

PROAKTIV

Hjørneleilighet i ettertraktet borettslag

Varmtvann inkludert i
felleskostnadene

BARKALEITET 9



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

LILLESTRØM

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



ÅSANE

ETTERMIDDAG OG KVELDSSOLVENDT HJØRNELEILIGHET MED ENKEL
TILKOMST, FAST GARASJEPLASS OG MULIG MED SNARLIG
OVERTAKELSE.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: BARKALEITET 9, 5115 ULSET

Gnr./Bnr.: Gnr. 208, bnr. 222, andelsnr. 49, org.nummer 953882906 i Barkaleitet Borettslag

Prisantydning: 3.490.000,-

Omkostninger: 9.496,-

Andel fellesgjeld: 704.130,-

Totalpris: 4.203.626,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1977

Rom/soverom: 4/3

BRA: 109 m²

BRA-i: 105 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Garasjeplass

Tomt: 27778.1 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 9.535,-

Felleskostnader inkl.: Kabel tv, internett, brannvarsling, fellesvask, dugnad, ladeanlegg for elbil, garasje, bossug, avdrag lån, rentekostnader, fondavsetning vedlikehold, kommunale avgifter, energi og andre driftskostnader.

Energimerke: Energiklasse: E

INNHold

2 Nøkkelinformasjon	5 Leder/megler	6 Nærområdet	10 Entré
11 Balkong	12 Stue	15 Kjøkken	16 Bad
18 Soverom	22 Kjerneinformasjon	29 Vedlegg	102 Budskjema

NORGES MEST FORNØYDE KUNDER

Vi hadde relativt dårlig erfaring med salg av bolig fra tidligere, så nå ville vi gå for en som på papiret tar en noe høyre pris enn det vi valgte sist, men som igjen hadde gode resultatet å vise til. Det viste seg å være det beste valget vi noen gang har gjort. Vi sitter igjen med et salg vi ikke en gang turte å drømme om. Prisrekord i borettslaget! Før salget var vi mildt sagt pessimistiske, vi var forberedt på å måtte selge for noe lavere enn vi kjøpte for, for et år siden. Vi håpte på å kunne gå i 0. Det så ikke lyst ut på grunn av bolig i samme borettslag lå ute til en lavere pris enn vår, uten å bli solgt etter første visning. Pessimisme var det ingen grunn til, for vi har helt klart vært i de beste hender. Vi har spurt oss selv i ettertid hva Ken Martin er laget av. Han er utrolig, nesten for god til å være sann. Han står på for deg, svarer raskt på alle henvendelser, han har et smittosomt humør og han gir deg ro og trygghet i det som i utgangspunktet er en veldig stressende prosess.

Marte Ingebretsen

Dette er fjerde gangen jeg har brukt Eiendomsmegler Ken Martin Wigand og som alltid er jeg veldig fornøyd med prosessen og resultatet.

Vilde Wathne

Jeg har både solgt og kjøpt av min megler Ken Martin Wigand og anbefaler han til alle jeg kjenner. Han er veldig ryddig, profesjonell, engasjert, effektiv og troverdig. ♦

Iren Strømme

Eiendomsmegleren vår Ken Martin Wigand er dedikert til fingerspissen og vi følte oss ivaretatt fra start til slutt. Et boligsalg er svært omfattende og en engasjert eiendomsmegler som følger deg igjennom hele prosessen er avgjørende. Ken Martin er den megleren. Han gjør mer enn forventet, leverer mer enn det han lover og er alltid tilgjengelig for alle rare spørsmål. Han strekker seg langt og lenger for det lille ekstra og har svært høy kompetanse. Vi hadde booket inn tre meglere og hadde allerede bestemt oss etter han hadde vært på besøk. Vi har kjøpt og solgt flere eiendommer og endelig har vi funnet VÅR megler. Fredag ettermiddag, dagen etter vi inngikk salgsoppdraget, var han personlig på balkongen for å fotografere de magiske øyeblikkene med ekte sol. Han har ingen assistenter og gjør hele jobben alene. Derfor er du garantert kvalitet gjennom hele prosessen. Ken Martin er en dyktig og engasjert megler som jeg anbefaler på det sterkeste.

Flemming Flølo og Ingvild Moen

Det er en spesiell situasjon å selge huset som vi har eid i 42 år. Vi er derfor veldig glade for at vi valgte Ken Martin som megler. Helt fra første møte var kjemien god, og vi har følt oss godt ivaretatt. Ken Martin har alltid vært tilgjengelig, når det er noe vi har lurt på. Det er også Ken Martin som tok bildene, de ble vi veldig godt fornøyde med.

Torunn Samnøen

Å selge boligen sin er ikke bare bare for oss «vanlige dødelige», det er mer enn nok bekymringer, ting å tenke på og baller i luften på en gang. Da er det helt fantastisk å få bruke en megler som Ken Martin. Tror forresten ikke det er så mange han som han når jeg tenker meg om. Min megler er helt enestående i å følge opp og sørger for et godt salg. Både selger og kjøper føler seg godt ivaretatt. Ken Martin loste meg igjennom en krevde høst og fikk et godt salg for meg. Han er helt enestående i å følge deg opp og sørge for godt salg. Han er «på», han har alltid en plan, han er tydelig og han har de beste rådene, og følger opp interessenter strukturert men samtidig veldig nærværende.

Hilde Jahren

”

"Profesjonell fra start til slutt. Meget fornøyd, og følte meg ivaretatt gjennom hele prosessen! Megler var også tilgjengelig mer eller mindre hele døgnet."



Ken Martin Wigand
Eiendomsmegler
Partner

Mobil: 48 08 13 53
E-post: kmw@proaktiv.no

PROAKTIV EIENDOMSMEGLING

KEN MARTIN WIGAND

2025: Førsteplass
Årets megler

2024: Førsteplass
Årets megler

2023: Førsteplass
Årets megler

2022: Førsteplass
Årets megler

2021: Åttendeplass
Årets megler

25/24/23/22/21/20/19/18:
Førsteplass
Norges mest fornøyde kunder

"Mitt mål er ikke å gjennomføre flest mulig boligsalg, men å ha de mest fornøyde kundene. Boligselgere og boligkjøpere som stolt kan anbefale meg til familie og venner"

På vei hjem fra barnehagen fikk jeg spørsmålet fra min datter: "Hva jobber du med pappa?"

De fleste tror at eiendomsmeglere selger boliger, men det er ikke riktig. Det er eier av boligen som tar den endelige beslutningen. Min jobb er å gi både boligkjøper og boligselger et så godt beslutningsgrunnlag som overhodet mulig, i en prosess som er trygg for begge parter. Sistnevnte er en forutsetning for å kunne ta gode beslutninger.

Når nøklene er overlevert til ny eier og både boligkjøper og boligselger er fornøyd med prosessen vet jeg at vi kunne ikke gjort noe annerledes. Derfor bruker jeg mitt engasjement, kunnskap og erfaring til å tilrettelegge for at ingenting blir overlatt til tilfeldighetene.

Ken Martin Wigand
Eiendomsmegler / Partner



ÅSANE

Kommune: Bergen / Område: Åsane

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Mellom Flaktveit i øst, Nyborg i nord og Ulset i vest ligger populære Rolland. Fra å være et stille og myrlendt jordbruksområde, gjennomgikk nabolaget en omfattende transformasjon fra 1970-tallet og fremover. Området var opprinnelig del av de såkalte Åsamyrane, hvor det i etterkrigstiden ble gjort ambisiøse forsøk på å drenere og dyrke opp jorden til landbruk. Da disse planene viste seg lite bærekraftige, åpnet det seg i stedet muligheter for bolig- og næringsutvikling. På 1970-tallet startet en målrettet utbygging av Åsane, og Rolland ble en sentral del av denne utviklingen. Infrastruktur, veier og boligfelt vokste frem der det tidligere var jorder og myr, og området ble planlagt med tanke på moderne familieliv. Skoler, barnehager og nærmiljøtilbud ble etablert i takt med boligbyggingen, noe som la grunnlaget for et trygt og funksjonelt bomiljø. Gjennom 1980-tallet fortsatte utviklingen med ytterligere boligbygging og etablering av handel og



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Barkaleitet snuplass Linje 87	3 min 🚶 0.3 km
🚆 Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	14 min 🚆 12.3 km
✈️ Bergen Flesland	29 min 🚆

DAGLIGVARE

Kiwi Rolland PostNord	3 min 🚶 0.3 km
Meny Åsane Storsenter	11 min 🚶

VARER/TJENESTER

🛒 Åsane Storsenter	11 min 🚶
🏪 Apotek 1 Arken	11 min 🚶

SPORT

⚽ Rolland idrettsplass Aktivitetshall, fotball	4 min 🚶 0.3 km
⚽ Åmundsdalen Ballspill	6 min 🚶 0.5 km
🏊 MOVA Åsane	15 min 🚶
🏊 SATS Horisont	16 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Åsamyrane 76	9 min 🚶
🚗 Åsane Storsenter	11 min 🚶

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



servicetilbud i nærområdet. Dette bidro til å forme Åsane til et av Bergens viktigste bydelsknutepunkt, med korte avstander til både daglige behov og rekreasjonsmuligheter. I dag fremstår Rolland som et veletablert og attraktivt boligområde, hvor den gjennomtenkte utbyggingen fra denne perioden fortsatt preger bomiljøet. Her bor man i rolige og familievennlige omgivelser, samtidig som man nyter godt av nærheten til et bredt tilbud av fasiliteter.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Området har gode kollektivforbindelser med hyppige bussavganger mot Bergen sentrum, og det er kort vei til hovedfartsårer som gir enkel adkomst både sørover og nordover. Dette gjør hverdagen smidig enten man pendler til jobb eller skole.

Bare noen få hundre meter fra egen ytterdør ligger Rolland Skole, som frem til 2028 er under oppussing. Byrådet har satt en investeringsramme på 497 millioner kroner som vil gi et bedre læringsmiljø og samle skoledriften til et moderne og fremtidsrettet bygg. Når denne er ferdig kommer nabolaget bare til å bli mer og mer ettertraktet. Nærmeste barnehage er Rolland-Ulsetåsen barnehage, som har syv avdelinger fordelt på to hus, med til sammen ca 90 plasser.

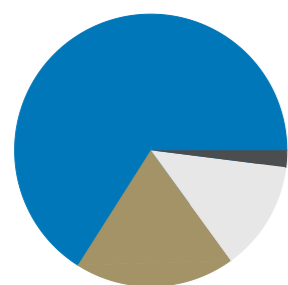
Dagligvaretilbudet i området er svært godt og variert, med flere butikker innen kort kjøreavstand. I nærområdet finner man blant annet kjedebutikker som REMA 1000, KIWI og Coop Extra, som gir enkel tilgang til rimelige hverdagsvarer. For et bredere utvalg og ferskvaredisker finnes også større butikker som Coop Obs i kort avstand. Åsane er kjent for sitt gode handelstilbud, og kun få minutter unna ligger Thon Senter Åsane og Gullgruven Senter, som samlet tilbyr et stort utvalg av dagligvarebutikker, spesialforretninger og



servicetilbud. Her finner man alt fra ferske råvarer og delikatesser til apotek, bakerier og vinmonopol.

