygningsnr: 9444904 m.fl.
Bygningstype: Annen industribygning
Status: Bygning godkjent for riving/brenning
Dato: 29.01.2026
Saksnr: 2493 m.fl.
- Gjelder eiendom sør for Berliveien 18 - 30, med adresse Barliveien 21.

Eiendom: 22/848
Bygningsnr: 20747374-1
Endring: Tilbygg
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 03.12.2025
Saksnr: 202517674
- Gjelder Spelhaugen 19.

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.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglervederlag

Det er avtalt fast vederlag pålydende kr 50 000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 19 900,-, oppgjørshonorar kr 4 900,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 1 500,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 3 900,-, eierskiftegebyr kr 6 725,-, opplysninger forretningsfører kr 4 500,-, visninger kr 2 900,- og tinglysningsgebyr kr. 545,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysning av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg og rimelig vederlag. Alle beløp er inkl. mva

Ansvarlig megler

Jørn Tage Hereide
Eiendomsmegler MNEF / Partner
jorn.hereide@aktiv.no
Tlf: 992 51 465

Ansvarlig megler bistås av

Jørn Tage Hereide
Eiendomsmegler MNEF / Partner
jorn.hereide@aktiv.no
Tlf: 992 51 465

Henriette Hagen
Eiendomsmeglerfullmektig
henriette.hagen@aktiv.no
Tlf: 465 46 737

Oppdragstaker

Aktiv Arna & Åsane AS, organisasjonsnummer 826 756 802
Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna

Salgsoppgavedato

17.04.2026



PLANTEGNINGEN ER ILLUSTRERT OG AVVIK KAN FOREKOMME

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.









