



Barliveien 32,
5142 FYLLINGSDALEN

Prisantydning: kr 3 190 000,-

 Eiendomsmegler
Norge



Nydelig 2-roms leilighet med solrik altan og garasjeplass | god standard | fin beliggenhet nær de fleste fasiliteter!

Adresse

Barliveien 32

Område

Fyllingsdalen

Prisantydning

kr 3 190 000,-

Nøkkeltall

BRA-i: 53 m²

BRA-e: 3 m²

BRA Total: 56 m²

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1977

Soverom: 1

Rom: 2

Etasje: 1

Eierform bygning: Andel

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 33729.1 m²

Fellesgjeld: kr 272 888,-

Omkostninger: kr 19 096,-

Totalpris: kr 3 481 984,-

Formuesverdi: kr 784 000,-

Fellesutgifter: kr 5 998,- pr.
mnd.

 Eiendomsmegler
Norge

Børge Systad
Eiendomsmegler MNEF

Tlf.: 90 67 60 77
borge.systad@emvest.no

Eiendomsmegler Norge, avd. Fana
Laguneveien 1,
5239 RÅDAL
91 50 55 60



Barliveien 32

Velkommen til Barliveien 32! En lys og fin 2-roms leilighet med gjennomgående god standard og praktisk planløsning. Leiligheten har en tilbaketrukket og svært attraktiv beliggenhet i Barliveien, et populært boligområde i hjertet av Fyllingsdalen.

Leiligheten ligger fint til med trappefri adkomst i byggets 1. etasje og inneholder: Entrè, stue, kjøkken, soverom, bad og bod. Bod i underetasjen.

Kort fortalt:

- Gangavstand til Oasen senter med alle sine servicetilbud.
- Rolig område med fine turmuligheter like utenfor døren.
- Renvert bad i 2016/2017 i regi av borettslaget.
- Overflater malt i lyse og tidsriktige farger.
- Mange overflater oppusset senere år.
- Fast parkering i felles garasjeanlegg.
- Ca. 5 min gange til busstopp.
- Balansert ventilasjon.

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 23, bnr. 207, ideell andel 1/1
i Bergen kommune. Andelsnr. 184 i Tjernet Borettslag
med orgnr. 953893932

Innhold

Leiligheten ligger fint til i byggets 1. etasje og inneholder:

Entrè, stue, kjøkken, soverom, bad og bod.

Bod i underetasjen.

Standard

Lys og fin leilighet med gjennomgående god standard. Overflatene er malt i lyse og tidsriktige farger som gjør det enkelt å innrede etter eget ønske. Det er gjennomgående enstavs eikeparkett på gulv (for utenom på bad og i bod). Balansert ventilasjon sørger for et godt og behagelig innneklima.

Entrè/gang:

Velkommen inn i en trivelig entrè. Her er det plass til å henge fra seg yttertøy og sko. Veggflater ble oppusset i 2023.

Stue:

Stuen er lys og romslig og de store vindusflatene slipper inn godt med naturlig lys og den fine utsikten. Her kan du enkelt innrede med sofagruppe- og spisebord. Fra stuen er det utgang til en deilig terrasse hvor fine vår- og sommerdager kan nytes. Veggflater ble oppusset i 2023.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med slette, hvite fronter og benkeplate av laminat. Av integrerte hvitevarer følger oppvaskmaskin, steikeovn og platetopp. Det er åpen stue- og kjøkkenløsning som både er praktisk og sosialt.

Soverom:

Romslig soverom med god plass til stor seng, nattbord og annet ønsket soveroms møblement. Rommet er innredet med en stor skyvedørsgarderobe som sørger for godt med plass til klær og sko. Fra rommet er det inngang til en bod som sørger for ytterligere oppbevaringsplass. Veggflater på soverom ble oppusset i 2025.

Bad:

Pent helfliset bad innredet med baderomsinnredning med servant, vegghengt toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin. Badet ble renoveret i regi av borettslaget i 2016/2017. Det er varme i gulv.

Sammendrag selgers egenerklæring:

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Årstall: 2017.

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte:
Totalrenoveret bad i regi av borettslaget.
Hvilket firma utførte jobben?

Anders O. Grevstad AS (hovedentreprenør).

Årstall: 2026.

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte:
Byttet termostat bad, byttet bryter bad, byttet dimmer til spot bad.

Hvilket firma utførte jobben?

Bravida Norge AS.

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Årstall: 2017.

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte:
Det ble utført elektrikerarbeid når badet ble renoveret, samt oppsett for ventilasjon.

Hvilket firma utførte jobben?

Monsen Elektro AS.

Årstall: 2026.

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte:
Byttet bryter, dimmer og termostat til bad. Byttet stikkontakt og installert spotlampe i gang. Byttet stikkontakter og installert dimmer til spotskinne i stue. Byttet stikkontakter, lysbryter og installert lampe på soverom. Installert lampe/plafond i tak kjøkken

Hvilket firma utførte jobben?

Bravida Norge AS.

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Årstall: 2017.

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte:
Ved renovering av bad i regi av borettslaget. Det ble blant annet montert "rør-i-rør".

Hvilket firma utførte jobben?

Anders O. Grevstad AS (Hovedentreprenør).

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Årstall: 2017.

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte:
Det ble montert balansert ventilasjon i regi av borettslaget.

Hvilket firma utførte jobben?

Anders O. Grevstad AS (hovedentreprenør).

Er det utført radonmåling?

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?
Målingen er nettopp gjennomført, og brikkene ble levert inn 20.02.2026. Resultatene er ikke tilgjengelige per dags dato.

Areal

BRA - i: 53 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 56 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 3 m² Bod.

1. etasje

BRA-i: 53 m² Entrè, stue, kjøkken, soverom, bad og bod.

Byggemåte og tilstandsrapport

Takkonstruksjon - flatt tak tekket med folie eller takpapp. Yttervegger - isolert bindingsverk og stålsøyler. Fasaden er belagt med fasadeplater og fasadetegl.

For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene hovedsakelig begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold anses å være del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent. Tilstandsrapport basert på innholds krav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Tom-Erik Seierslund den 23.02.2026, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

I følge eier er det utført radonmåling, resultat er enda ikke mottatt av eier.

Følgende bygningsdeler har fått TG IU (ikke undersøkt):

Tekniske installasjoner - Varmesentral:
Leiligheten er koblet til borettslagets varmesentral, som gir varmt forbruksvann til kjøkken og badrom. Anlegget er ikke vurdert grunnet at dette er borettslagets ansvar.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3:

Våtrom - 1. Etasje - Bad (måler 4,9 kvm) > Overflater Gulv:

Vurdering av avvik:

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning.

Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse, om annet ikke er avtalt eller fremgår av salgsoppgave.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer som står på kjøkken medfølger. Kjøleskapet følger ikke.

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet

Leiligheten har en tilbaketrukket og svært attraktiv beliggenhet i Barliveien, et populært boligområde i hjertet av Fyllingsdalen. Borettslaget er kjent for sitt gode bomiljø og høy trivsel blant beboerne, og området beskrives som både trygt, rolig og barnevennlig. Her ligger alt til rette for gode oppvekstvilkår, med kort gangavstand til både barnehage, skole og idrettspark. Like i nærheten ligger også Lauvåstjørna, et vakkert og fredelig vann som setter en grønn og harmonisk ramme rundt nabolaget.