Nærmeste Kettlebell finner du på Sats Åsane. Senteret tilbyr ca. 2000 kvadratmeter med treningsglede på ett plan. Dette er et topp moderne, lyst og trivelig treningssenter med gruppetreningssal, sykkelsal og eget område for funksjonell trening. Dersom du foretrekker frisk luft er det flere anbefalte topturer å velge mellom i nærheten. Majestetiske Veten strekker seg 486 meter over havet og har en lengde på rundt 3,6 kilometer. Undervurderte Storsåta starter fra Hjortlandsvegen og belønner deg med en fantastisk utsikt over Åsane på toppen. Her kan du fortsette turen videre til Bergen Sentrum og ta en av de mange bussene hjem igjen.

BOLIGMASSE



13% enebolig
19% rekkehus
66% blokk
2% annet





Jeg parkerer på en av de mange ledige gjesteparkeringsplassene og går mot nummer 9. Det er tirsdag morgen og jeg har blitt invitert til hjørneleiligheten i første etasje i forbindelse med at den skal selges. Det finnes knapt et borettslag i Åsane som er mer ettertraktet enn Barkaleitet på Rolland. Bestående av 5 blokker med til sammen 215 leiter og 20 leilighetstyper med varierende størrelse fra 31,8 kvm til 126 kvm. Allerede når du har kjørt forbi Kiwi og kan se blokkene på avstand kan du se at dette er et veletablert og veldrevet borettslag. Navnet kommer fra barkering av tømmer, og stedsnavnet kommer av at det var på dette stedet barkingen fant sted. Blokkene var ferdig i 1978 og i perioden 2004 til 2010 gjennomgikk borettslaget en omfattende rehabilitering med blant annet nye fasader, ekstra etasje og heis i alle oppganger. Jeg møter Trond, sønnen av hjemmelshaver, utenfor hovedinngangen og vi starter gjennomgangen av leiligheten.

Trond sier at takstmannen allerede har vært der, og foruten fire punkter: slitasje på overflater i entre, at dørene, vann og avløpsledninger og badet har passert mer enn 50% av brukstid og automatisk fått TG2 har leiligheten fått TG1 på resten. Trond starter med å si at denne leiligheten har fast garasjeplass under blokken. Her kjører man inn, parkerer og tar heisen opp i første etasje. I tillegg har leiligheten en bod i fellesarealene. Det første som møter oss er en innbydende entré med plass til å sette fra

seg skoene og henge av seg jakken. Et godt førsteintrykk. Bak første dør til høyre ligger den innvendige boden med litt ekstra lagringsplass. Videre inn er en romslig stue og utgang til en vestvendt balkong på rundt 20 kvadratmeter. Trond sier at her kommer solen rundt 14.00 og forsvinner ikke før på kvelden. Kjøkkenet er lyst og funksjonelt, men dersom noen ønsker en litt mer åpen løsning er det flere naboer som har slått ned vegg mellom stue og kjøkken. Med tilkomst fra entréen er badet, som ble pusset opp i 2010. Helfliiset og innredet med dusjkabinett, toalett og baderomsinnredning med speil. Vegg i vegg ligger gjestetoalettet, men Trond forteller om naboer som har inkludert dette i badeværelset for å få et enda større bad. Til slutt er det leilighetens tre soveværelser på rundt 9, 11 og 12 kvadratmeter. Alle har plass til seng og ønsket garderobeløsning.

Vi setter oss ned ved spisebordet og jeg spør Trond hvem han tror kommer til å passe perfekt i denne leiligheten. Han starter med å fortelle at hans far har bodd her siden 2018 og satt veldig stor pris på den sentrale beliggenheten og det veldrevne borettslaget. Her bor det mennesker i alle aldre, fra små barnefamilier til voksne. Det er svært sjeldent at en av leilighetene i denne fremste blokken kommer for salg, som også må bety at her er det enkelt å trives.











KJERNEINFORMASJON

PARKERING

Garasjeplass

Tomtestørrelse

27 778 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for borettslaget. Opparbeidet med interne veier, lekeplasser, grøntarealer og diverse prydbusker/bepantning.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Vegg: Ytterveggkonstruksjon av stål, betong og trevirke. (TG1)
Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags energiglass. (TG1)
Etajseskillere: Etajseskillere er av betongdekke (TG1)

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 0 stk. TG3, 5 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

- Innvendig overflater i entré: Slitasjegrad utover det en kan forvente

- Innvendige dører: Passert mer enn 50% av forventet brukstid og automatisk gitt TG2.

- Vannledninger og avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vann- og avløpsledninger og automatisk gitt TG2.

- Bad: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen og automatisk gitt TG2.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakkyndig

Roy Nordanger (befaringsdato: Torsdag, 19. mars 2026)

Innhold

Leiligheten ligger i byggets første etasje og inneholder entré, innvendig bod, gjestetoalett, tre soveværelser, badeværelse, kjøkken, stue og balkong.

Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 105 kvm

BRA-e: 4 kvm

Total BRA: 109 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Oppvarming

Elektrisk

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

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

Info strømforbruk

Selger har ikke bebodd eiendommen og er ikke kjent med årlig strømforbruk

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

ØKONOMI

Forretningsfører

Vestbo Bbl

Om borettslaget

Barkaleitet Borettslag består av 5 terrasseblokker med tilsammen 15 oppganger. Antall boenheter: 215. Leilighetstyper: 2-, 3-, 4- og 5-roms leiligheter. I 2009

ferdigstilte Barkaleitet Borettslag et omfattende rehabiliteringsarbeid hvor den opprinnelige bygningsmassen ble oppgradert og utvidet. Alle terrasseblokkene ble påbygd en etasje og dette ga 35 nye leiligheter.

Felleskostnader pr. mnd

9.535,-

Felleskostnader inkluderer

Kabel tv, internett, brannvarsling, fellesvask, dugnad, ladeanlegg for elbil, finanskostnader, garasje, bossug, avdrag lån, rentekostnader, fondavsetning, vedlikehold, kommunale avgifter, energi og andre driftskostnader, revisjon, forsikring, kontingent, forretningsførsel og lønn / honorarkostnader.

Andel fellesgjeld

704.130,- per fredag, 10. april 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 13552505301, Husbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 10.04.2026: 2.67% pa.

Antall terminer til innfrielse: 64

Saldo per 10.04.2026: 32 474 455

Andel av saldo: 200 903

Første termin: 30.06.2012Første avdrag: 30.06.2017 (siste termin 31.03.2042)

2.delutb.2011/2012 - Fastrente til 1.7.2032

Lånenummer: 13552505303, Husbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 10.04.2026: 2.67% pa.

Antall terminer til innfrielse: 64

Saldo per 10.04.2026: 6 340 802

Andel av saldo: 29 492

Første termin: 30.06.2012Første avdrag: 30.09.2012 (siste termin 31.03.2042)

Bossug lik brøk 215 and. - Fastrente til 1.7.2032

Lånenummer: 13552505-50, Husbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 10.04.2026: 3.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 69

Saldo per 10.04.2026: 5 437 404

Andel av saldo: 33 638

Første termin/første avdrag: 30.09.2013 (siste termin 30.06.2043)

Delutb.2013 - Fastrente til 1.10.2033

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

I 2024 hadde borettslaget 19 945 326 i inntekter og 9 552 600 i utgifter. Disponible midler var negativ med 245 180.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er sendt for utlysning for borettslagets medlemmer samtidig med salget, og vil være avklart 5 virkedager etter budaksept. Dersom forkjøpsretten benyttes,

Kjerneinformasjon

løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller.

Styregodkjennelse

Søknad om godkjenning av ny eier behandles av styreleder i boligselskapet. Eierskiftemelding blir brukt som grunnlag og Vestbo sender melding til styret om at det er godkjenning til behandling

Dyrehold

Det er styret i boligselskapet som skal motta og behandle søknad fra en beboer som ønsker å holde dyr. Søknaden skal være skriftlig og sendes direkte til styreleder i boligselskapet. Søknadsskjema finnes på www.vestbo.no Styret sender så forespørsel ut til de andre i oppgangen. Svar fra dem avgjør om det innvilges eller ei. Her er det allergi o.l. som vektlegges hvis det gies avslag.

Forsikring

Forsikringsselskap GJENSIDIGE
Polisenummer83614852

Sikringsordning

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

Formuesverdi primær

956.163,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.824.653,- for 2024

Info eiendomsskatt

Inkludert i felleskostnadene

Info 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 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, innboforsikring og felleskostnader.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Diverse

Selger har selv ikke bebodd eiendommen, og sitter derfor med begrenset kjennskap til eiendommens tilstand ut over det som fremgår i salgsoppgaven og tilhørende tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med bygningssakskyndig eller annen fagkyndig.

Det er observert skjeggkre i fellesområdene i borettslaget. Skjeggkre kan spre seg mellom enhetene. Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger. Bekjempelse av skjeggkre med forgiftet åte har vist seg å være svært effektivt. Borettslaget har iverksatt tiltak i april 2026.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Midlertidig brukstillatelse nybygg datert 26.08.1978

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Fredag, 25. august 1978

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

Heftelser i eiendomsrett:
1977/7335-2/106 30.03.1977 BESTEMMELSE OM GJERDE
Rettigheter og plikter iflg. kommunalt kjøte
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1978/20122-1/106 20.09.1978 OBLIGASJON
Beløp: NOK 8 062 500
Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET
LØPENR: 7214926
OBLIGASJON - FELLESOBLIGASJON FOR
BORETTSINNSKUDD
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1980/23232-1/106 19.09.1980 BEST. OM
VANN/KLOAKKLEDN.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde
ledninger m.m.

2003/33849-1/106 17.10.2003 OBLIGASJON
Beløp: NOK 1 500 000
Panthaver: VESTLANDSKE BOLIGBYGGELAG
LØPENR: 7223119
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2009/275512-1/200 20.04.2009 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 140 000 000
Panthaver: HUSBANKEN
ORG.NR: 942 114 184
Uomsettelig
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2009/513084-1/200 13.07.2009 FELLESOBL. FOR
BOR.INNSK.
Beløp: NOK 1 787 000
Panthaver: BORETTSLAGETS ANDELSEIERE JF § 2-11. 1.
LEDD I BRL
LØPENR: 10269992
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2011/991123-1/200 28.11.2011 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 61 500 000
Panthaver: HUSBANKEN
ORG.NR: 942 114 184
Uomsettelig

2013/424533-1/200 28.05.2013 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 7 800 000
Panthaver: HUSBANKEN
ORG.NR: 942 114 184
Uomsettelig

2025/1198714-1/200 07.10.2025 07:53
PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 2 000 000
Panthaver: HEDER BANKASA
ORG.NR: 916 012 683
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplaner på grunnen
PlanID Plantype Plannavn Status Ikrafttrådt Saksnr
Dekningsgrad
3680500 30 ÅSANE. GNR 208 BNR 222, BARKALEITET
BOLIGOMRÅDE 3 - Endelig vedtatt arealplan 25.06.2007
200509974 64,0 %
3680500 30 ÅSANE. GNR 208 BNR 222, BARKALEITET
BOLIGOMRÅDE 3 - Endelig vedtatt arealplan 25.06.2007
200509974 36,0 %
65870000 35 ÅSANE. GNR 208 BNR 207, ROLLAND
BORETTSLAG 3 - Endelig vedtatt arealplan 20.10.2020
201708238

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er

tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptil 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Onsdag, 1. april 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 490 000,00 (Prisantydning)
704 130,00 (Andel av fellesgjeld)

4 194 130,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 406,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

9 496,00 (Omkostninger totalt)

4 203 626,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være meglers i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmeidler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for

kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummeret av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og de er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriellet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort i forbindelse med overtakelsen.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmeidler 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.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Aslak Helander

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 85 539 inkl. mva.