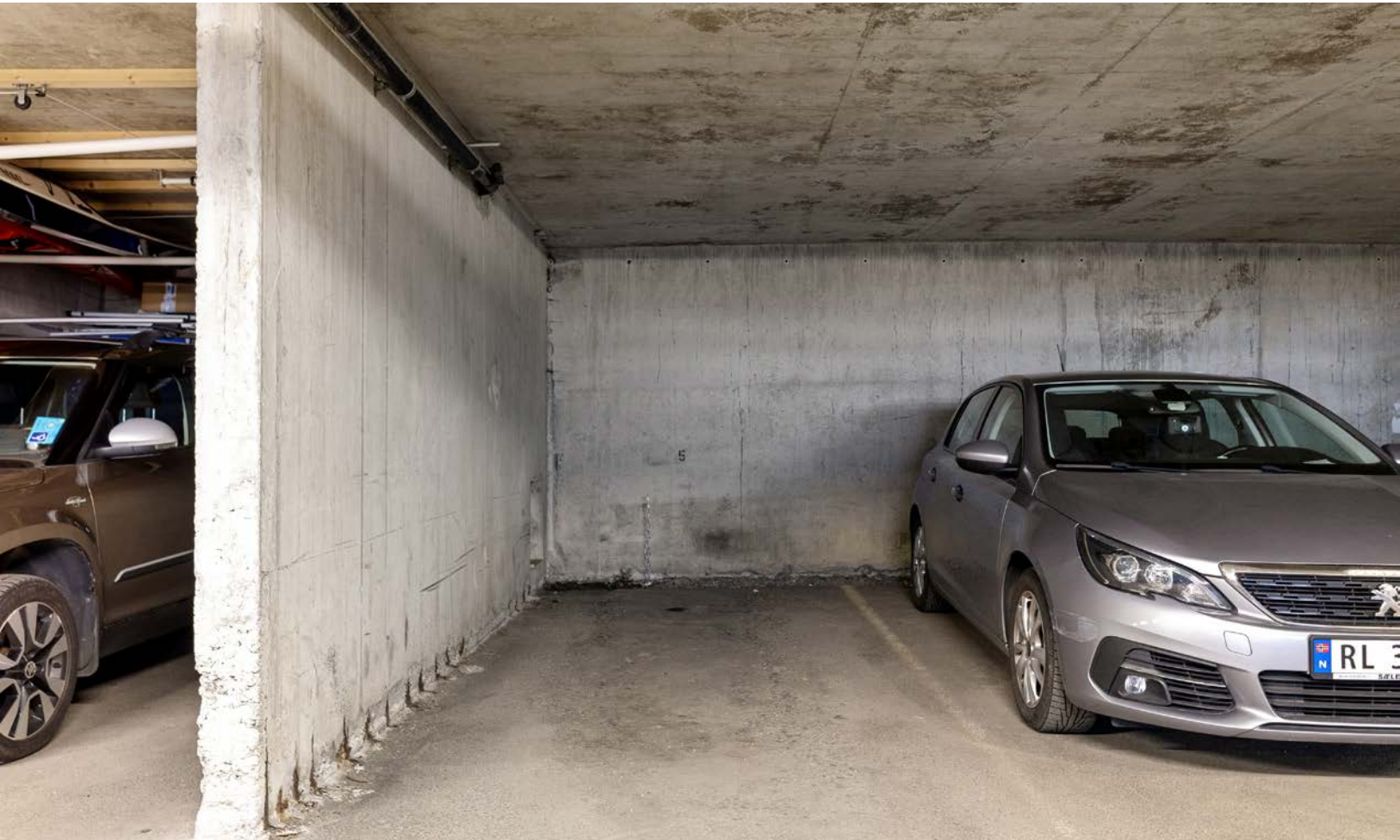
























Vedlegg

Tilstandsrapport

🏠 Leilighetsbygg

📍 Barliveien 6 , 5142 FYLLINGSDALEN

📖 BERGEN kommune

gnr. 22, bnr. 524

Andelsnummer 11

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 08.04.2026

Rapportdato: 13.04.2026

Oppdragsnr.: 20489-2406

Eiendomsverdi ref nr: WS3370

Autorisert foretak: 7-Fjellstakst AS

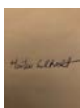
Sertifisert Takstingeniør: Morten Soltvedt



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

7-Fjellstakst AS

Rapportansvarlig



Morten Soltvedt

ms@7-fjellstakst.no

411 42 411



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Toroms enhet på et plan i leilighetsbygg med ekstern bod i annen etasje.

Enheten ligger i 4 etasje med utgang til balkong fra stue.

Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i betong, kledd med fasade plater. Yttertak er flatt, opplektet og teknet med papp/folie.

Alle bygningsdeler som ligger under borettslagets ansvarsområde er ikke tildelt tilstandsgrader. Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldende.

Leilighetsbygg - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med isolerglass av god kvalitet. Glass, karmen, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Ytterdør med glatt finer av god kvalitet er kontrollert for utførelse og slitasje. Terrassedør med glass er kontrollert for samme.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, radon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, varmtvann, fyringsanlegg, utvendig vann og avløp og andre tomte forhold. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til enheten, som eks, overflater på innsiden av yttervegger mot enheten etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, kledd med fasadeplater.
- Yttertak er flatt, opplektet og teknet med papp/folie

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv med parkett og fliser.
Innvendige vegger og himling med malte overflater. Det er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjølder og skader.
Innvendige overflater fremstår med noe lokal slitasje, tilstandsgrad basert på helhet.

Etasjeskille i betong fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser. Resultatet tilfredsstillende ikke dagens krav til avvik.

Malte fyllingsdører med ukjent alder. Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket. Innvendige dører i god bruks stand.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra 2015 med fliser på gulv og vegg. Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse. Varmekabler i gulv, dusjhjørne, balansert ventilasjon og vegghengt toalett. Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser, utførelse og for generell slitasje.

Sluk er plassert i dusjhjørne. Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser. Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert. Sluk og membran fra 2015 er kontrollert. Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.

Balansert ventilasjon med avtrekk og tilfredstillende luftespalte for tilluft. Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med profilerte fronter som fremstår med normal bruksslitasje. Laminat benkeplate med nedfelt stålvask. Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys Ventilator montert i skap over komfyr på kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør med fordelerskap på bad
Avløpsrør i plast av god kvalitet.

Flexit ventilasjonssystem av god kvalitet.

Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert ved tilkomst. Anlegget er eldre med noe oppgradering etter installasjon.

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

[Gå til side](#)

Lovpålagte sikringsforhold som enheten har ansvar for er kontrollert

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

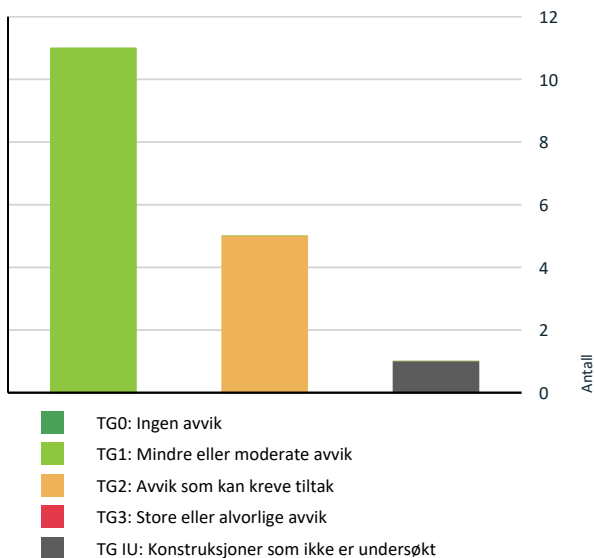
[Gå til side](#)

Leilighetsbygg

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Tegninger samsvarer

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 4 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 4 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten er avholdt etter beste skjønn og etter gjeldende instruks og retningslinjer. Alle opplysninger i forbindelse med oppgraderinger i boligen og årstall er oppgitt muntlig av eier under befaringen, og kontrollert i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

Oppdraget er utført av uavhengig takstmann, sertifisert for utførelse av tilstandsrapport og verditakst for bolig.