Fra leiligheten er det kun en kort rusletur til Spelhaugen med dagligvarebutikk (Kiwi), frisør og apotek. I motsatt retning kan du følge den hyggelige gangstien over til Løvåsen, hvor du finner både Coop Extra og treningssenteret Nr. 1 Fitness. Oasen senter ligger også i umiddelbar nærhet og fungerer som Fyllingsdalens naturlige midtpunkt for handel og kollektivtransport. Her finner du alt du måtte trenge i hverdagen, med et bredt utvalg av servicetilbud og hele 70 butikker, inkludert dagligvare, apotek, frisør, hyggelige spisesteder, legekontor og kontorlokaler. Fra Oasen terminal har du svært gode bussforbindelser med hyppige avganger til og fra sentrum, i tillegg til bybanelinje 2. Nærmeste bussholdeplass ligger kun fire minutters gange fra boligen, med linje 18 som tar deg raskt videre.

For den som verdsetter natur og aktivitet, byr nærområdet på rikelig med turmuligheter i vakre omgivelser. Kanadaskogen ligger som nærmeste nabo og tilbyr et stort nettverk av turstier og idylliske badeplasser. Det er også lett tilgang til Eikelifjellet, Viggohytten og Løvåsen, samt gode treningsmuligheter innendørs hos SKY Fitness og MOVA Fyllingsdalen. Ønsker du en frisk tur opp Løvstakken eller en roligere spasertur rundt Ortuvannet, har du begge deler innen rekkevidde.

Dette er et område som kombinerer det beste fra to verdener: en fredelig og grønn beliggenhet med lite støy og trafikk, samtidig som du har alle bydelens fasiliteter rett utenfor døren. Her bor du landlig, men likevel sentralt, med kun ti minutters reisevei til Bergen sentrum.

Tomt

33729.1 m² felles tomt som eies av borettslaget. Tomten er opparbeidet med interne veier, plen og lekeplass.

Tomten er ikke nøyaktig oppmålt. Arealet beregnes på grunnlag av registrerte eiendomsgrenser og hjelpelinjer i matrikkelen. Avvik kan forekomme, og arealet kan derfor ikke garanteres. Tomtestørrelse er hentet fra matrikkelen.

Adkomst

Det vil være skiltet ved fellesvisning.

Parkering

Fast garasje plass i felles garasjeanlegg i kjeller (nr. 161). I tillegg har laget ca. 60 gjesteparkeringsplasser ute som benyttes av andelseiere og gjester.

Barnehage/Skole/Fritid

For informasjon om barnehage, skole og fritid se vedlagt nabolagsprofil.

ENERGI

Oppvarming

Varme i gulv på bad.
Ellers elektrisk oppvarming.

Energi- og oppvarmingskarakter

D

ØKONOMI

Formuesverdi primær

Kr 784 000 pr 2025 (opplyst av eier).

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.

Tilbud lånefinansiering

Finansiering i Sparebanken Norge etter bankens kredittvurdering. Kontakt megler, eller ring 91505555 for nærmere informasjon.

Dersom det er ønskelig, og kunden gir sitt samtykke, kan Eiendomsmegler Norge formidle tilbud om forsikring, finansiering eller plassering gjennom Sparebanken Norge

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for blokk E, datert 02.05.1977.

Tegninger og brukstillatelse kan tilsendes etter forespørsel.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk - og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Eiendommen er knyttet til privat vei frem til offentlig. Brukerne av veien er solidarisk ansvarlig for drift og vedlikehold av veien. Det kan påløpe kostnader som brukerne må dekke.

Regulerings og arealplaner

62,5% av eiendommen ligger inn under reguleringsplan Fyllingsdalen. Stormyra boligfelt IX, tomtareal E, planid 3930100, 32,7% ligger inn under Fyllingsdalen. Boligfelt IX, tomtareal E, tjernet borettslag/stormyra, planid 3930000 og 4,5% ligger inn under Fyllingsdalen. Gnr. 22, bnr. 874, Skjenhaugane, planid 70910000. Reguleringsformål er 2,9% naturområde - grønnstruktur, 0,8% kjøreveg, 0,6% naturområde i sjø og vassdrag og 0,3% turvei.

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen):

Planid: 70910000 560 - Bevaring naturmiljø.

Dekningsgrad: 2,8 %.

Planid: 70910000 320 - Flomfare, Dekningsgrad: 1,8 %.

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom:

Planid: 11750301. Fyllingsdalen. Gnr 23 bnr 314, endring av vegtrase.

Hele eiendommen ligger inn under kommuneplanens arealdel 2018, planid 65270000. Arealformål er 43,1% sentrumsformål, byfortettingssone, 42,1% bebyggelse og anlegg, øvrig byggesone, 12,1% grønnstruktur, 2,1% LNF og 0,6% friluftsområder.

Hensynssoner angitt hensyn - friluftsliv i kommuneplanen:

Planid: 65270000. Byfjellsgrense - vest.

Dekningsgrad: 2,1%.

Hensynssoner angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen:

Planid: 65270000. Fyllingsdalen krigsminner.

Dekningsgrad: 0,1%.

Planer i nærheten av eiendommen:

Planid: 71740000. Kommuneplanens arealdel KPA 2027 1 202417461.

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

Planid: 11750300. FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT IX,

OMRÅDE C, ENDRING 3 -.

Planid: 63860000. FYLLINGSDALEN. GNR 22, 23 OG 24, FYLLINGSDALEN SENTRALE DELER 3 202220442.

Planid: 70390000. FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 274 MFL., SPELHAUGEN 10 202220665.

Planid: 11550000. FYLLINGSDALEN. STORMYRA INDUSTRIAREALER 3 -.

Planid: 11750000. FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT IX 3 -.

Planid: 64050000. FYLLINGSDALEN/ÅRSTAD. BYBANEN FRA SENTRUM TIL FYLLINGSDALEN, DELSTREKNING 3, MINDEMYREN - FYLLINGSDALEN 3 201820643.

Planid: 11260000. FYLLINGSDALEN. HOVEDÅREN FRA SKARPHAUGEN - LAUVÅ 4 -.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

22/874 301575575 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. Rammetillatelse 29.01.2026 202516009.

22/874 301575064 - Rekkehus Rammetillatelse 29.01.2026 202516009.

22/874 301575082 - Rekkehus Rammetillatelse 29.01.2026 202516009.

22/874 301575084 - Rekkehus Rammetillatelse 29.01.2026 202516009.

22/874 301574841 - Rekkehus Rammetillatelse 29.01.2026 202516011.

22/874 300272829 - Annen lagerbygning Bygning godkjent for riving/brenning 29.01.2026 201122507.

22/874 301575090 - Rekkehus Rammetillatelse 29.01.2026 202516009.

22/874 301574842 - Rekkehus Rammetillatelse 29.01.2026 202516011.

22/874 300169946 - Lagerhall Bygning godkjent for riving/brenning 29.01.2026 201009338.

22/874 301575093 - Rekkehus Rammetillatelse 29.01.2026 202516009.

22/874 301574846 - Rekkehus Rammetillatelse 29.01.2026 202516011.

22/874 301575094 - Rekkehus Rammetillatelse 29.01.2026 202516009.