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kommunale opplysninger kr 4 700,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 25 400,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 1 500,00, Oppgjørshonorar kr 6 500,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 15 990,00, Visning pr. stk. / pr.

time kr 3 500,00. Sum faste vederlag kr. 61 340.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Hjemmelserklæring kr 545,00, Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg fotograf kr 6 500,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 4 500,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 296,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 19 291.

Totale kostnader kr. 80 631.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring), foto, innhenting av kommunale avgifter, samt evt. utlegg til forkjøpsrett, dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring), foto, innhenting av kommunale avgifter, samt evt. utlegg til forkjøpsrett, dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Andre forsikringer

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
14.4.2026



Tilstandsrapport

-  Andelsleilighet i borettslag
-  Barkaleitet 9, 5115 ULSET
-  BERGEN kommune
-  # gnr. 208, bnr. 222
-  # Andelsnummer 49

Sum areal alle bygg: BRA: 109 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 19.03.2026 Rapportdato: 13.04.2026 Oppdragsnr.: 20326-1552 Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: WT6220
 Autorisert foretak: Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger Sertifisert Takstingeniør: Roy Kristian Nordanger Vår ref: RKN



Byggoppdrag
Prosjekt

Medlem av

NITO

Rapporten kan brukes inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Byggoppdrag Prosjekt RN

Byggoppdrag Prosjekt RN har godkjenning for å utarbeide tilstandsrapport for bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, teknisk verdi, verditakst, energimerking m.v.

Mine Certifikater:

- * Verditaksing av bolig
- * Tilstandsanalyse av boligeiendom -Tilstandsrapport
- * TEGoVA Residential Valuer/ REV-RESI (Recognised European Residential Valuer)
- * Energimerking

Mer enn 40 års allsidig erfaring fra bygningsbransjen med utførende og prosjekterende håndverksbedrift, handel av byggevarer m.v.



Rapportansvarlig

Roy Kristian Nordanger
Uavhengig Takstingeniør
takst@byggoppdrag.no
926 36 034



Oppdragsnr.: 20326-1552

Befaringsdato: 19.03.2026

Side: 2 av 20

Barkaleitet 9, 5115 ULSET
Gnr 208 - Bnr 222
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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. Bygning sveskes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 20326-1552

Befaringsdato: 19.03.2026

Side: 3 av 20

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

Boligen fremstår i normal stand, jamfør byggeårets byggeskikk og alder.
Se øvrige detaljer om eiendommens innredning og konstruksjoner i rapportens innhold/ rubrikkoppstilling.

Andelsleilighet i borettslag - Byggeår: 1977

UTVENDIG [Gå til side](#)

Ytterveggkonstruksjon av stål, betong og trevirke. Isolert konstruksjon som hovedsakelig er kledd med fasadeplater og mursteinforblending utvendig og platekledning innvendig. Borettslagets felles vedlikeholdsansvar. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags energiglass. Aluminiumsbekledning på utvendige karmar. Borettslagets felles vedlikeholdsansvar. Vinduer skiftes etter behov i regi av borettslaget. Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og skyvebalkongdør i malt tre. Malt trekarm med heltre hardved terskel. Standard dørvrider og lås. Balkongdør har alum. bekledning på utv.karm. Fliser på gulv. Rekkverk av metallprofiler og glass. Oppmålt areal for terrasse/ altan: 19,79 m2

INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet, malte plater og Strie. Innvendige tak har malte flater. Etasjeskiller er av betongdekke. Innvendig har boligen malte glatte dører. Finert dørblad i skyvedør mellom kjøkken og stue. Malt trekarm med hardved terskel. Standard lås og dørvrider.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad 5,87 m2
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Opplyst oppusset 2010. Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Taklampe. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 9mm ut fra kabinettets sokkel. (Sluk ikke inspisert). Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er Minst 25mm. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med heldekkende servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken vegg som vender mot baderom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt i grønn sone/tørr.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Stål benkebeslag med to kummer. Ettgrep kjøkkenbatteri. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og komfyrvakt.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom :
Rommet har linoleumsbelegg eller tilsvarende på gulvet. Rommet har papirtapet på vegger. Rommets takhimling har plane flater med malt overflate. Servant på veggkneker/ ettgrep blandebatteri. Speil på vegg. Lampe på vegg over speil. Standard toalett, gulvmodell. Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Det er sentralanlegg for varmt vann. Boligens sikringskap inneholder følgende:

Hovedbryter 40 A.
6 kurser med automatsikringer. Jordfeilautomater. Overspenningsvern. Strømmåler finnes i skap. Ny type med aut. avlesning. Kursfortegnelse finnes i skap.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Felles tomt i borettslaget.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
Se rapportens innhold.

Husk alltid å sjekke at røykvarslere og slukkemidler i boligen er i orden til enhver tid.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Andelsleilighet i borettslag

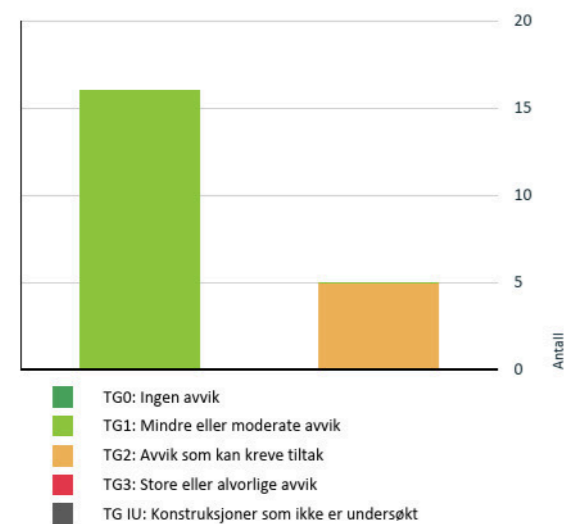
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Siste godkjente tegninger er fremlagt.
- Det er ikke registrert søknadsppliktige endringer i forhold til boligens bruk slik den fremstår ved min befaring.
- Dette sett opp mot boligens siste prosjekterte tegninger og byggegodkjente bruksformål.

Barkaleitet 9, 5115 ULSET
Gnr 208 - Bnr 222
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier/ oppdragsgiver må selv lese igjennom denne rapport før den tas i bruk.
Straks melde fra dersom det oppdages ukorrekte eller feilaktige opplysninger, eller dersom det mangler relevante opplysninger som du mener må tilføyes eller belyses bedre.

Det vises til utsendt ordrebekreftelse fra takstmann før befaring, med sjekkliste for hva som forventes av klargjøring før befaring.
Undertegnede har ikke omøblert for å komme til å inspisere bygningsdeler.

Bygningsdeler som naturlig er borettslaget/ eiendomsselskapets ansvar kontrolleres normalt ikke ved denne type oppdrag. Dette kan bestilles separat om ønskelig. Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert.

I dette oppdragets avtalevilkår mellom utførende takserings foretak og kunde er det satt økonomiske ansvarsbegrensninger for rapportens innhold og eventuelle feil/avvik/mangler begrenset til 100 % av oppdragets honorar.
Eventuelle feil, mangler, avvik eller reklamasjoner, fra selger eller kjøper, skal rapporteres til undertegnede ved oppdagelse, ihht hvtj-loven § 22.

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene.

Takst er basert på opplysninger gitt av andelseier eller andelseiers representant ved befaring, samt fremlagte dokumenter.

REFERANSENIVÅ -

Boligen blir vurdert etter byggeårets lovverk med gjeldende forskrifter. (referansenivået for bygningen)
Dette gjelder også for bad og våtrom dersom det ikke foreligger komplett våtromsdokumentasjon med synliggjort ansvarsrett fra alle utførende og prosjekterende håndverksfag i tiltaket og ferdigattest på arbeidet.

EGENSKAPER -

Vær oppmerksom på at en rekke egenskaper som f.eks varmeisolasjon, tetthet og ventilasjon kan være dårligere for eldre bygninger i forhold til dagens bygningskrav.

ANNET -

Dersom planskisser utarbeidet av takstingeniøren ved levering av takstopdraget:
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Se videre i rapporten for detaljer om oppbygging, kvaliteter og tilstand.

Oppsummering av avvik

Oppdragsnr.: 20326-1552

Befaringsdato: 19.03.2026

Side: 6 av 20

Barkaleitet 9, 5115 ULSET
Gnr 208 - Bnr 222
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

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

Andelsleilighet i borettslag

TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Innvendig > Overflate gulv i entre** [Gå til side](#)
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Innendører har passert mer enn 50% av forventet brukstid.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad 5,87 m2 > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.** [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20326-1552

Befaringsdato: 19.03.2026

Side: 7 av 20

Barkaleitet 9, 5115 ULSET
Gnr 208 - Bnr 222
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET I BORETTSLAG



Byggeår
1977

Kommentar
EDR/ eiendomsregisterets
matrikelopplysning.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Se rapportens innhold for informasjon om vedlikehold,
reparasjoner og oppgraderingsbehov.

Tilbygg / modernisering

Modernisering Se eiers egenerklæring eller
borettslagets informasjon om generelt
vedlikehold og oppgraderinger på
eiendommen.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggkonstruksjon av stål, betong og trevirke.
Isolert konstruksjon som hovedsakelig er kledd med fasadeplater og
mursteinforblending
utvendig og platekledning innvendig.
Borettslagets felles vedlikeholdsansvar.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags energiglass.
Aluminiumsbekledning på utvendige karmen.
Borettslagets felles vedlikeholdsansvar.
Vinduer skiftes etter behov i regi av borettslaget.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Vinduer med energiglassruter.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og skyvebalkongdør i
malt tre.
Malt trekarm med heltre hardved terskel. Standard dørvrider og lås.
Balkongdør har alum. bekledning på utv.karm.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Skyve balkongdør.



Klassifisert b30/35dB entredør brann/lyd

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Fliser på gulv.
Rekkverk av metallprofiler og glass.
Oppmålt areal for terrasse/ altan: 19,79 m2

Oppdragsnr.: 20326-1552

Befaringsdato: 19.03.2026

Side: 8 av 20

Barkaleitet 9, 5115 ULSET
Gnr 208 - Bnr 222
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Tilstandsrapport



Rekkverk av stål og glass.