Takstrapporten er utført i henhold til ny forskrift.

Oppsummering av avvik

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

Leilighetsbygg

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

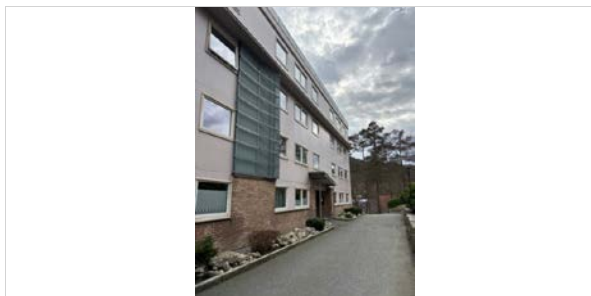
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHETSBYGG



Byggeår
1976

Kommentar

Anvendelse
Beboelse

Standard
Leilighet i bygg fra 1976 med oppgradert standard etter oppføring.

Vedlikehold
Fremstår godt vedlikeholdt og ivaretatt

Tilbygg / modernisering

2015 Modernisering Oppgradering av bad

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass av god kvalitet.
Glass, karm, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør med glatt finer av god kvalitet er kontrollert for utførelse og slitasje.
Terrassedør med glass er kontrollert for samme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitasje i nedre deler på terrassedør registrert

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik, vedlikehold må påregnes



TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde.
Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, radon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, varmtvann, fyringsanlegg, utvendig vann og avløp og andre tomte forhold.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til enheten, som eks, overflater på innsiden av yttervegger mot enheten etc.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, kledd med fasadeplater.
- Yttertak er flatt, opplekket og tekket med papp/folie

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulv med parkett og fliser.
Innvendige vegger og himling med malte overflater.
Det er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.
Innvendige overflater fremstår med noe lokal slitasje, tilstandsgrad basert på helhet.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i betong fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.
Resultatet tilfredsstillende ikke dagens krav til avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dette avvik, ved oppgradering anbefales avretting



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte fyllingsdører med ukjent alder.
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.
Innvendige dører i god bruks stand.

VÅTROM

4 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bad fra 2015 med fliser på gulv og vegg.
Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.
Varmekabler i gulv, dusjhjørne, balansert ventilasjon og vegghengt
toalett.

Årstall: 2015 Kilde: Egenerklæring



4 ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser, utførelse og for generell slitasje.

Årstall: 2015 Kilde: Egenerklæring



4 ETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Sluk er plassert i dusjhjørne.
Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.

Årstall: 2015 Kilde: Egenerklæring



4 ETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk og membran fra 2015 er kontrollert

Årstall: 2015 Kilde: Egenerklæring



Tilstandsrapport

4 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.

Årstall: 2015 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



4 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekk og tilfredsstillende luftespalte for tilluft.



4 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone

KJØKKEN

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med profilerte fronter som fremstår med normal bruksslitasje. Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske. Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøkken og hvitevarer

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt



4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ventilator montert i skap over komfyr på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på ventilator er passert

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt



Avløpsrør i plast av god kvalitet.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Flexit ventilasjonssystem av god kvalitet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør med fordelerskap på bad



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert ved tilkomst.

Anlegget er eldre med noe oppgradering etter installasjon.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det ble ikke registrert synlige avvik under befaring, men alle anlegg eldre enn 10 år bør ha en uavhengig kontroll.

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Lovpålagte sikringsforhold som enheten har ansvar for er kontrollert



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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

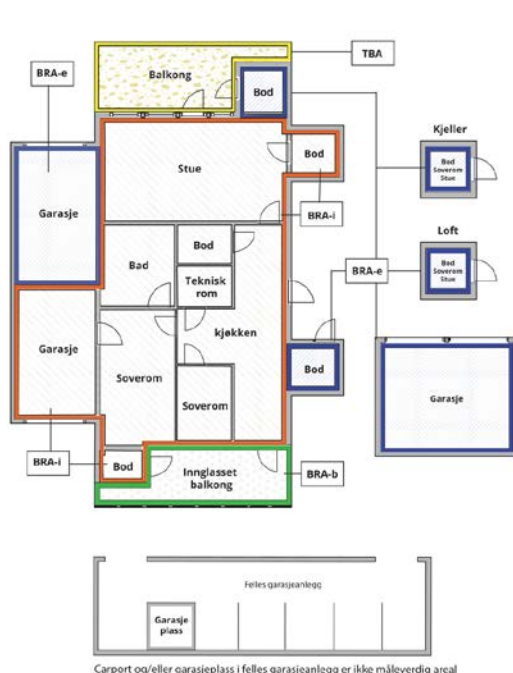
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighetsbygg

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4 etasje	45			45	14
1 etasje		4		4	
SUM	45	4			14
SUM BRA	49				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4 etasje	Gang, stue/kjøkken, bad, soverom, teknisk rom		
1 etasje		Bod	

Kommentar

Totalt innvendig areal er oppmålt under befaring.