22/874 301574849 - Rekkehus Rammetillatelse 29.01.2026 202516011.

23/177 139738977-1 Tilbygg Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer lgangsettingstillatelse 12.04.2024 202217803.

23/177 139738977-1 Tilbygg Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer lgangsettingstillatelse 12.04.2024 202028496.

I Barliveien 21 skal omkring 30 dekar transformeres fra industri til boligområde med 89 nye boliger, bestående av eneboliger, rekkehus og leiligheter i ulike størrelser.

Legalpant

Borettslaget har legalpant for forfalte, ikke betalte felleskostnader for inntil 2 G (Folketrygdens grunnbeløp). Det vises for øvrig til vedtekter og husordensregler. For andelsboliger er det borettslaget som er hjemmelshaver til selve eiendommen.

Andelseierne har hjemmel til en andel i borettslaget og boret knyttet til denne.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/23/207:

10.07.1997 - Dokumentnr: 19383 - Bestemmelse om veg

BRUKSRETT TIL GANGVEI FOR BERGEN KOMMUNE OG SKOLEBARN VED SELJEDALEN BARNESKOLE.

04.09.2009 - Dokumentnr: 651718 - Erklæring/avtale Rettighetshaver: Bkk AS

Org.nr: 976 944 801

Rett til bygging/drift av nettstasjon m.m.

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

23.01.1976 - Dokumentnr: 1531 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:23 Bnr:1

Adgang til utleie

Det vises til borettslagsloven § 5-3 hvor det fremgår at andelseier ikke uten samtykke fra styret i borettslaget/aksjelaget kan overlate bruken av boligen til andre utover det som følger av borettslagsloven §§ 5-4, 5-5 og 5-6.

En andelseier som selv bor i boligen, kan leie ut deler av boligen. Eieren kan også leie ut hele boligen i opptil 30 døgn i året.

Med godkjenning fra styret kan andelseieren leie ut for opptil 3 år dersom andelseieren selv eller nærstående har bodd i boligen minst ett av de to siste år.

Radon

For sokkelleilighet/utleiedel/hybel som skal benyttes til utleie plikter eier å fremlegge radonrapport, jfr. Strålevernforskriften. Det foreligger pr. dags dato ingen rapport og selger er ikke kjent med at det har vært foretatt målinger tidligere. Der hvor det er påvist radonnivå som overskrider grensene i strålevernforskriften, kan kommunen pålegge utleier å rette/utbedre forholdet. Det kan også gis pålegg om å dokumentere radonnivåene der dette ikke er gjort. Kjøper overtar ansvar og risiko for eventuelle pålegg som gjelder radon i utleiedel.

BOENHETEN

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 998

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter, diverse vedlikehold/drift og varmtvann.

Bredbånd: 229,50,-
Kabel-TV: 229,50,-
Dugnad: 60,-
Garasjeleie: 196,-
Felleskostnader: 5 283,-

Andel Fellesgjeld

Kr 272 888

Fellesgjeld pr. dato 18.02.2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Husbanken

Lånenr.: 13541557

Lånebeskrivelse: Husbanken

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,16%

Rentetype: Flytende rente

Andel av saldo: 59 976,59

Total saldo lån: 19 546 891,00 Innfrielsesdato:

30.06.2034

Bank: Fana Sparebank

Lånenr.: 34117474358

Lånebeskrivelse: Fana Sparebank

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,05%

Rentetype: Flytende rente

Andel av saldo: 212 912,20

Total saldo lån: 69 389 917,00 Innfrielsesdato:

30.06.2045

Andel fellesformue

Kr 12 061

Andel fellesformue pr. dato 31.12.2025

BORETTSLAGET

Borettslagsnavn

Tjernet BorettslagOrgnr. 953893932

Om borettslaget

Tjernet borettslag består av 273 andeler totalt.

Forretningsfører: BOB.

Kontaktinfo til styret:

Styreleder: Johannes Bysheim

Styrets e-post: postmaster@tjernet.no

Arbeid som tidligere er gjennomført i laget:

2019 - Nytt automatisk brannvarslingssystem Getsafe (Teliasafe), med varsling til vakttelefon.

2015-2017 - Rehabilitering av alle baderom, nye vannledninger «rør i rør», balansert ventilasjon og nye kjøkkenheter til frekvensstyrte vifter på taket.

2014-2016 - Etterisolering av alle takene i borettslaget med nye takbelegg.

2003-2005 - Rehabilitering av fasader med etterisolering og nye vinduer. Samtidig ble terrassene rehabilitert.

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

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

Boligselskapet har inngått avtale om bruk av BOB-nøkkelen, som gir mulighet for å åpne dører med mobiltelefonen. Selger eller megler er ansvarlig for å kontakte styret i boligselskapet i forbindelse med overtakelse, slik at ny eier får tildelt mobilnøkkel.

Det er borettslaget som eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget. Andel i borettslag gir andelseier boret til og råderett over en nærmere bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets gjeld, men borettslagets løpende utgifter må dekkes av andelseierne gjennom månedlige fellesutgifter (husleie).

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i borettslagets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning, vedtak fra årsmøte/ generalforsamling m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

Styreleder opplyser: Det er ikke fattet vedtak om øking av gjeld/felleskostnader, men styret har igangsatt arbeid med ny 10 års vedlikeholdsplan. Det vil legges frem forslag for generalforsamling i vår. Ramme for tiltak er ikke bestemt og forutsetter godkjenning av generalforsamling. Det må legges til grunn at det kan bli økte felleskostnader og andel fellesgjeld.

Dyrehold:

Det er søknadsplikt for dyrehold (hund og innekatt).

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett. Fristen for å melde forkjøpsrett er utløpt. Konferer megler for ytterligere informasjon.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes som ny andelshaver i borettslaget. Dersom kjøper ikke blir godkjent som ny andelseier blir andelen solgt videre for kjøpers regning og risiko.

Vedtekter/husordensregler

Kun fysiske personer kan eie andeler i borettslaget,

med unntak av juridiske personer som nevnt i
burettslagslova § 4-2.

Konferer megler for videre opplysninger utover dette.

Regnskap/budsjett

Kopi av regnskap, budsjett, protokoll fra
generalforsamling, vedtekter, evt. husordensregler og
øvrige dokumenter fra borettslaget fås ved
henvendelse til megler.

Dyrehold

Det må søkes til styret før man anskaffer seg dyr. Det
er i utgangspunktet vedtatt forbud mot dyrehold, men
styret kan likevel 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.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det følger av borettslagets vedtekter at styret har rett
og plikt til å igangsette arbeid/tiltak som:

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

Andelseiere som deltar i slikt arbeid, kan få
godtgjørelse/refusjon av felleskostnadene som etter
styrets skjønn tilsvarer verdien av det utførte arbeidet.
Andelseiere som ikke deltar i slikt arbeid, kan av styret
pålegges å betale et beløp som etter styrets skjønn
tilsvare verdien av det ikke utførte arbeidet.

Forretningsfører

BOB BBL

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning

Kr 3 190 000

Fellesgjeld

Kr 272 888

Totalpris

Kr 3 481 984

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1. Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring kr. 545,-
 2. Tinglysningsgebyr pantenotering kr. 545,-
 3. Medlemskap kr. 800,- per andelseier
 4. Behandling av forkjøpsrett kr. 8 406,-
 5. Boligkjøperforsikring fra Help kr. 8 800,- (frivillig)
- Samlet utgjør omkostningene kr. 19 096,- inkl.
boligkjøperforsikring fra Help.