Terrasse med flislagt gulv.

INNVEDIG

TG 2 Overflate gulv i entre

Beskrivelse
Innvendig i entre er det gulv av laminat.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Riper er nå av kosmetisk betydning, men kan på sikt forverres og man
må da påregne skifte av gulv.



Dype riper i gulv i entré

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg. Veggene har
tapet, malte plater og Strie. Innvendige tak har malte flater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Finert dørblad i skyvedør mellom kjøkken og stue.
Malt trekarm med hardved terskel. Standard lås og dørvrider.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:
Innerdører har passert mer enn 50% av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsgrad er gitt pga alder. Bygningsdelen fungerer med dagens
avvik.



Malte lettdører.



Skyvedør mellom stue og kjøkken

VÅTROM

1. ETASJE > BAD 5,87 M2

Generell

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20326-1552

Befaringsdato: 19.03.2026

Side: 9 av 20

Barkaleitet 9, 5115 ULSET
Gnr 208 - Bnr 222
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Opplyst oppusset 2010.

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD 5,87 M2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Taklampe.

1. ETASJE > BAD 5,87 M2

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 9mm ut fra kabinettets sokkel. (Sluk ikke inspisert). Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørsterskelen er Minst 25mm.



Kontrollert fall er utført med elektronisk vater.

1. ETASJE > BAD 5,87 M2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk er ikke inspisert da denne er plassert under kabinett.

1. ETASJE > BAD 5,87 M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med heldekkende servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



Baderomsmøbel.

1. ETASJE > BAD 5,87 M2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD 5,87 M2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken vegg som vender mot badetrom. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt i grønn sone/tørr.

Oppdragsnr.: 20326-1552

Befaringsdato: 19.03.2026

Side: 10 av 20

Barkaleitet 9, 5115 ULSET
Gnr 208 - Bnr 222
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Tilstandsrapport



Fuktmåling utført via hullboring. Utført med Protimeter MMS3.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN 12,52 M2

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Stål benkebeslag med to kummer. Ettgrep kjøkkenbatteri. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og komfyrvakt.



Kjøkkeninnredning



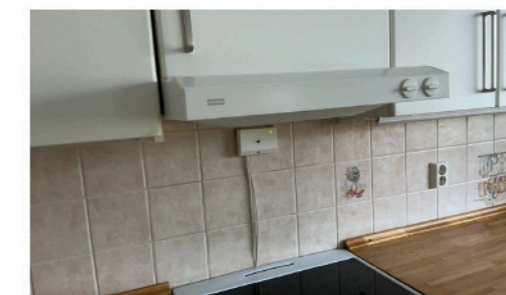
Kjøkkeninnredning

1. ETASJE > KJØKKEN 12,52 M2

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.



Avtrekk over kokesone.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM 1,36 M2

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom : Rommet har linoleumsbelegg eller tilsvarende på gulvet. Rommet har papirtapet på vegger. Rommets takhimling har plane flater med malt overflate. Servant på veggkneker/ ettgreps blandebatteri. Speil på vegg. Lampe på vegg over speil. Standard toalett, gulvmodell. Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

Oppdragsnr.: 20326-1552

Befaringsdato: 19.03.2026

Side: 11 av 20

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligens sikringsskap inneholder følgende:

Hovedbryter 40 A.
6 kurser med automatsikringer.
Jordfeilautomater.
Overspenningsvern.
Strømmåler finnes i skap. Ny type med aut. avlesning.
Kursfortegnelse finnes i skap.

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.
Det er ikke opplyst om eller når anlegget sist ble totalt rehabilitert.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Opplyst av eier.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Se samsvarserklæring fra elektriker.
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 Ikke fremlagt for takstmann.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Det er ikke opplyst om problemer med dette iflg.eier.

7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Det er ikke opplyst om problemer med dette iflg.eier.

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er ikke vurdert tilstrekkelig og kun basert på undertegnede manglende kompetanse og at jeg ikke er elektriker. Tilstandsgrad på el-anlegget kan kun settes av kyndig og sertifisert el-takstmann med autorisasjon eller annen kontrollmyndighet med relevant kompetanse. 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. Generell informasjon om el-anlegg i bolig: Det gjøres oppmerksom på at vanlig vedlikehold av boligens elektriske anlegg er eiers ansvar, samt å påse at dette er i forskriftsmessig stand. Periodisk kontroll av el-anlegget er alltid fornuftig å få utført/ kontrollert av en autorisert fagmann. Øvrige installasjoner er ikke kontrollert da dette krever fagkompetanse og godkjent autorisasjon.

Tilstandsrapport



Boligens sikringsskap er plassert i fellesgang.



Kursfortegnelse i skapet.



Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Vær oppmerksom på følgende avvik i forhold til dagens forskriftskrav og punkter som kan ha betydning for Helse, miljø og sikkerhet.

Husk alltid å sjekke at røykvarslere og slukkemidler i boligen er i orden til enhver tid.

Radon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Barkaleitet 9, 5115 ULSET
Gnr 208 - Bnr 222
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

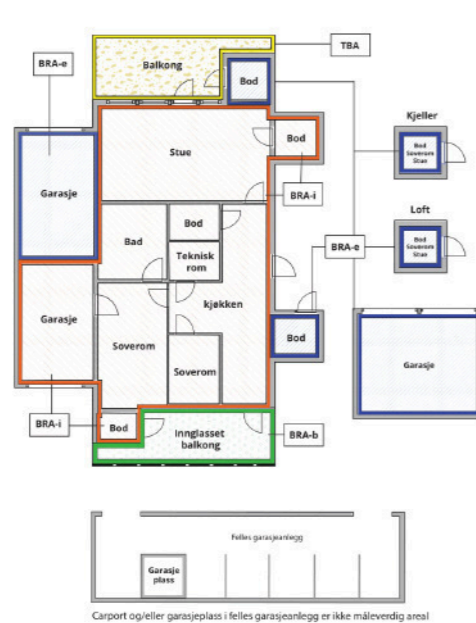
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-c + BRA-b

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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.

Oppdragsnr.: 20326-1552

Befaringsdato: 19.03.2026

Side: 14 av 20

Barkaleitet 9, 5115 ULSET
Gnr 208 - Bnr 222
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Arealer

Andelsleilighet i borettslag

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	105			105	20
Underetasje		4		4	
SUM	105	4			
SUM BRA	109				20

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré 2,74 m ² , bod 4,11 m ² , gang 6,23 m ² , toalettrom 1,36 m ² , soverom 1/ 9,01 m ² , soverom 2/ 7,78 m ² , soverom 3/ 11,61 m ² , bad 5,87 m ² , kjøkken 12,52 m ² , stue 38,48 m ²		
Underetasje		Bod 3,6 m ²	

Kommentar

Bruksarealer (BRA) er oppmålt med avstandslaser og fordelt med benevnelse etter gjeldende målereglene. Det gjøres oppmerksom på at fordeling av arealer ikke har sammenheng med om rommene er godkjent av bygningsmyndighet eller ikke. Oppmålt iht gjeldende målereglene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Siste godkjente tegninger er fremlagt.

Det er ikke registrert søknadspliktige endringer i forhold til boligens bruk slik den fremstår ved min befaring. Dette sett opp mot boligens siste prosjekterte tegninger og byggegodkjente bruksformål.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Oppdragsnr.: 20326-1552

Befaringsdato: 19.03.2026

Side: 15 av 20

Barkaleitet 9, 5115 ULSET
Gnr 208 - Bnr 222
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2026	Roy Kristian Nordanger/ nøkkeloppdrag Trond Helander/ ikke tilstede	Takstingeniør Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	208	222		0	27778.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Barkaleitet 9

Hjemmelshaver

Barkaleitet Borettslag

Kommentar

Opplyste felleskostnader pr. mnd Kr. 9535,-

Øvrige økonomiske opplysninger som berører denne boligen vil fremlegges av meglerforetaket ved salg.
For generell informasjon om borettslaget se lagets egen nettside:

<https://www.barkaleitet.no/>

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0103/BARKALEITET BORETTSLAG	953882906	H0103	VESTBO Boligbyggelag BBL https://www.barkaleite.no	Helander Aslak Ole

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesgjeld
49	100	46 900	704 130 10.04.2026

Kommentar

Andel felleskostnader, fellesgjeld og fellesformue er opplyst av forretningsfører. Det anmodes om å lese informasjon fra borettslaget for eventuelle vedlikeholdstiltak som kan påvirke felleskostnadene.

Oppdragsnr.: 20326-1552

Befaringsdato: 19.03.2026

Side: 16 av 20

Barkaleitet 9, 5115 ULSET
Gnr 208 - Bnr 222
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger sentralt til i Barkaleitet borettslag i Åsane.
Gode solforhold og utsikt til nærområdene.
Sentral beliggenhet i nærhet til skole, barnehage og kollektivtransport.
Barnevennlig. Bussholdeplass i kort avstand fra boligen.
I området finnes idrettsanlegg, ballplasser, treningsmuligheter og andre rekreasjonsmuligheter.
Fine turområder i bydelen.
Gangavstand til Åsane senter og kort vei til øvrige servicetilbud i bydelen.
Eiendommen ligger i bydelen Åsane i Bergen kommune.
Se kommunens egne nettsider for informasjon om bydelens servicetilbud:
<https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/bydelene/asane>
Øvrige opplysninger om boligens nærområde, servicetilbud og annet vil fremlegges og belyses i prospekt fra meglerforetaket.

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei med privat stikkvei til eiendommen.
Fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Det går heis fra garasjeanlegget og opp i gangen ved døren til leiligheten.
Parkering på borettslagets eiendom etter anvisninger og skilting.

Tilknytning 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.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp 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.

Regulering

Eiendommen er regulert for boligformål.
For detaljert reguleringsplan se <https://www.arealplaner.no/bergen4601/> eller kontakt Bergen Kommune.
Det er ikke innhentet øvrig informasjon vedr. reguleringer eller planer for området.

Om tomten

Det er felles tomt i borettslaget. Les gjeldende vedtekter for informasjon om rettigheter og plikter.

Tinglyste/andre forhold

Se eiendommens grunnboksutskrift.
Øvrige opplysninger som er relevant for avhending av fast eiendom vil fremlegges av meglerforetaket.

Kommuneplan

Gjeldende kommunale arealplan:

Plan ID 65270000
BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030
Kommuneplanens arealdel.
Endelig vedtatt arealplan 19.06.2019.

For mer informasjon om eiendommens reguleringsforhold se kommunens nettsider eller kontakt kommunens planavdeling.
<https://www.bergen.kommune.no/innbyggerhjelpen/planer-bygg-og-eiendom/planer>
Øvrige opplysninger som vedrører avhending av fast eiendom vil fremlegges av meglerforetaket ved salg.

Mandat

Utarbeidelse av tilstandsrapport for bolig i forbindelse med boligsalg.

Forkjøpsrett

Borettslagets medlemmer har forkjøpsrett.
Les borettslagets vedtekter for mer informasjon.

Bebyggelsen

Området består av tilsvarende blokker, leilighetsbygg og småhusbebyggelse.