De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre enn oppgitt BRA.

4 etasje:

Gang: 1,7

Stue/kjøkken: 22,8

Bad: 5,8

Soverom: 8,8

Teknisk rom: 4,5

1 etasje:

Bod: 4,0

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Tegninger samsvarer

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighetsbygg	40	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Morten Soltvedt Jan Sygutowski	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse

Barliveien 6

Hjemmelshaver

Tjernet Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
953893932			Sygutowska Alina Jozefa, Sygutowski Jan

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

11

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med tilbaketrasket beliggenhet i veietablert boligområde.
Kort avstand til lokalt sentrum med butikker, kjøpesenter, skoler, barnehage og idrettsanlegg.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vanntilførsel

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsløsning.

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligbygging

Om tomten

Tomten er opparbeidet med tilkomstveier, uteområder og parkeringsløsning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	09.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	09.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	08.04.2026	Mottatt	Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no	08.04.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Eier	08.04.2026	Avgitt	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	08.04.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Jan Sygutowski

Alina Jozefa Sygutowska

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2013
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Barliveien 6

5142 FYLLINGSDALEN

4601-22/524/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Firmanavn: AoG

Beskrivelse av arbeidet: Oppussing av baderommene i registrering av borettslaget

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Prosjektet var utført av borettslaget

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Ja**

Den 9.04.2026 kommer en general samling i borettslaget, da blir alt info og eventuelle bestemmelser blir formidlet der. Per i dag vet vi ingenting om.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Barliveien 6 - Nabolaget Spelhaugen - vurdert av 60 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

Barliveien Linje 18	2 min 0.2 km
Fyllingsdalen terminal Linje 2	14 min 1.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	14 min 7.8 km
Bergen Flesland	14 min

Skoler

Sælen Oppveksttun (1-7 kl.) 263 elever, 19 klasser	15 min 1.2 km
Løvås Oppveksttun - skole (1-7 kl.) 236 elever, 13 klasser	16 min 1.3 km
Montessoriskolen i Bergen (1-10 kl.) 142 elever, 14 klasser	15 min 1.3 km
Seljedalen skole (1-7 kl.) 199 elever, 16 klasser	17 min 1.3 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 399 elever, 33 klasser	22 min 1.8 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	14 min 1.2 km
Amalie Skram videregående skole 1000 elever	13 min 7.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

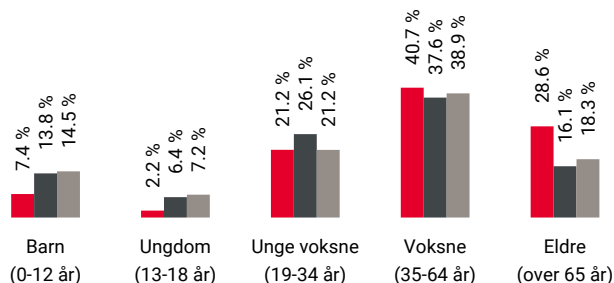
Bra 67/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Kanadaskogen friluftslivsbarnehage (1-5 ... 58 barn	7 min 0.5 km
Løvåsbakken barnehage (0-5 år) 60 barn	11 min 0.8 km
Lekeklossen Løvåsen barnehage (0-5 ... 27 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Kiwi Spelhaugen	10 min
Rema 1000 Knudsenkvartalet Post i butikk	12 min 1 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Gateparkering

Lett 86/100



Vedlikehold veier

Godt velholdt 81/100

Sport

	Fyllingsdalen stadion Aktivitetshall, fotball, friidrett, sand...	13 min	1 km
	Sælen skole Aktivitetshall	14 min	1.2 km
	SKY Fitness Fyllingsdalen	6 min	
	Progresjon Trening	12 min	

Boligmasse



■ 32% enebolig
■ 68% annet

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

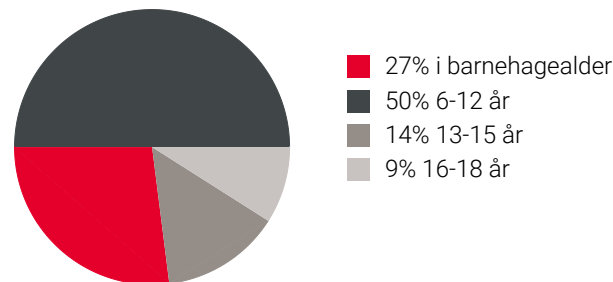
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Oasen	19 min
	Boots apotek Spelhaugen	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 64%