Overtakelse

Overtagelsesdato skal fastsettes før aksept av bud.
Ved spesielle ønsker skal dette fremkomme som
forbehold i evt. bud.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.
Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om
Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss
fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en
rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell
juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller
mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som
boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på
viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4
000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge
forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det
gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra
kr 5 500,- til kr 7 000,- avhengig av boligtype, i
honorar for hver forsikringsavtale som formidles på
Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for
Boligkjøperforsikring Pluss.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det
som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg
grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder
salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers
egenerklæring. Kjøper anses kjent for forhold som
er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som
er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes
som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper
har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres
til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen
med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å
kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe
han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at
kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en
bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen
må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig
tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder
hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger
om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom
man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at
opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger
ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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 pantdokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være meglers i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Eiendomsmegler Norge AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til meglers. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. 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 således 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 budgivingen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. 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 det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har meglers plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal meglers kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom meglers på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har meglers rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og meglers kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på vår hjemmeside emnorge.no

Vedlegg til Salgsoppgave

1. Planskisser
2. Nabolagsprofil
3. Rapport fra takstmann
4. Selgers egenerklærings skjema
5. Kart

Meglens vederlag

Meglensforetakets vederlag dekkes av selger, og følgende er avtalt:

Fastpris: kr. 45 000,-
Tilretteleggingsgebyr: kr. 10 000,-
Oppgjørshonorar: kr. 7 900,-
Markedsføringspakke: kr. 23 900,-
Visningshjelp/overtakelse: kr. 2 400,- pr. stk.
Grunnbok, elektroniske tjenester og kundekontroll: kr. 2 900,-
Saldoforespørsel: kr. 1 000,- pr. tinglyst heftelse.

Selger dekker i tillegg følgende utlegg:

Kopi av tinglyste dokumenter: kr. 300,- pr. dokument.
Sikringsobligasjon: kr. 545,-
Innhenting av opplysninger fra kommune: kr. 3 000,-
Innhenting av opplysninger fra forretningsfører og eierskiftegebyr: kr. 10 620,-

Alle beløp er inkl.mva.

Kunden står fritt til å trekke oppdraget ubegrunnet i hele oppdragsperioden. Det eneste kunden blir belastet dersom eiendommen ikke selges er eventuelle avtalte utlegg, utgifter til innhenting av eiendomsinformasjon samt kr. 10 000,- i honorar for arbeidet megler har utført med oppdraget.

Forsikring

Tryg Forsikring
Polisenummer: 8790005

Selger

Sindre Njosen

Oppdragsansvarlig

Børge Systad
Eiendomsmegler MNEF
borge.systad@emvest.no
Tlf: 906 76 077

Eiendomsmegler Norge, Fana, Laguneveien 1
5239 RÅDAL
Tlf: 915 05 560
Organisasjonsnummer: 9404 34 254

Sørmeglere og Eiendomsmegler Vest har slått seg sammen og er nå Eiendomsmegler Norge.

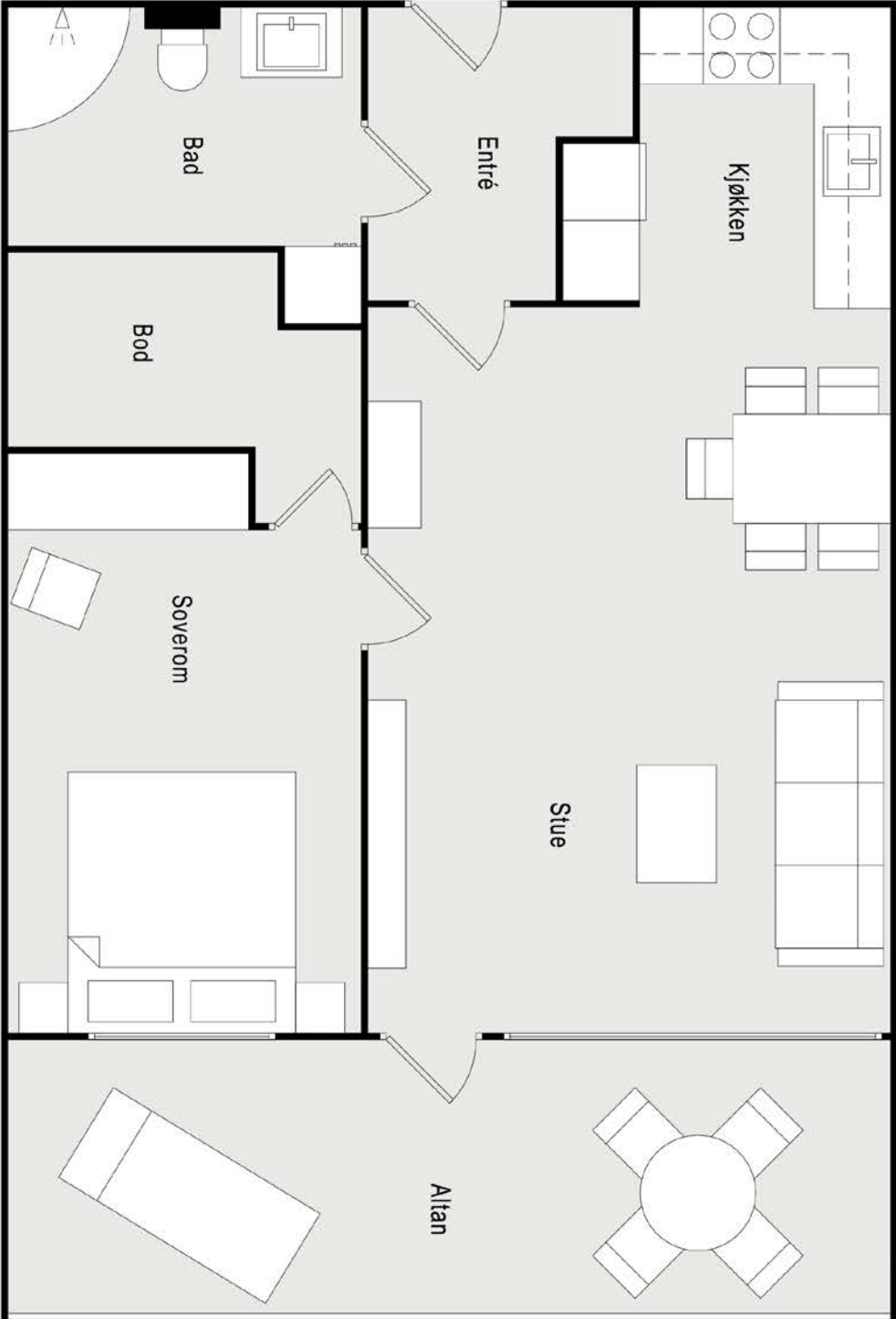
Oppdragsnummer

14260021

Salgsoppgavedato

05.03.2026

Planskisse



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



Romslig stue med store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys!





Leiligheten har meget god intern beliggenhet med nydelig utsikt mot vannet.