Oppdragsnr.: 20326-1552

Befaringsdato: 19.03.2026

Side: 17 av 20

Barkaleitet 9, 5115 ULSET
Gnr 208 - Bnr 222
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	83614852			
Kommentar				
Felles byggforsikring for borettslaget (ikke innbo). Opplysninger om forsikringselskap og polisenr. er opplyst av forretningsfører.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.04.2026	Egenerklæring er fremlagt av rekvisitent. Ikke utfylt pga vilkår (dødsbo)	Fremvist		Ja
Ordrebekreftelse	09.03.2026	Oppdragsbekreftelse for takstopppdrag er sendt til rekvisitent pr epost.	Fremvist		Nei
Forretningsfører	10.04.2026	Generelle boligopplysninger er fremlagt. Fremlagt av forretningsfører.	Fremvist		Nei
Grunnbokutskrift	09.03.2026	Innhentet av takstmann.	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	18.03.2026	Matrikelopplysninger er innhentet av takstmann.	Innhentet		Nei
Tegninger		Opplysning er fremvist fra kommunalt arkiv.	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	Rapport er sendt til rekvisitent for korrekturlesing og godkjenning.

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20326-1552

Befaringsdato: 19.03.2026

Side: 18 av 20

Barkaleitet 9, 5115 ULSET
Gnr 208 - Bnr 222
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektro faglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Oppdragsnr.: 20326-1552

Befaringsdato: 19.03.2026

Side: 19 av 20

Barkaleitet 9, 5115 ULSET
Gnr 208 - Bnr 222
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WT6220>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Proaktiv Sandviken AS



Egenerklæring

Barkaleitet 9, 5115 ULSET

10 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Barkaleitet 9	Barkaleitet 9	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Dødsbo 4.3 2026

Informasjon om eksisterende husforsikring

Ikke oppgitt

Informasjon om selger

Selger

Helander, Trond

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

**Egenerklæring**

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Dødsbo

Boligselgerforsikring**Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 24771188

Side 2

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Trond Helander	2026-04-10

Identification

 Trond Helander



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



Energiattest

Adresse Barkaleitet 9, 5115 ULSET			
Dato for energimerking	Merkenummer		
10.04.2026	Energiattest-2026-279934		
Bygningskategori	Bygningsnummer		
Boligblokker	139751728		
Gårdsnummer	Bruksnummer		
208	222		
Seksjonsnummer	Bruksenhetsnummer		
—	H0101		

Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår	Bygningstype
1977	Leilighet
Bruksareal	Oppvarmet bruksareal
109,0 m ²	105,0 m ²
Oppvarmet etasje	Bygningsmateriale
1	Betong
Oppvarming	
Elektrisitet	
Ventilasjon	
Mekanisk avtrekk	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
237,38 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
229,31 kWh/m²	24 078 kWh


Barkaleitet 9, 5115 ULSET
Detaljer

Bygningsform	Vegger
Nei	Nei
Vindu	Gulv
Nei	Nei
Takkonstruksjon	Ytterdører
Nei	Nei
Energibruk	Lekkasjetall
Nei	Nei
Solceller	
Nei	



Barkaleitet 9, 5115 ULSET



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 4: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 6: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 7: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 9: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertilta

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 17: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 18: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 19: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

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

Tiltak 21: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

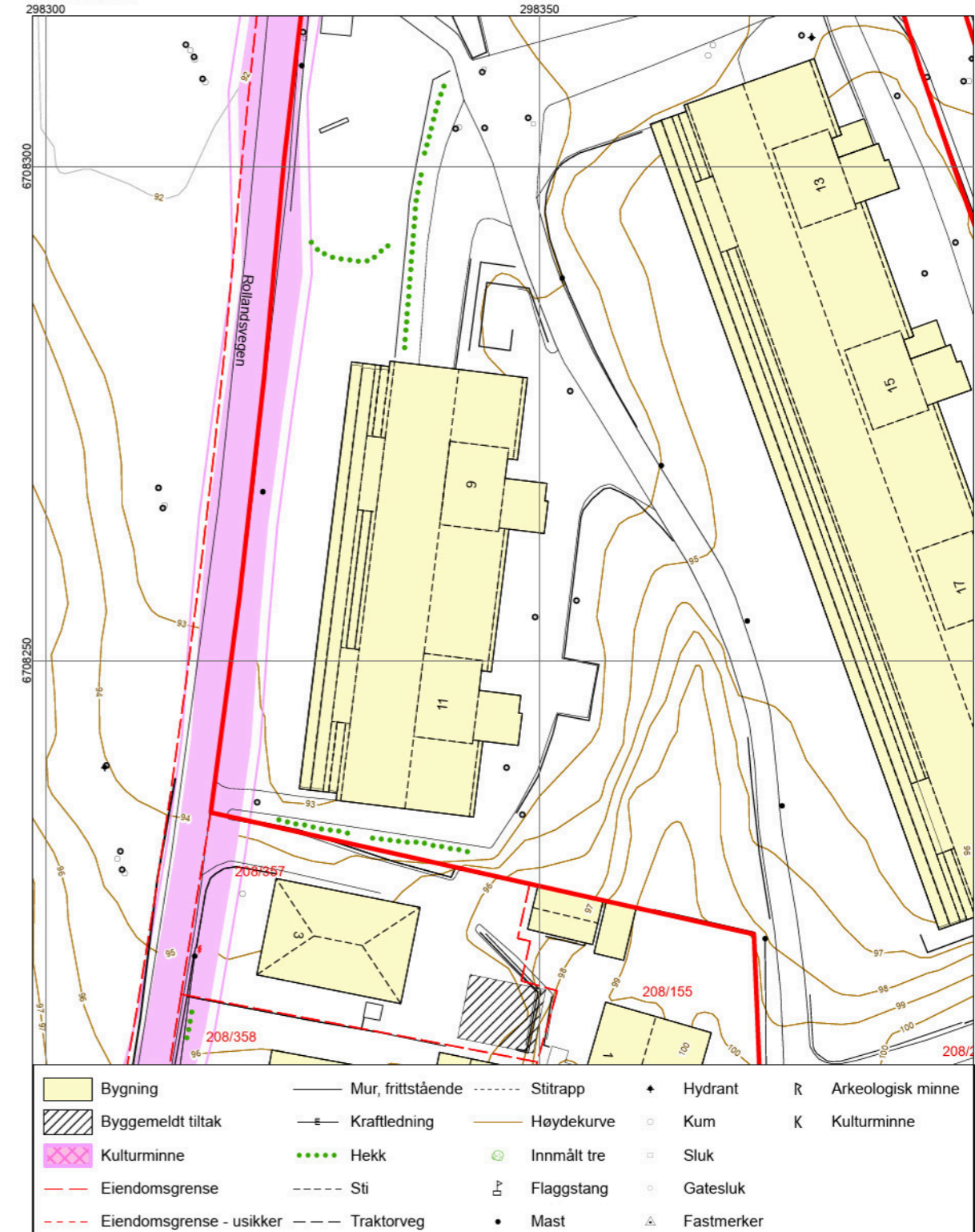


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 13.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 208/222/0/0
Adresse: Barkaleitet 9 m.fl.



Vedtekter

for Barkaleitet borettslag org nr 953882906 tilknyttet Vestlandske boligbyggelag.

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Barkaleitet borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (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 Vestlandske boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(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.

1

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

2

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantessikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

BARKALEITET BORETTSLAG

HUSORDENSREGLER FOR BARKALEITET BORETTSLAG

1. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Bruk leiligheten slik at andre ikke sjeneres.

Uro i leiligheten og bo området skal unngås fra kl. 22.00 – 06.00. Musikkøvelser, banking og borring kan bare skje i tidsrommet kl. 07.00 – 20.00 på hverdager. Lørdag 09.00 – 18.00.

Søndag skal det ikke borres og bankes. Det påkes her spesielt at vaskemaskiner og tørketromler **IKKE** skal benyttes etter kl. 23.00.

2. BALKONGER

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

Ved røyking på balkongen skal aksebeleg benyttes for å slippe at aske faller ned til naboen.

Egne renner holdes fri for løv og andre ting som kan stoppe for vannet.

Snø må holdes vekke fra skyvedøren grunnet vann ved snøsmelting. Trelisten ved terrassen døren må hver beboer vedlikeholde selv med beis eller olje, slik at listen ikke psrekker og det blir lekkasje inn i leiligheten. Det må søkes styret ved evt. Anskaffelse av boblebad/basseng etc. på terrassen.

3. RENHOLD

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

4. GANGER

Personlige ting skal ikke plasseres i oppgangene uten at det er enighet med de andre i etasjen.

Heller ikke sykler, ski, akebrett osv. Grunnen for dette er brannsikkerhet, at vaskebyrå skal kunne få gjor jobben skikkelig og ikke være til sjenanse for naboene.

Reklame fra postkassene skal ikke legges igjen i gangen. Dette må den enkelte kaste selv.

5. BILPLASSER OG GARASJEANLEGG

Parkering og øvrig ferdsel med bil i bo området skal kun skje på en forsvarlig måte og i h.h. til skilt og vei merking. Bilen må ikke stikke uti felles kjørebane. Biler som ikke er i bruk, skal ikke bli stående over lengre tid på parkeringsplassen ute.

Ved leie av garasje til andre andelshavere i borettslaget skal styret ha beskjed.

Ved fremleie (leie til noen som ikke bor i borettslaget) skal det søkes styret om godkjenning før dette eventuelt kan gjøres. Dette pga tilgang blir gitt andre enn andelshaver, derfor skal det godkjennes

Brann sikkerhet i garasjeanlegg. Se vedlegg

6. DYREHOLD

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

ETT GODT BOMILJØ

POSTBOKS 74 5121 ULSET TELEFON 55180790

BARKALEITET BORETTSLAG

7. BAD WC OG LEDNINGER

Alle rom må holdes oppvarmet slik at vannet i ledninger ikke fryser. Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare brukes toalettpapir. Det elektriske anlegget i leiligheten er andelshaver ansvar, og det er andelshavers ansvar å passe på at dette til enhver tid ikke er til fare for beboere og bygninger.

Se vedlegg for brukerveiledning for våtrom.

Stoppekranen til vann finner du merket i taket i fellesgangen utenfor inngangsdøren din.

Må du stenge vannet må takplaten skyves til side. Gjør deg kjent med dette i tilfelle uhellet er ute.

NB. Kranene på de gamle rørene under kjøkkenbenken eller toalettet **MÅ** ikke røres.