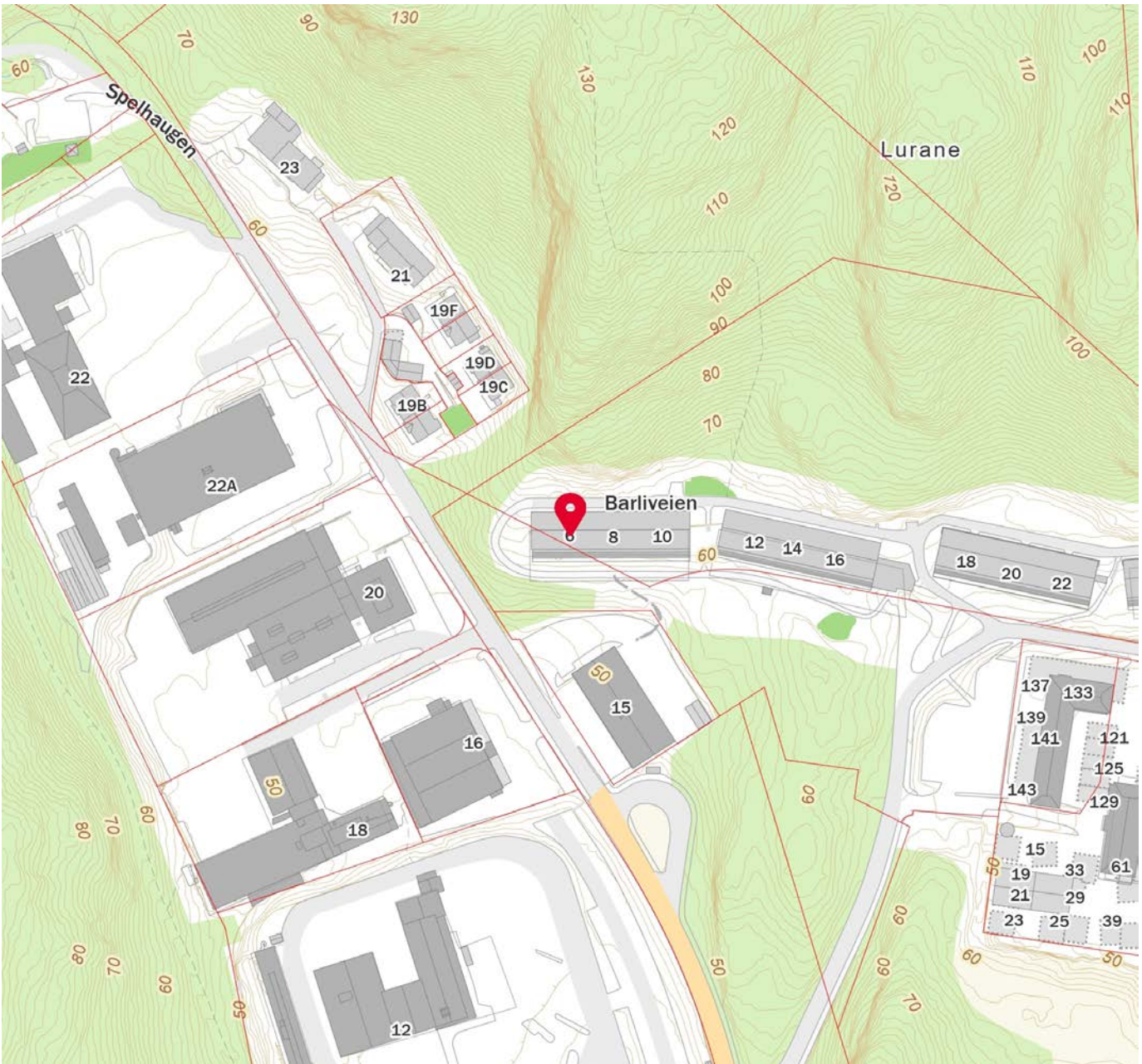
■ Spelhaugen
■ Bergen
■ Norge


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 2026



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



Sygutowski, Jan
Barliveien 6, 5142 FYLLINGSDALEN

Vår ref.: 0260-A-011
Dato: 08.04.2026

Deres henvendelse av 08.04.2026 vedrørende salgoppdrag på eierseksjon/andel nr. 011 i Tjernet Borettslag er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Tjernet Borettslag
Tilknyttet boligselskap:	Ja
Org.nr.:	953893932
Seksjons-/andelsnr.:	011
Seksjons-/andelseier:	Sygutowski, Jan Sygutowska, Alina
Adresse:	Barliveien 6, 5142 FYLLINGSDALEN

Forsikring

Tryg Forsikring	8790005
-----------------	---------

Fellesutgifter:

Bredbånd	229,50	Månedlig
Kabel-TV	229,50	Månedlig
Dugnad	60,00	Månedlig
Garasjeleie	196,00	Månedlig
Felleskostnader	5 053,00	Månedlig

Sum felleskostnader:	5 768,00
----------------------	----------

Restanse felleskostnader

Selgers utestående til boligselskapet pr. dags dato (informasjon forbeholdt megler): 0,00

Vi tar forbehold om eventuelle påløpte omkostninger til Klare Inkasso AS.