Her kan du enkelt innrede med sofagruppe og spisebord.



Overflatene er malt i lyse og tidsriktige farger (malt i 2023). Legg merke til den flotte 1-stavs eikeparketten!



Den åpne stue-/kjøkkenløsningen er både praktisk og sosial.



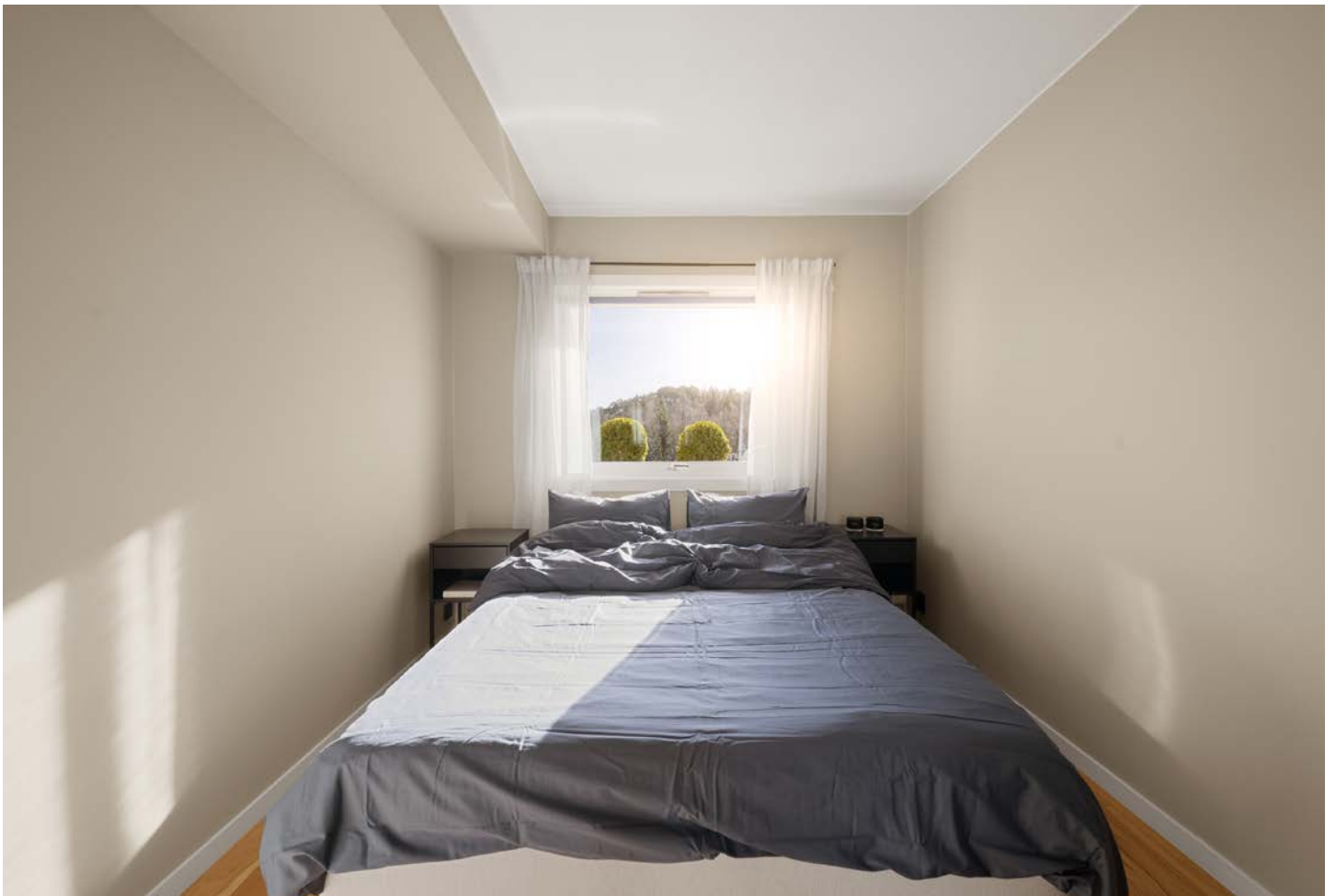
Pent kjøkken med slette, hvite fronter og benkeplate av laminat.



Av integrerte hvitevarer følger oppvaskmaskin, steikeovn og platetopp.



Romslig soverom med god plass til stor seng, nattbord og annet ønsket møblement.



Veggflatene ble pusset opp i 2025.



Soverommet måler hele 12,2 m².



Her er stor skyvedørgarderobe som sørger for godt med plass til klær. Fra rommet er det inngang til en bod (4,1 m²) som sørger for ytterligere oppbevaringsplass.



Leiligheten har balansert ventilasjonsanlegg. Veggflater i gang ble pusset opp i 2023.



Pent helfliset bad innredet med baderomsinnredning med servant, vegghengt toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin.



Badet ble renoveret i regi av borettslaget i 2016/2017.



Det er termostatstyrte varmekabler i gulv.



Velkommen inn i en trivelig entrè. Her er det plass til å henge fra seg yttertøy og sko.



Her kan fine vår- og sommerdager nytes.



Her sitter du i rolige og private omgivelser. Altanen måler hele 14,2 m².



Borettslaget er kjent for sitt gode bomiljø og høy trivsel blant beboerne, og området beskrives som både trygt, rolig og barnevennlig.



Leiligheten har en tilbaketrukket og svært attraktiv beliggenhet i Barliveien, et populært boligområde i hjertet av Fyllingsdalen.