8. HEIS

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

9. SØPPEL

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

10. MELDINGER OG HENVENDELSER

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

11. LEIEKONTRAKTEN

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

ETT GODT BOMILJØ
POSTBOKS 74 5121 ULSET TELEFON 55180790



Innkalling til Generalforsamling Barkaleitet Borettslag



Innkalling til ordinær generalforsamling for Barkaleitet Borettslag

Andelseierne i Barkaleitet Borettslag innkalles herved til ordinær generalforsamling mandag 19.05.2025, kl. 12:00. Møtet vil bli avholdt digitalt via beboerportalen "min side"

Dagsorden

1 Konstituering

- 1.1 Status fremmøte
- 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 1.3 Valg av møteleder
- 1.4 Valg av referent
- 1.5 Valg av protokollvitne
- 1.6 Valg av tellekorps

2 Årsberetning 2024

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av styreleder
- 5.2 Valg av styremedlemmer
- 5.3 Valg av varamedlemmer
- 5.4 Styrets sammensetning etter valget
- 5.5 Valg av valgkomité

6 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

7 Forslag fra Sigurd Aarlie

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

06.05.2025

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

2. Årsberetning 2024

Årsberetning for 2024 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

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

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Det er innkommet tre forskjellige forslag til honorar - stem "ja" til det honoraret du ønsker å tilkjenne styret, stem "nei" til de øvrige.

4.1 Styrehonorar 140.000,-

Stem "ja" eller "nei" til forslaget

4.2 Styrehonorar 150.000,-

Stem "ja" eller "nei" til forslaget

4.3 Styrehonorar 200.000,-

Stem "ja" eller "nei" til forslaget

5. Valg

Styremedlemmene Erling Minde og Magne Lerstad, samt varamedlem Kristi Solberg er på valg. Innstilling fra valgkomitéen, samt eget forslag fra styret følger vedlagt.

5.1 Valg av styreleder

Styreleder er ikke på valg i år.

5.2 Valg av styremedlemmer

Valgkomitéen foreslår Erling Minde og Kirsti Solberg som styremedlemmer.

Forslag til vedtak: Erling Minde og Kirsti Solberg velges som styremedlemmer.

5.3 Valg av varamedlemmer

Valgkomitéen foreslår Kjetil Henriksen som varamedlem. Styret foreslår Rune Molland som motkandidat.

5.5 Valg av valgkomité

Magne Lerstad, Margunn Pletten og Alfred Bringsvor er foreslått som valgkomité.

Forslag til vedtak: Magne Lerstad, Margunn Pletten og Alfred Bringsvor velges som valgkomité.

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

I henhold til Vestbo's vedtekter 4-4 (2) gjelder følgende : "Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem for

hver påbegynte 100 andelseiere, dog minst en, regnet etter tallet på slike andelseiere ved siste årsskifte.”

Forslag til vedtak: Valgkomiteén foreslår Kristi Solberg, Kjetil Henriksen og Erling Minde. Grethe Stang er foreslått som vara. Styrets motforslag er at generalforsamlingen gir styret samtykke til å utpeke delegater. Stem "ja" om du støtter valgkomiteéns forslag, stem "nei" om du støtter styrets motforslag (at styret får fullmakt til å utpeke kandidater).

7. Forslag fra Sigurd Aarlie

Forslag fra Sigurd Aarlie ble trukket i høringsrunden, og tas ikke opp til avstemming

Styrets innstilling: Se vedlagt innstilling - styret anbefaler etter dette at det stemmes "nei" til forslaget.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn): _____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling for Barkaleitet Borettslag mandag 19.05.2025

Sted: _____ Dato: _____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Borettslag: Kun én fullmakt per person.

Borettslagslova § 7-3. Fullmektig.

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

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

ÅRSBERETNING FOR 2024

For 2024 har det i Barkaleitet vært utført en del omfattende vedlikehold og reparasjoner.

Vi merker godt at vi ikke er nyrehabilitert lenger noe som har gitt større uforutsatte utgifter. Det har derfor vært utfordrende å gjennomføre etter planlagt budsjett.

Overskridelsene i budsjettet for 2024 er grunnet i større pålagte reparasjoner og utbedringer etter pålegg fra kontrollinstanser som heiskontroll og elektroforskrifter som vi fikk lenge etter at budsjettet var godkjent. I tillegg har det vært større utgifter på ventilasjonssystemet, utvendig trapp (C-blokk) og erstatte defekt plentraktor. Dette har medført ett underskudd (se regnskap 24) som vi må hente inn ila 2025. Styret vil planlegge en engangsinnbetaling i løpet av høsten 2025. Etter engangsinnbetalingen vil husleie fortsette som vanlig. Egen informasjon om dette kommer senere.

De største utforsatte utgiftene var:

Krav fra heiskontrollen – 200 000.- (erstatte 2G til 5G nett i alle heisene og utvidet vedlikehold). Arbeidet har fortsatt og pr mars 2025 er det utbetalt ca 600 000.-

Ny plentraktor -53 000.-

Nytt garasjeåpnersystem inkl. åpner til alle i C-blokk- 50 000.-

Utskifting av lager i ventilasjonsviftene (8stk) – 100 000.-

Rehabilitering av trapp til C-blokk inkl. varmekabler – 120 000.-

Installasjon av nye nødlys i alle blokker. – 95 000.-

Dette er begrunnelsen for økning i fellesutgifter fra 1/1/2025.

Styret har for budsjettåret 2025 prøvd å ta høyde for uforutsatt økning av vedlikehold på poster i vedlikeholdsbudsjett. Styret er forpliktet til å kreve inn midler for å opprettholde sikker drift og vedlikehold av borettslaget. Ref. Vedtekter for Barkaleitet borettslag.

Vi har også en økning i innrapporterte forsikringskader (vannskader). Hver skade har en egenandel på 15000.- og vi oppfordrer andelseiere å ta en ekstra kontroll på at vann renner fritt ned i sluk og avløp.

Borettslaget har i tillegg fått utført planlagt vedlikehold som:

Utvendig vask av blokkene

Reparasjon av lekkasje på terrasser

Barking

Snørydding og salting

Serviceavtaler på flere budsjettposter

Stor dugnadsaktivitet (Stor takk til alle som bidrar)

Vi kan også nevne sosiale aktiviteter – St. Hans feiring, dugnadsfest og nabolags kafe.

69 Barkaleitet Borettslag RESULTATREGNSKAP 2024					
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		6 819 600	6 389 382	6 532 320	8 015 952
Innkrevde finanskostnader		10 749 788	10 749 787	10 834 128	10 753 308
Andre inntekter	7	2 375 938	2 084 092	2 092 380	2 314 260
SUM INNETEKTER		19 945 326	19 223 261	19 458 828	21 083 520
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	8	302 226	254 896	304 000	313 600
Styrehonorar	8	140 000	140 000	140 000	140 000
Arbeidsg. avg., personalkostn.	8	75 646	65 443	51 324	62 604
Andre personalkostnader	8	0	2 831	1 500	1 500
Forretningsførsel		296 940	283 068	296 939	314 756
Kontingent BBL		64 500	64 500	64 500	64 500
Andre honorarer		16 938	8 550	16 931	16 931
Revisjon		11 750	11 250	11 750	12 250
Forsikringspremier		802 787	702 395	725 000	880 000
Energikostnader		1 202 174	1 786 553	1 250 000	1 250 000
Kommunale avgifter		2 703 619	2 524 536	2 680 000	2 870 000
Andre driftskostnader	9	2 021 016	1 798 286	1 767 800	2 779 000
Vedlikehold	10	1 915 005	1 695 659	1 354 270	1 630 000
SUM KOSTNADER		9 552 600	9 337 968	8 664 014	10 335 141
DRIFTSRESULTAT		10 392 725	9 885 294	10 794 814	10 748 379
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		16 955	16 772	0	0
Finanskostnader		3 488 252	3 650 206	3 477 382	3 303 026
NETTO FINANSPOSTER		-3 471 297	-3 633 434	-3 477 382	-3 303 026
ÅRSRESULTAT	1, 4	6 921 428	6 251 860	7 317 432	7 445 353
Overføringer og disponeringer		6 921 428	6 251 860	0	0

69 Barkaleitet Borettslag			
BALANSE 2024			
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	157 534 125	157 534 125
Andre driftsmidler	2	1 480 089	1 480 089
Sum anleggsmidler		159 014 214	159 014 214
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Andre fordringer		1 187 148	842 903
Bankinnskudd og kontanter:			
Håndkasse		644	0
Sum omløpsmidler		1 187 792	842 903
SUM EIENDELER		160 202 006	159 857 117

69 Barkaleitet Borettslag Orgnr.: 953882906 Utskriftsdato 27.02.2025

Side 7 av 25

69 Barkaleitet Borettslag			
BALANSE 2024			
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	4	21 500	21 500
Overkursfond	4	84 516 763	84 516 763
Sum innskutt egenkapital		84 538 263	84 538 263
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	-77 024 375	-83 945 803
Sum opptjent egenkapital		-77 024 375	-83 945 803
Sum egenkapital	4	7 513 888	592 460
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Husbanken	5, 6	133 346 905	140 315 663
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	6 732 154	7 035 523
Byggleilån, langsiktig gjeld uten pantesikring		686 408	0
Annen langsiktig gjeld	5	1 431 430	1 523 290
Borettsinnskudd	6	9 028 250	9 028 250
Garasje innskudd	6	30 000	30 000
Sum langsiktig gjeld:		151 255 146	157 932 726
Kortsiktig gjeld:			
Vestbo i mellomregning		0	115 518
Leverandørgjeld		1 339 898	1 154 160
Skyldig off. myndigheter		19 873	21 717
Annen kortsiktig gjeld		73 201	40 536
Sum kortsiktig gjeld		1 432 972	1 331 932
Sum gjeld:		152 688 119	159 264 657
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		160 202 006	159 857 117

Sted: _____, dato: _____

Grethe Signy Stang
Styreleder

Leif Aspen
Styremedlem

Erling Minde
Styremedlem

Magne Lerstad
Styremedlem

Einar Lie
Styremedlem

69 Barkaleitet Borettslag Orgnr.: 953882906 Utskriftsdato 27.02.2025

Side 8 av 25

Note 69 Barkaleitet Borettslag 2024

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Skatt

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

Varige driftsmidler

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

Fordringer

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

Inntekter

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

Note 69 Barkaleitet Borettslag 2024

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	-489 028	450 164
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	6 921 428	6 251 860
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	-6 282 350	-6 807 318
Endring individuelle lån (avdrag/opptak)	-303 369	-295 407
Andre poster som påvirker disponible midler	-91 860	-88 327
B. Årets endring i disponible midler	243 849	-939 193
C. Disponible midler	-245 180	-489 028
Spesifikasjon av disponible midler:		
Kortsiktige fordringer	1 187 148	842 903
Konter og bankinnskudd	644	0
Omløpsmidler	1 187 792	842 903
Kortsiktig gjeld	-1 432 972	-1 331 932
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	-245 180	-489 028

Note 69 Barkaleitet Borettslag 2024

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

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

Vannmålere

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

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

Note 3 - Balansført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

Regnskap 2024

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

Note 69 Barkaleitet Borettslag 2024

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2024	Årets resultat	31.12.2024
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	21 500	0	21 500
Annen egenkapital	-83 945 803	6 921 428	-77 024 375
Overkursfond	84 516 763	0	84 516 763
Sum egenkapital 31.12.	592 460	6 921 428	7 513 888