Vennligst ta kontakt i forbindelse med oppgjøret for eventuelle restanser på felleskostnader o.l. Forespørsler angående restanse sendes til: eierskifte@bob.no



Det gjøres oppmerksom på at kjøper får tilsendt egne faktura for betaling av felleskostnader. Faktura og betalingsinformasjon tilhørende selger skal ikke benyttes av kjøper ved betaling.

Det vil være den som eier boligen ved forfall (forskuddsvis den 1. i hver måned) som svarer for felleskostnadene til boligselskapet og et eventuelt mellomværende mellom kjøper og selger gjøres opp dem imellom.

Spesifikasjon av lån

Bank:	Husbanken
Lånenr.:	13541557
Lånebeskrivelse:	Husbanken
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,08%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	57 375,57
Total saldo lån:	19 546 891,00
Innfrielsesdato:	30.06.2034

Bank:	Fana Sparebank
Lånenr.:	34117474358
Lånebeskrivelse:	Fana Sparebank
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,05%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	203 678,40
Total saldo lån:	69 389 917,00
Innfrielsesdato:	30.06.2045

Fellesgjeld pr. 08.04.2026: 261 054,00

Total fellesgjeld for Tjernet Borettslag pr. 08.04.2026: 88 936 808,00

Kontaktinformasjon til styret

Styreleder: Johannes Bysheim
Styrets e-post: postmaster@tjernet.no

Tredjepartsopplysninger

Andel gjeld pr 31.12.2025	261 054
Andel formue pr 31.12.2025	11 538

Bygning/eiendom

Byggeår 1978
Gårds-/bruksnr: 22/524

Særskilte opplysninger

Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS.

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

Styregodkjenning skal alltid sendes til styret.

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett. Vennligst se vedtekter og bob.no for regler rundt forkjøpsrett.

Arbeid som tidligere er gjennomført i laget: 2019 - Nytt automatisk brannvarslingssystem Getsafe (Teliasafe), med varsling til vakttelefon. 2015-2017 - Rehabilitering av alle baderom, nye vannledninger «rør i rør», balansert ventilasjon og nye kjøkkenheter til frekvensstyrte vifter på taket. 2014-2016 - Etterisolering av alle takene i borettslaget med nye takbelegg. 2003-2005 - Rehabilitering av fasader med etterisolering og nye vinduer. Samtidig ble terrassene rehabilitert. Ut over dette, er det gjort vedlikehold, med nytt låssystem, nye postkasser mm. For mer informasjon kan styret kontaktes.

Laget har 230 garasjeplasser som følger leiligheten ved salg. Hvis andelen betaler for garasjeleie så har den garasje tilknyttet andelen. I tillegg har de ca. 60 gjesteparkeringsplasser ute som benyttes av andelseiere og gjester.

Når overdragelse er gjennomført ber vi om å få tilsendt fullstendig navn, adresse og fødselsnr. for ny(e) eier(e). Dette for at vi skal kunne innberette eiers seksjon/andel i boligselskapet til ligningsmyndighetene og slik at ny(e) eier(e) får faktura for betaling av felleskostnader. I tillegg til dette ber vi også om å få oversendt overtagelsesdato og kjøpesum.

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

For de boligselskapene som krever styregodkjenning av ny eier(e) finner man [skjema for styregodkjenning](#) på BOB.no. Utfylt skjema for styregodkjenning sendes til styret for signering og deretter til eierskifte@bob.no

For regler angående [forkjøpsrett](#) og oppdatert [prisliste](#) vennligst se BOB sine nettsider. Alle henvendelser om forkjøpsrett sendes til: forkjopsrett@bob.no