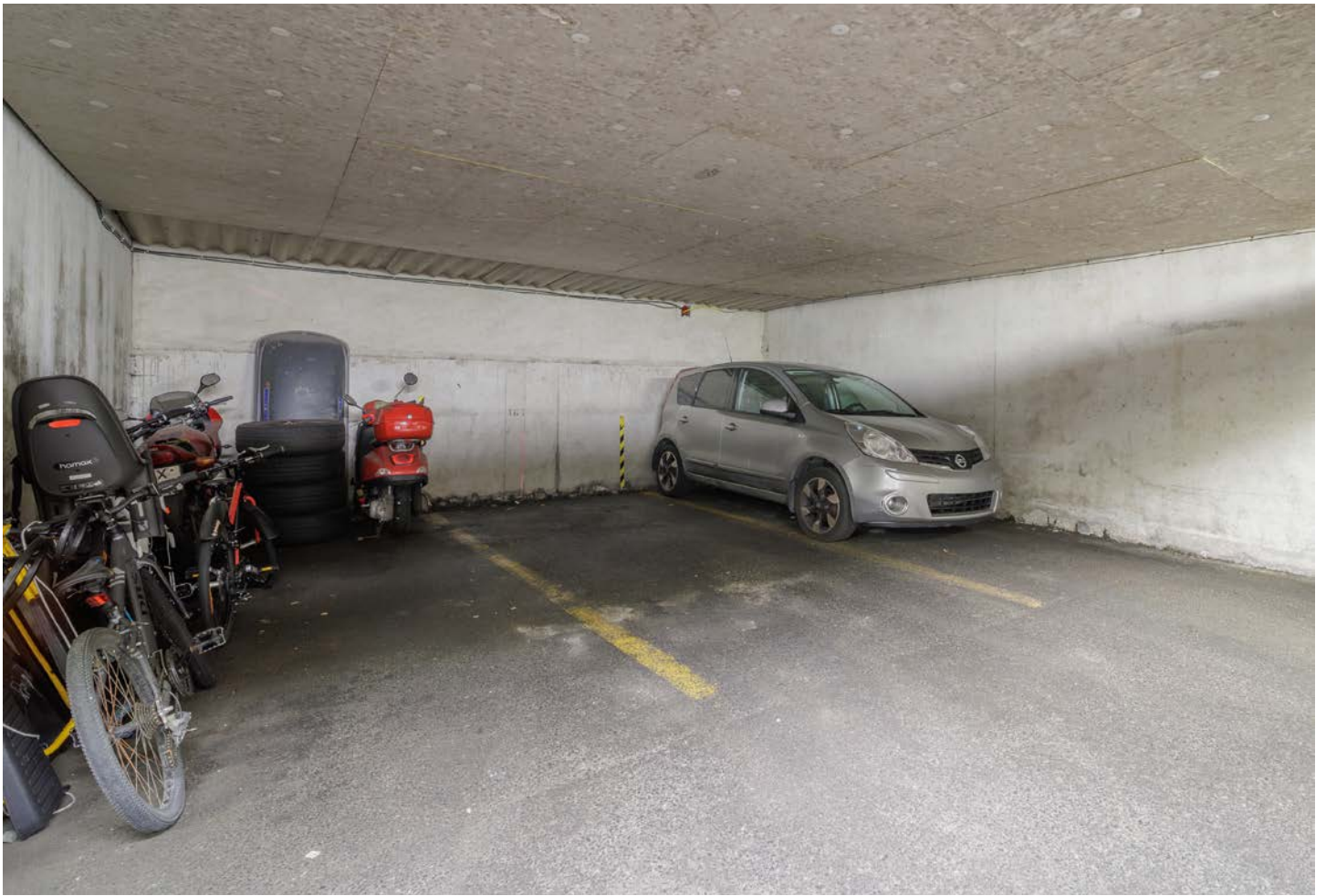
Her bor du landlig, men likevel sentralt, med kun ti minutters reisevei til Bergen sentrum. Kanadaskogen ligger som nærmeste nabo og tilbyr et stort nettverk av turstier og idylliske badeplasser.



Fra leiligheten er det kun en kort rusletur til dagligvarebutikk og alle øvrige fasiliteter rundt Oasen Senter.



Flott opparbeidet fellesareal i borettslaget med lekeplass, ballbane m.m.



Leiligheten disponerer fast garasje plass i kjeller (nr. 161 i midten på bildet).



Tilstandsrapport



📍 Barliveien 32, 5142 FYLLINGSDALEN

📖 BERGEN kommune

gnr. 23, bnr. 207

Andelsnummer 184

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 23.02.2026

Rapportdato: 05.03.2026

Oppdragsnr.: 12127-2128

Referansenummer: VW1589

Foretak: Lund Takstingeniør AS

Takstingeniør: Tom-Erik Seierslund



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Lund Takstingeniør AS

Lund Takstingeniør AS ble etablert som aksjeselskap i 2009.

Daglig leder Tom-Erik Seierslund har bred erfaring innen taksering, tilstandsrapport, prosjektleder innen entreprenørbransjen, og utvikling av bolig- og næringsbygg.

Utdanning/praksis:

- Fagbrev
- Teknisk fagskole bygg og anlegg
- Byggingeniør
- Takstingeniør og medlem i NITO



Rapportansvarlig

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'T-E Seierslund'.

Tom-Erik Seierslund
Uavhengig Takstingeniør
post@lundtakst.com
414 59 136



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den 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.

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
- løssøre 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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

Ved vurdering av overflater er det tatt utgangspunkt i bygningens oppføringstidspunkt og antall år siden oppussing av flater sist var foretatt.

En rekke egenskaper som ventilasjon, lyd- og varmeisolering er dårligere for bygninger fra 1977, selv om de er pusset opp i nyere tid, enn i bygninger oppført etter Teknisk Forskrift 2017.

Leiligheten framstår med normal standard på overflater og innredninger.

Andelsleilighet - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon - flatt tak tekket med folie eller takpapp.

Yttervegger - isolert bindingsverk og stålsøyler. Fasaden er belagt med fasadeplater og fasadetegler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opparbeidelse av tomten er ikke kjent. Bygningen er tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

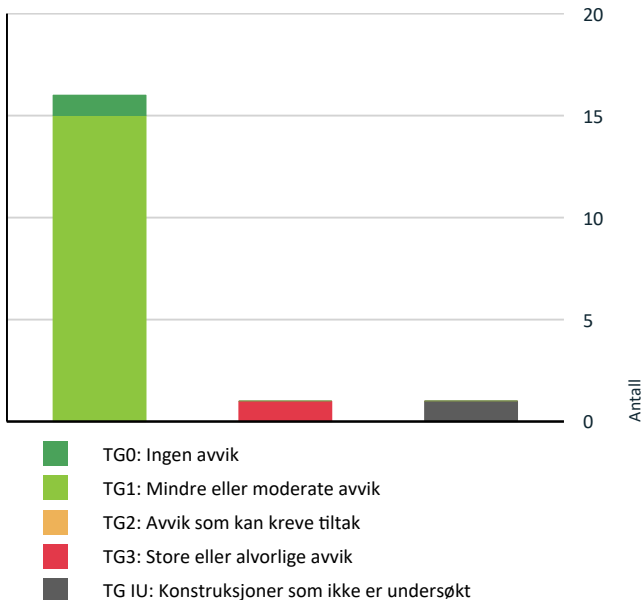
[Gå til side](#)

Andelsleilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > 1. Etasje > Bad (måler 4,9 kvm) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

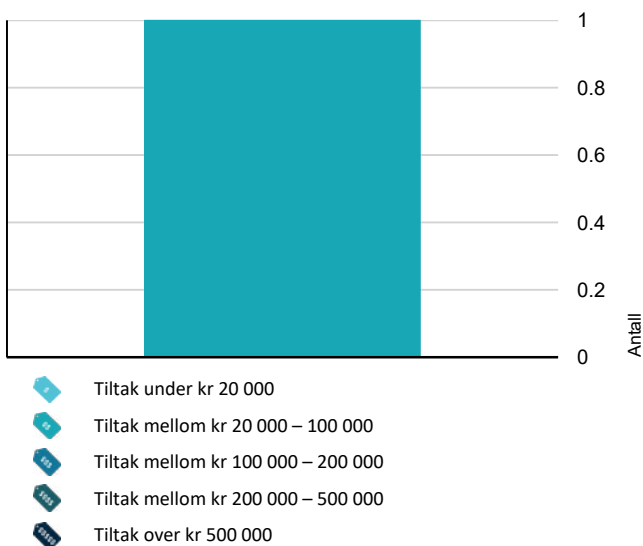


Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår

1977

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Leiligheten er bebodd av eier.

Standard

Leiligheten har normal standard ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG1 Vinduer

Leiligheten har vindu med 2-lags isolerglass i trekarm.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.

Normal levetid for trevinduer er 20-60 år avhengig av værpåkjønning, vedlikehold m.m.

Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år.



TG1 Dører

Leiligheten har en finert ytterdør, med brannklasse B30 og lydisolering 35dB til felles gang.