Note 69 Barkaleitet Borettslag 2024

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Husbanken	Husbanken	Husbanken	Husbanken	Husbanken	Husbanken
Formål:	Rehabilitering 1.-4.etg. (andel 1-180)	Rehabilitering 1.-4. etg. (andel 1-180) (61,89)	Nybygg 5. etg. - 35 andeler (andel 181-215)	Rehabilitering 1.-4.etg. (andel 1-180)	Rehabilitering 1.-4.etg. (andel 1-180)	Bossug 1.-5.etg. (andel 1-215 lik brøk)
Låne nummer:	13552505320	135525053	13552505	1355250570	13552505301	13552505303
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2010	2009	2009	2011	2012	2012
Rentesats:	1.482 %	2.967 %	2.967 %	2.673 %	2.673 %	2.673 %
Betingelser:	Fast i 10 år til 1.3.2031	Fastrente 20 år til 1.8.2035	Fastrente 20 år til 1.8.2035	Fastrente til 1.7.2032	Fastrente til 1.7.2032	Fastrente til 1.7.2032
Beregnet innfridd:	30.09.2040	30.06.2039	30.06.2039	31.12.2036	31.03.2042	31.03.2042
Opprinnelig lånebeløp:	70 000 000	70 000 000	70 000 000	6 000 000	45 500 000	10 000 000
Lånesaldo 01.01:	48 455 082	28 246 005	17 401 501	4 252 087	36 032 471	7 035 523
Avdrag i perioden:	2 568 148	1 458 270	897 959	277 377	1 553 705	303 369
Lånesaldo 31.12:	45 886 934	26 787 735	16 503 542	3 974 710	34 478 766	6 732 154
Saldo 5 år frem i tid:	32 460 373	18 814 521	11 591 358	2 471 318	26 057 605	5 087 880

Kreditor:	Husbanken
Formål:	Rehabilitering 1.-4.etg. (andel 1-180)
Låne nummer:	13552505-50
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2013
Rentesats:	3.455 %
Betingelser:	Fastrente i 20 år til 1.10.2033
Beregnet innfridd:	30.06.2043
Opprinnelig lånebeløp:	7 800 000
Lånesaldo 01.01:	5 928 517
Avdrag i perioden:	213 299
Lånesaldo 31.12:	5 715 218
Saldo 5 år frem i tid:	4 509 590

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	15	780 154	11 702 310
	60	754 164	45 249 840
	30	727 978	21 839 340
	15	707 459	10 611 885
	1	590 385	590 385
	5	585 876	2 929 380
	30	577 310	17 319 300
	4	576 859	2 307 436
	5	558 824	2 794 120
	1	549 807	549 807
	4	545 298	2 181 192
	15	544 675	8 170 125
	15	505 787	7 586 805

Note 69 Barkaleitet Borettslag Orgnr.: 953882906 Utskriftsdato 27.02.2025

Side 13 av 25

Note 69 Barkaleitet Borettslag 2024

Langsiktig gjeld

5	505 437	2 527 185
5	451 907	2 259 535
5	292 087	1 460 435

Noten viser fellesgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene.

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

Note 69 Barkaleitet Borettslag Orgnr.: 953882906 Utskriftsdato 27.02.2025

Side 14 av 25

Note 69 Barkaleitet Borettslag 2024

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
2240 Husbanklån	133 346 905	140 315 663
2265 Andre pantelån "IN-light"	6 732 154	7 035 523
2250 Borettsinnskudd	9 028 250	9 028 250
2253 Innskudd garasjer	30 000	30 000
Sum	149 137 309	156 409 436

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
3615 Dugnad	180 600	180 600
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	1 085 535	1 048 770
3617 Renhold	312 825	268 320
3685 Diverse inntekter fri	264 223	71 062
3690 Diverse leieinntekter	532 755	515 340
Sum	2 375 938	2 084 092

Kto 3685 Kundeutbytte forsikring, skadeoppgjør forsikring, leieavtale basketbane, innbetalt portåpner.
Kto 3690 Innkreving brannvarslingssystem

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5000 Lønn ansatte	277 797	223 006
5020 Feriepenger	39 725	31 890
5800 Refusjon sykepenger	-15 296	0
5330 Styrehonorar	140 000	140 000
5400 Arbeidsgiveravgift	60 073	52 465
5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn	5 601	4 497
5420 Innberetning aga pensjon	18 225	17 564
5421 Motkonto aga pensjon	-8 253	-9 082
5995 Andre sosiale kostnader	0	2 831
Sum	517 872	463 170

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

Note 69 Barkaleitet Borettslag Orgnr.: 953882906 Utskriftsdato 27.02.2025

Side 15 av 25

Note 69 Barkaleitet Borettslag 2024

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5124 Fri dugnadsutbetaling	54 650	52 000
6360 Renhold	342 904	323 067
6390 Andre driftskostnader	63 937	49 429
6391 Alarm og brannvern	45 532	0
6395 Sommer- og vinterkostnader	26 858	78 534
6560 Rekvisita	0	449
6570 Arbeidsklær og verneutstyr	1 199	499
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	232 789	121 504
6790 Vakthold	14 164	16 954
6860 Møte, kurs, oppdatering, o.l	31 319	24 009
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	1 135 922	1 035 191
7090 Annen kostnad transportmidler	42 668	72 451
7430 Gave, ikke fradragsberettiget	0	612
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	19 459	19 134
7720 Generalforsamling	526	0
7781 Bomiljø	4 822	3 539
7791 Ventilasjon	4 267	915
Sum	2 021 016	1 798 286

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	432 796	356 285
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	319 282	158 028
6630 Vedlikehold Elektro	2 444	0
6640 Drift og vedlikehold heis	884 455	826 678
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	264 028	334 667
6695 Forsikringskadesaker	12 000	20 000
Sum	1 915 005	1 695 659

Andre opplysninger

AVREGNING	BOSSUG	2024	FINANS 1.-4.etasje	2024	FINANS 5.etasje	2024
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER:	3643 innbetalt	490.200	3602 innbetalt	8.878.725	3602 innbetalt	1.404.588
2900 over-/underskudd tidligere år:		18.134		-17.493		2.782
SUM FINANSINNTEKTER		508.334		8.861.232		1.407.370
	2265 avdrag	303.369	2240 avdrag	6.070.799	2240 avdrag	897.959
	8195 renter	185.018	8150 renter	2.786.482	8150 renter	506.161
SUM BETALT AVDRAG/RENTER		488.387		8.857.281		1.404.120
1579/2900 over-/underskudd 31/12:		19.947		3.951		3.250
TOTALT pr. 31/12 kr. 27.148						

Byggelån/driftskreditt: **Ramme:** **Utløper:**
Vestbo Finans AS kr. 700.000,- 30.06.26
Negative disp.midler dekkes av innvilget driftskreditt. Kreditten er etter 31.12.24 utvidet til 1 mill. med utløpsdato 31.12.26

Note 69 Barkaleitet Borettslag Orgnr.: 953882906 Utskriftsdato 27.02.2025

Side 16 av 25

Note 69 Barkaleitet Borettslag 2024

Andre opplysninger

Resultat og balanse med noter for Barkaleitet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Barkaleitet Borettslag

Styreleder	Grethe Signy Stang (sign.)	03.03.2025
Styremedlem	Einar Lie (sign.)	28.02.2025
Styremedlem	Magne Lerstad (sign.)	03.03.2025
Styremedlem	Leif Aspen (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Erling Minde (sign.)	28.02.2025



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

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

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Barkaleitet Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

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

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

Bergen, 4. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

PENNEO

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

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

Nesslin, Truls

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-04 22:14:05 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: QZIE6-LC7LE-CCSA1-UY0YM-A3UYE-TL03I

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

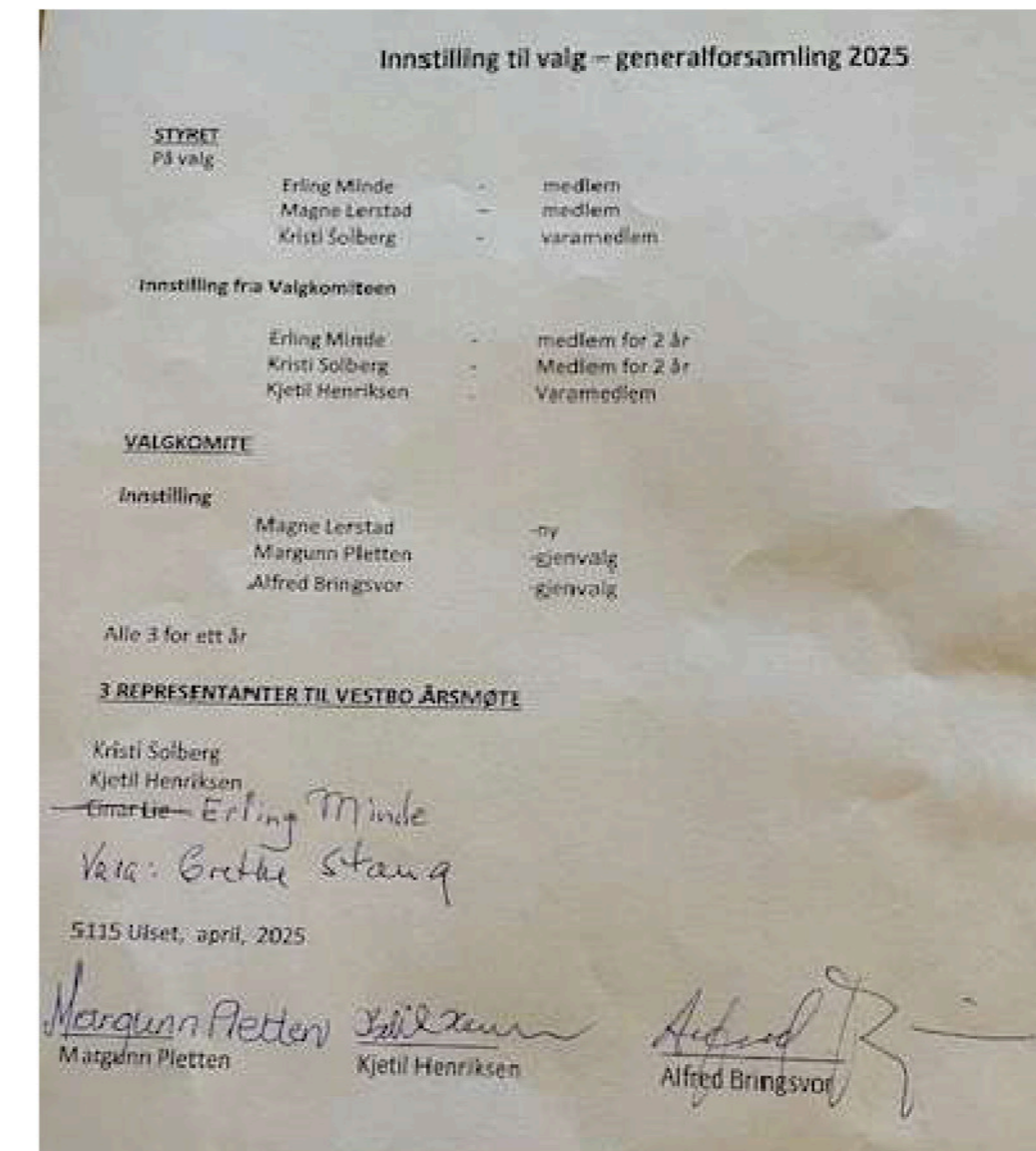
Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo AS**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

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

Side 21 av 25

Innstilling fra valgkomite 2025.