Med hilsen
BOB BBL

E-post: Meglerpakke@bob.no

Boligselskapets navn	260	TJERNET BORETTSLAG (0260)
Budsjett år	2026	

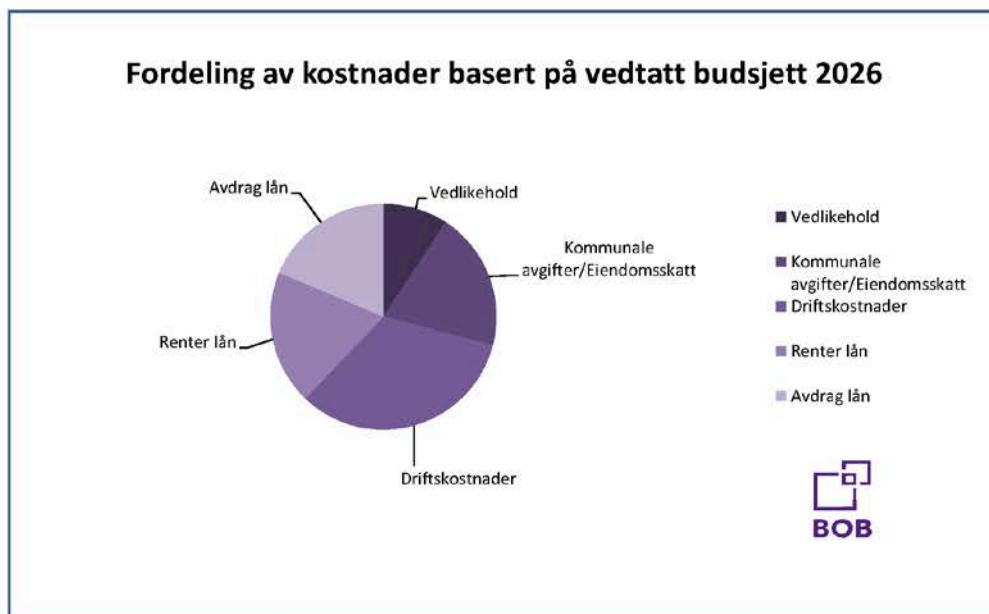
Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	2 115 000	9 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	4 500 000	19 %
Driftskostnader	7 531 159	33 %
Renter lån	4 380 000	19 %
Avdrag lån	4 232 000	18 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	334 657	1 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	23 092 816	100 %

Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntekter.

Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).

Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.

Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.



BOB BBL
desember 2025

ORDENSREGLER FOR TJERNET BORETTSLAG

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

E-post: postmaster@tjernet.no

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

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

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

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

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

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

GARASJEANLEGGENE All kjøring i garasjeanleggene må skje med varsomhet. Det er ikke tillatt å vaske bil med avfettingsmidler som vil medføre forurensning 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 parkeringsnaboer. Dette gjelder også i de tilfeller der parkeringsnaboer 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 parkeringsnaboer 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 tvledning, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.

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

7-1 Felleskostnader

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

Vedtekter for Tjernet borettslag

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning 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 framtreddende 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 tilsvare verdien av det utførte arbeidet. Andelseiere som ikke deltar i slikt arbeid, kan av styret pålegges å betale et beløp som etter styrets skjønn tilsvare 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.