Døren har kikkehull.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.



TG1 Altandør

Tilstandsrapport

Leiligheten har en altandør med 2-lags isolerglass i trekarm.

Døren er utvendig belagt med aluminiumsbeslag.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har utgang fra stue til en 14,2 kvm altan.

Altanen har dekke av terrasselemmer, og rekkverket er blomsterkasse av betong i front.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvene er belagt med parkett, og vinyl i bod.

Veggene er belagt med malte plater.

Takene er av malt himling med struktur.

Overflater våtrom og toalettrom er vurdert under egne poster.

Informasjon fra eier:

- Stue og gang ble pusset opp i 2023.

- Soverom ble pusset opp i 2025.

TG 1 Innvendige dører

Leiligheten har hvite slette lettdører.

Til stue er det dør med glassfelt.

I følge eier ble dør til soverom skiftet i 2023, samt skiftet karm til soverom og gang.

Normal tid før utskifting av innvendige dører er 30 - 50 år.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD (MÅLER 4,9 KVM)

Generell

Våtrommet er pusset etter teknisk forskrift 2017.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD (MÅLER 4,9 KVM)

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtrommet har fliser på vegg.

Himlingen er belagt med malte plater.

Det er tatt stikkprøver for bom i flis, alle flisene er ikke kontrollert, men det er ikke påvist bom i flis på de fliser som er kontrollert.

1. ETASJE > BAD (MÅLER 4,9 KVM)

TG 3 Overflater Gulv

Våtrommet har fliser på gulv.

Det er varme i gulvet.

Det er tatt stikkprøver for bom i flis, alle flisene er ikke kontrollert, men det er ikke påvist bom i flis på de fliser som er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er noe motfall utenfor dusjsonen. Det er nedsenket dusjsone med tilstrekkelig fall.

Konsekvens/tiltak

- Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD (MÅLER 4,9 KVM)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har smøremembran. Membranen er av ukjent utførelse, og det foreligger ikke dokumentasjon.

Våtrommet har en plastsluk med overliggende stålrister.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD (MÅLER 4,9 KVM)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet har vegghengt toalett, vask med under- og overskap, dusj og opplegg for vaskemaskin.

Rommet har lys over speil og spotter i tak. På vegg er det vannskap.

I følge eier ble det byttet termostat, bryter, og dimmer til spot i 2026.

1. ETASJE > BAD (MÅLER 4,9 KVM)

TG 1 Ventilasjon

Våtrommet har avtrekk i tak.

1. ETASJE > BAD (MÅLER 4,9 KVM)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble foretatt i tilstøtende rom til våtsonen.

Fukt ble ikke påvist med fuktmåler. Fuktmåling foretatt i et begrenset området i våtrommet, og det er ikke garanti for at det ikke er fukt i andre områder.

Fukt i treverk bør være lavere enn 15%. Fuktnivå under 7% gir ikke utslag på fuktmåleren. 17% fukt gir fare for fukt og råte, og ved og ved over 20% er muggsopp dannet. Metningsgrad for treverk er 28%, noe som gir fritt vann i treverket.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN (MÅLER 27,2 KVM)

TG 1 Overflater og innredning

Leiligheten har et kjøkken med slette fronter, benkeplate av laminat, stålvaske, oppvaskmaskin, steikeovn og platetopp.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN (MÅLER 27,2 KVM)

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet har en ventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Leiligheten har synlig vannrør av type rør-i-rør. Fordelingsskap er plassert i badrom.

Felles vannrør i bygningen er ikke kjent.

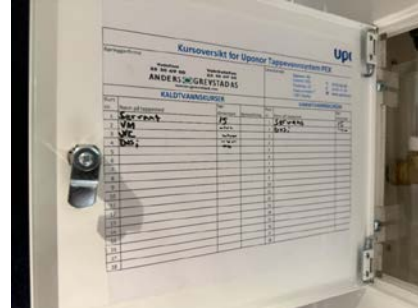
Forventet brukstid vannrør av type rør-i-rør: ca. 50 år.

Det var trykk på anlegget, og ingen tegn på lekkasje på befaringsdagen.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Leiligheten har synlige avløpsrør av plast.

Skjulte rør og felles avløpsrør i bygningen er ikke kjent og er ikke vurdert.

Forventet levetid:

-Avløpsledning av plast: 50 år

-Sluk av plast: 30-50 år

-Sluk av Støpejern: 30-60 år.

Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

TG 1 Ventilasjon

Det er installert et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning i leiligheten. Brukt luft går gjennom en varmeveksler og brukes til å varme opp innkommende frisk luft. Det er avtrekk fra våtrom, og tilluft i oppholdsrom.

Aggregatet er plassert i bod.

Årstall: 2017

Kilde: Eier



TG 1U Varmesentral

Leiligheten er koblet til borettslagets varmesentral, som gir varmt forbruksvann til kjøkken og badetrom.

Anlegget er ikke vurdert grunnet at dette er borettslagets ansvar.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Leiligheten har et sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter, plassert i gang.

Hovedbryter på 32A, 2 kurser på 25A, 2 kurser på 16A, 1 kurs på 15A og 3 kurser på 10A.

I følge eier ble alle kontakter i alle rom foruten badet, skiftet i 2023-2025.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det foreligger ikke samsvarserklæring på arbeid fra byggeår.

Det foreligger samsvarserklæring på badetrom ble pusset opp i 2017, og følgende fra 2026:

- Byttet lys-bryter, dimmer og termostat til bad.
- Byttet stikkontakt, lysbryter og installert spotlampe i gang.
- Byttet stikkontakter i stue og installert dobbel-dimmer til lamper i stue.
- Byttet stikkontakter, lysbryter og installert lampe på soverom.
- Installert lampe/plafond i tak kjøkken.

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

7. 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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

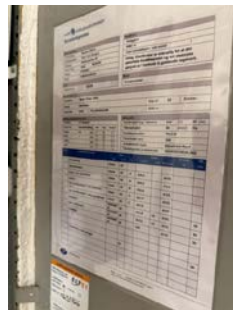
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

11. 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

Tilstandsrapport



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

Dette punkt 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

I følge eier er det utført radonmåling, resultat er enda ikke mottatt av eier.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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

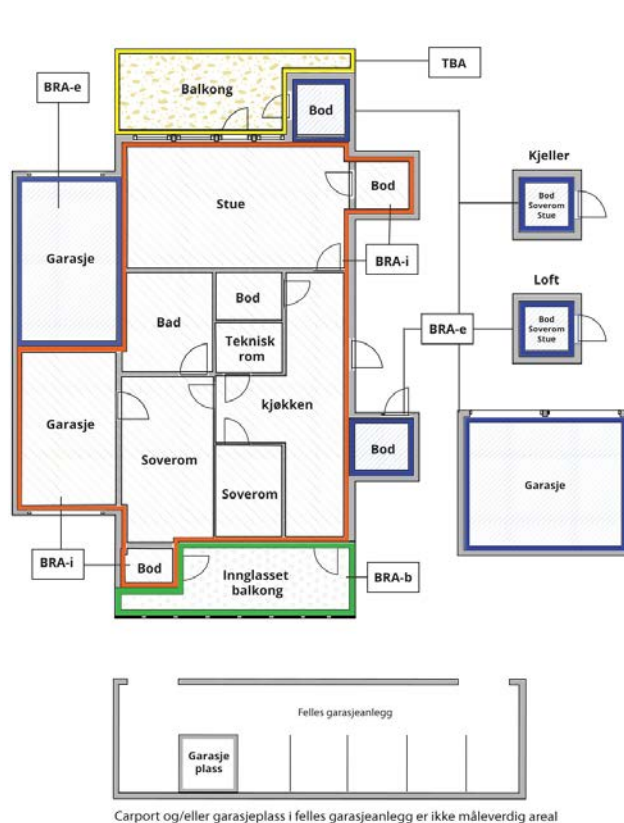
Hva er måleverdig areal?