Side 22 av 25

Styrets kommentar valgkomiteens innstilling 2025.

- Styret ønsker motkandidat til Kjetil Henriksen som er innstilt som vara til styret.

Vår vaktmester Einar Lie blir pensjonist fra 01.11.25. Vår motkandidat Rune Molland har jobbet tett med Einar og er godt kjent i borettslaget. Han vil derfor kunne hjelpe styret med oppgaver som blir overført til styret i perioden frem til ny vaktmester er ansatt.

Benkeforslag: Rune Molland velges som vara til styret (1 år)

- Delegater til Vestbo's generalforsamling

Styret gis fullmakt til å utpeke kandidater fra styret 2025.

Forslag til Generalforsamlingen:

1. *Generalforsamlingen i Barkaleitet Borettslag 2025, en innstilt på å finne løsninger som gjør at Borettslaget kan gjennomføre energieffektiviseringstiltak, som gjør at en oppfyller kravene til Energimerking for blokkleiligheter i 2030, med Energimerke E og Oppvarmingskarakter Gul, og Energimerke D i 2033.*
2. *Som et første skritt beslutter Generalforsamlingen, at styret straks innhenter anbud for å kunne starte montering av luft til luft varmepumper i alle leiligheter i Borettslaget.*
 - a. *Tilbud fra leverandører må inkludere: Vilkår for kjøp, montering, leveringstid, garanti, service, vedlikehold, reklamasjonsrett, mulighet for den enkelte beboer til å inngå avtale om delbetaling.*
 - b. *Ved montering blir varmepumpen en del av bygningen og følger leiligheten ved eiendomsoverdragelse.*
 - c. *Investering og montering dekkes av beboer av den enkelte leilighet.*
 - d. *Levering og montering fra valgt leverandør må kunne starte 1.juli 2025.*
 - e. *ENOVA og Husbanken søkes om støtte og eller finansiering.*
 - f. *Det må undersøkes om strømleverandør vil finansiere kjøp og montering av varmepumpe, med senere nedbetaling via strømregning.*
 - g. *Så snart felles leverandør er valgt, må de som har mulighet, få starte med å montere varmepumpe i sin leilighet.*
3. *Generalforsamlingen pålegger styret straks å starte planlegging av hvordan en kan gjennomføre øvrige energieffektiviseringstiltak som må til for at Borettslaget skal oppfylle kravene i punkt 1.*
4. *Planene legges frem til godkjenning for Generalforsamlingen i 2026 eller tidligere, på en ekstraordinær generalforsamling.*

Ulset 28.mars 2025.

Sigurd Aarlie
Barkaleitet 27



Innstilling fra styret på forslag fra S Aarlie:

Vi ser viktigheten av å følge energieffektiviseringstiltak iht EU direktiv. Detaljer i dette direktivet er ennå ikke bestemt for A/S Norge. Når detaljene er beskrevet er det styrets jobb å utarbeide sammen med Vestbo gode planer og tiltak. ENOVA har vært på befaring hos oss i 2023 og kunne ikke beskrive realistiske tiltak for vårt borettslag. Dette gjaldt også varmepumper, jordvarme, solselle panel etc.

Styret anbefaler beboere å si **nei** til forslaget

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Barkaleitet Borettslag mandag 19.05.2025 kl. 12:00 - Digitalt møte via beboerportalen "min side".

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:

78 andeler var representert i det digitale møtet, i tillegg ble det avgitt 10 stemmer pr. papir. Totalt var da 88 andeler representert i generalforsamlingen.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Styret ledet det digitale møtet

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Styret har utarbeidet protokoll fra generalforsamlingen.

1.5 Valg av protokollvitne

Vedtak:

Veline Hagen velges som protokollvitne

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Det ble ikke valgt tellekorps. Antall stemmer er angitt i egen rapport oversendt styret etter endt møte.

2. Årsberetning 2024

Vedtak:

Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Vedtak:

Årsregnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret**4.1 Styrehonorar 140.000,-****Vedtak:**

I høringsrunden tilkom ytterligere to forslag til honorar, hhv. 150.000 og 200.000. Av de tre alternative forslagene fikk det opprinnelige forslaget flest stemmer. Styrehonoraret fastsettes derfor til kr 140.000,-.

4.2 Styrehonorar 150.000,-**Vedtak:**

Se vedtak i sak 4.1

4.3 Styrehonorar 200.000,-**Vedtak:**

Se vedtak i sak 4.1

5. Valg**5.1 Valg av styreleder**

Styreleder er ikke på valg i år.

Vedtak:

Styreleder var ikke på valg.

5.2 Valg av styremedlemmer**Vedtak:**

Erling Minde og Kirsti Solberg velges som styremedlemmer.

5.3 Valg av varamedlemmer**Vedtak:**

Rune Vidar Molland ble valgt som varamedlem med 44 stemmer (Kjetil Stenseth Henriksen fikk 32 stemmer).

5.4 Styrets sammensetning etter valget**Vedtak:**

Etter valget består styret av:

Grethe Signy Stang styreleder valgt for 2 år i 2024

Erling Minde styremedlem valgt for 2 år i 2025

Kirsti Solberg styremedlem valgt for 2 år i 2025

Leif Aspen styremedlem valgt for 2 år i 2024

Einar Lie valgt for 2 år i 2024

Rune Vidar Molland varamedlem valgt for 1 år i 2025

5.5 Valg av valgkomité**Vedtak:**

Magne Lerstad, Margunn Pletten og Alfred Bringsvor velges som valgkomité.

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling**Vedtak:**

Generalforsamlingen vedtok valgkomitéens forslag med 43 stemmer for, og 25 stemmer imot. Kristi Solberg, Kjetil Henriksen og Erling Minde velges som delegater. Grethe Stang velges som vara.

7. Forslag fra Sigurd Aarlie**Vedtak:**

Forslag fra Sigurd Aarlie ble trukket i høringsrunden, og ikke tatt opp til avstemming

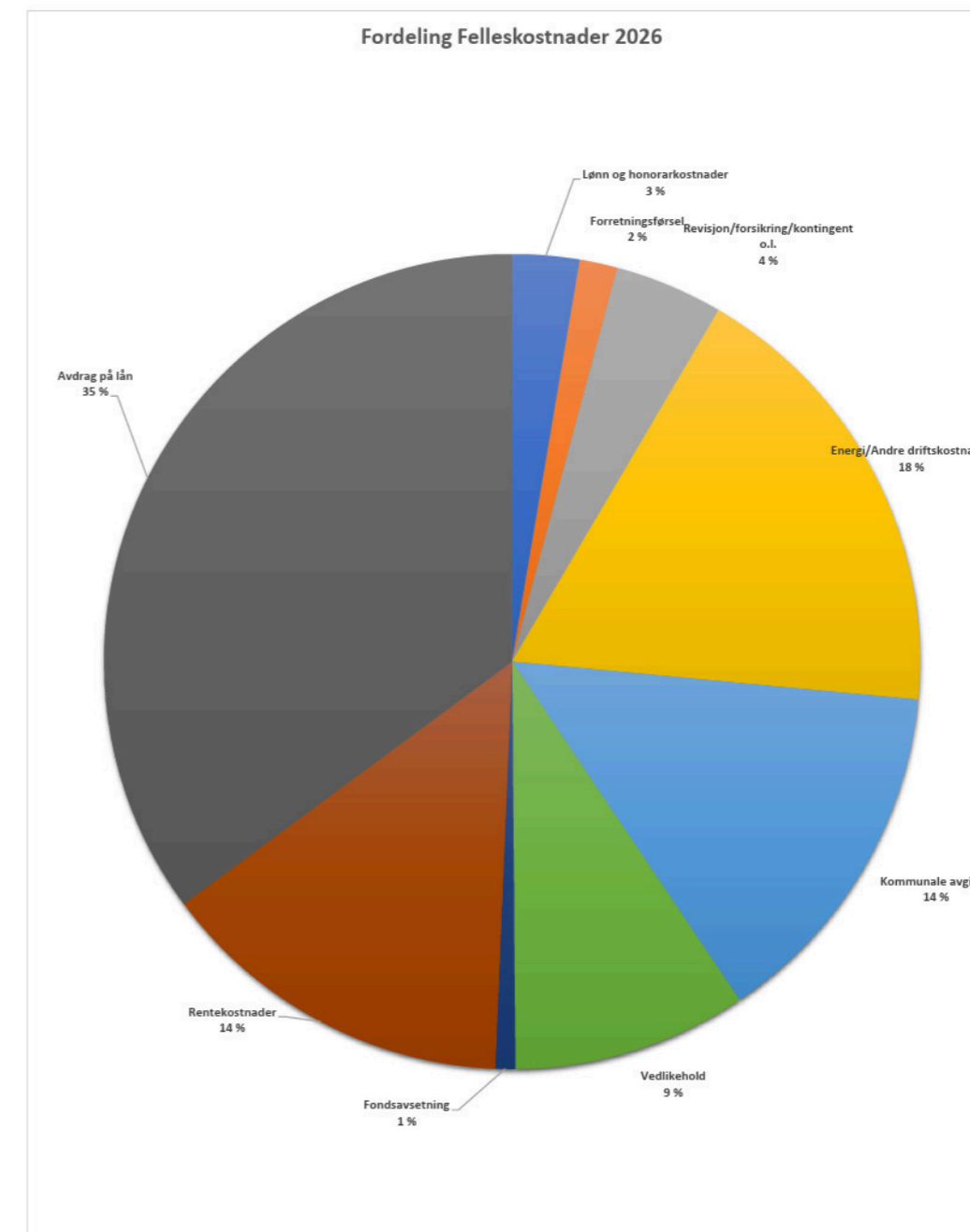
Protokoll for Barkaleitet Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Grethe Signy Stang (sign.)	26.05.2025
Protokollvitne	Veline Ekeberg Hagen (sign.)	22.05.2025

69 Barkaleitet BRL

Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

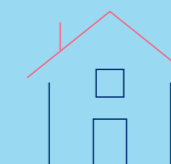
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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-antennene 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. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 uterangementer 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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

BARKALEITET 9, 5115 ULSET. Gnr. 208, bnr. 222, i Bergen kommune, oppdragsnr.: 1130260041
Mægler: Ken Martin Wigand, mobil: 48081353, e-post: kmw@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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 MiniID.

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 budgiver 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.

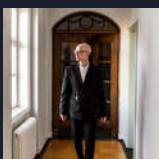
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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.



proaktiv.no



Ken Martin Wigand
Eiendomsmegler / Partner
480 81 353
kmw@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Sandviken og Bergen Nord
Christian Michelsens gate 5 A, 5012 Bergen, 55 30 32 00, sandviken@proaktiv.no