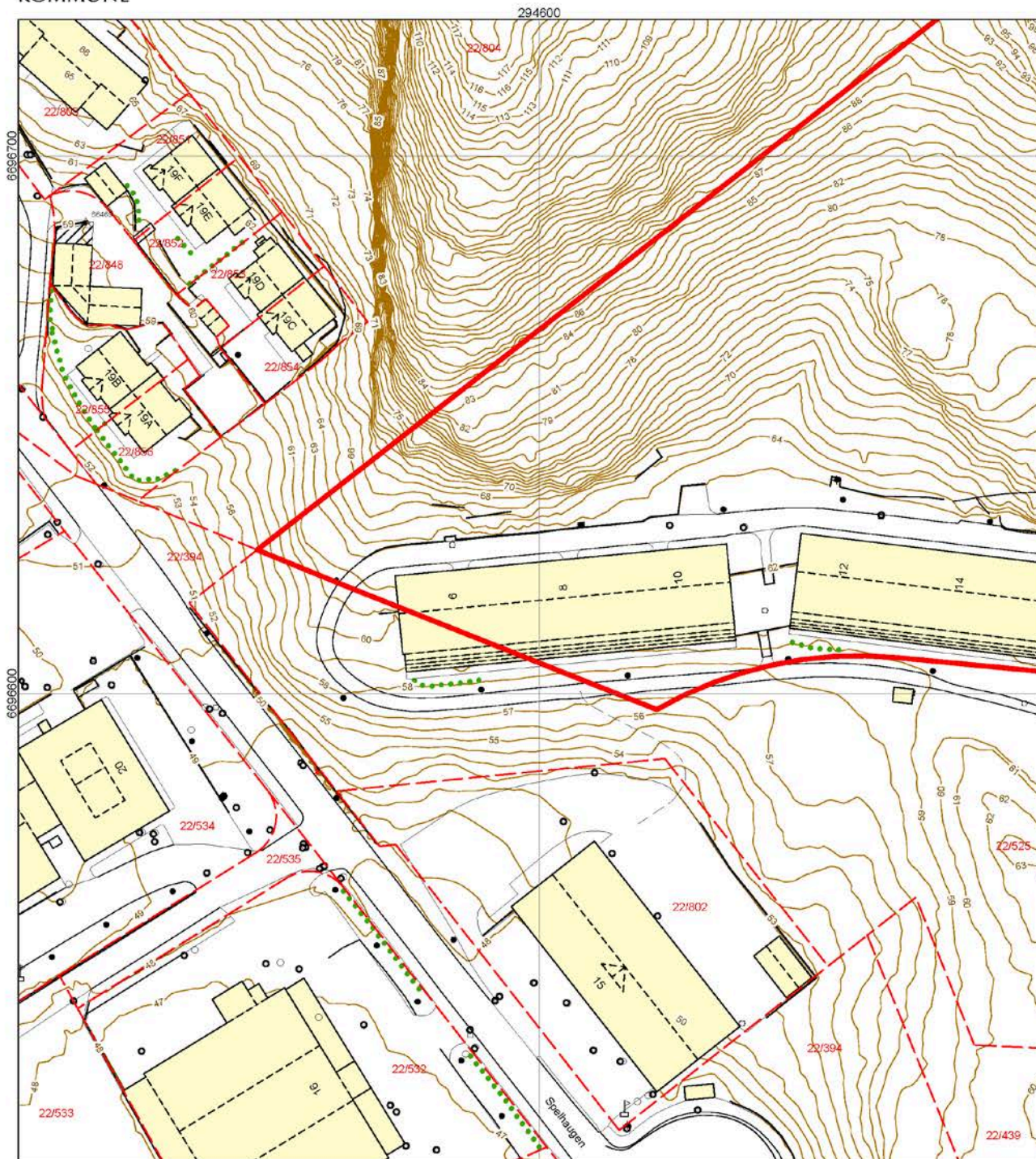


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 08.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 22/524/0/0
Adresse: Barliveien 6 m.fl.



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

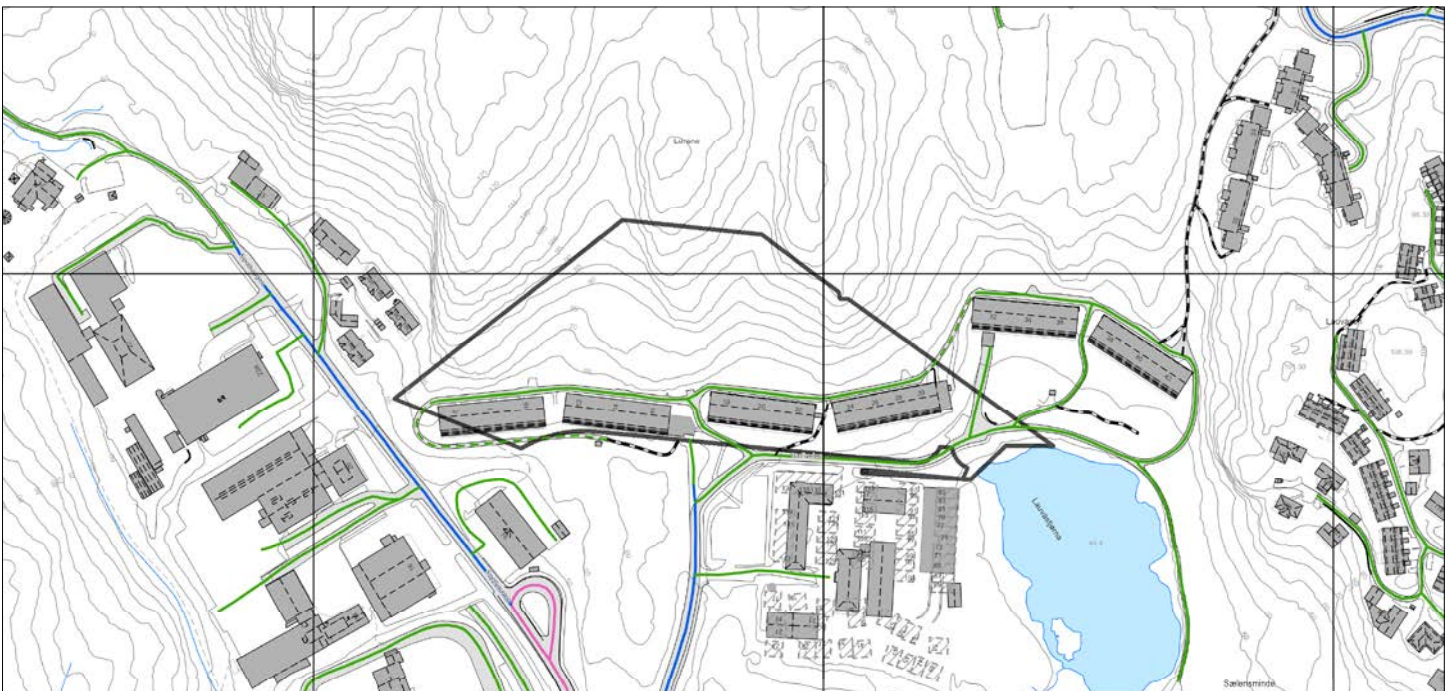


BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000
Dato: 08.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 22/524/0/0
Adresse: Barliveien 6, 5142 FYLLINGSDALEN



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



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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangemeter 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Barliveien 6
5142 FYLLINGSDALEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jørn Tage Hereide

Telefon: 992 51 465
E-post: jorn.hereide@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