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-e + BRA-b

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
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).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	53			53	
Underetasje		3		3	
SUM	53	3			
SUM BRA	56				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken (måler 27,2 kvm), soverom (måler 12,2 kvm), bod (måler 4,1 kvm), gang (måler 3,3 kvm), bad (måler 4,9 kvm)		
Underetasje		Bod (måler 2,6 kvm)	

Kommentar

Takhøyde i stue måler 2,51 meter.

Leiligheten har utgang fra stue til altan. Dette arealet er medtatt i TBA (åpent areal)

Eier opplyser at leiligheten disponerer en bod i underetasjen.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA.

Bruksarealet (BRA) er målt på stedet med digital avstandsmåler.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme.

Innvendige vegger, kanaler, piper, sjakter etc. er ikke med i dette arealet, og summering av romareal vil derfor ikke gi bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Diverse el. arbeider. Se eiers egenerklæring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.2.2026	Tom-Erik Seierslund	Takstingeniør
	Sindre Njøsén	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	23	207		0	33729.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Barliveien 32

Hjemmelshaver

Tjernet Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
184/TJERNET BORETTSLAG	953893932	184	BOB	Njøsén Sindre

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesgjeld
184	272 889 18.02.2026

Kommentar

Felleskostnader utgjør kr 5 998,- pr. mnd.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Fyllingsdalen i Bergen Kommune.

Fra leiligheten er det gangavstand til offentlig transport, butikker, idrettsanlegg og kort avstand til Oasen senter med diverse butikker og servicetilbud.

Fra eiendommen tar det ca. 12 minutter å kjøre til Bergen Lufthavn og ca. 10 minutter til Bergen Togstasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har privat stikkvei fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger frem til offentlig tilknytningspunkt.

Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.

For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger til offentlig tilknytningspunkt.

Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.

For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Eiendommen ligger i kommuneplanens arealdel avsatt til Byfortetting.

Eiendommen er regulert i plan FYLLINGSDALEN. STORMYRA BOLIGFELT IX, TOMTEAREAL E.

Vi har ikke informasjon om planer eller tiltak som berører eiendommen utover det som er oppgitt av regulerings- og kommuneplan. For ytterligere informasjon kontaktes kommunen.

Om tomten

Borettslagets eiendom måler 33 729,10 kvm.

Bygningen ligger på to G/Bnr, på 23/207 og 23/177. Eiendommen er organisert som borettslag, med til sammen 273 andeler/leiligheter.

Eiendommen er opparbeidet med plen, internveier og lekeplass.

Tinglyste/andre forhold

For andelen foreligger følgende opplysninger, hentet fra grunnboksbladet (tinglyste dokumenter er ikke sett):

Hjemmelsopplysninger:

- hjemmel til andel

Heftelser:

- pantedokument

Opplysninger fra borettslaget:

- registrering av borettslagsandel

Forsikring

Selskap	Avtalnr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	8790005			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.03.2026	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Eier	23.02.2026	Eier var med på befaring og ga generell informasjon om objektet.	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	04.03.2026	Grunnboksinformasjon er hentet på seeiendeom.no	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	04.03.2026	Offentlige planer er hentet fra Bergenskart.no	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	04.03.2026	Eiendomsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	04.03.2026	Kart er hentet fra www.bergenskart.no	Gjennomgått		Nei
Tegninger	04.03.2026	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Informasjonsbrev fra forretningsfører	04.03.2026	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrاد: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfylder 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.

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

PERSONVERN

Egenerklæring

Barliveien 32, 5142 FYLLINGSDALEN

04 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Barliveien 32	Barliveien 32	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2019

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Helt siden 2019

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39, 8790005

Informasjon om selger

Selger

Njøsén, Sindre

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.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2017

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Totalrenovert bad i regi av borettslaget.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Anders O. Grevstad AS (hovedentreprenør)

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2026

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet termostate bad, byttet bryter bad, byttet dimmer til spot bad

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bravida

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2017

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det ble utført elektrikerarbeid når badet ble renoverert, samt oppsett for ventilasjon.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Monsen Elektro AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstall

2026

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

- Byttet bryter, dimmer og termostat til bad. - Byttet stikkontakt og installert spotlampe i gang - Byttet stikkontakter og installert dimmer til spotskinne i stue - Byttet stikkontakter, lysbryter og installert lampe på soverom - Installert lampe/plafond i tak kjøkken

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bravida Norge AS



10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2017

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ved renovering av bad i regi av borettslaget. Det ble blant annet montert "rør-i-rør"

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Anders O. Grevstad AS (Hovedentreprenør)

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2017



16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det ble montert balansert ventilasjon i regi av borettslaget.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Anders O. Grevstad AS (Hovedentreprenør)

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

Ja Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**



Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Målingen er nettopp gjennomført, og brikkene ble levert inn 20.02.2026. Resultatene er ikke tilgjengelige per dags dato.

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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 87010770

Egenerklærings skjema

Name

Sindre Njosen

Date

2026-03-04

Identification



Sindre Njosen



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Sindre Njøsen

04/03-2026
09:48:36




BankID OIDC
High

Nabolagsprofil









NABOLAGET PASSER SPESIELT GODT FOR

Etablerere Familier med barn Godt voksne





LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Fyllingsdalen Kroatjønnveien	10 min 
 Oasen Senter	20 min 



SPORT

 Løvås skole Aktivitetshall	12 min  1 km
 Lynghaugparken "binge" Ballspill	12 min  1 km
 SKY Fitness Fyllingsdalen	7 min 
 MOVA Fyllingsdalen	9 min 

VARER/TJENESTER

 Oasen	16 min 
 Boots apotek Spelhaugen	9 min 

DAGLIGVARE

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

SITAT FRA LOKALKJENT

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

OFFENTLIG TRANSPORT

 Tjernet Linje 18	5 min  0.4 km
 Fyllingsdalen terminal Linje 2	16 min  1.3 km
 Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	12 min  7.1 km
 Bergen Flesland	18 min 




KVALITETER



SKOLER

Løvås Oppveksttun - skole (1-7 kl.) 236 elever, 13 klasser	12 min  1 km
Seljedalen skole (1-7 kl.) 199 elever, 16 klasser	13 min  1 km
Sælen Oppveksttun (1-7 kl.) 263 elever, 19 klasser	16 min  1.3 km
Montessoriskolen i Bergen (1-10 kl.) 142 elever, 14 klasser	17 min  1.4 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 399 elever, 33 klasser	18 min  1.4 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	15 min  1.3 km
Amalie Skram videregående skole 1000 elever	11 min  6.7 km

BARNEHAGER

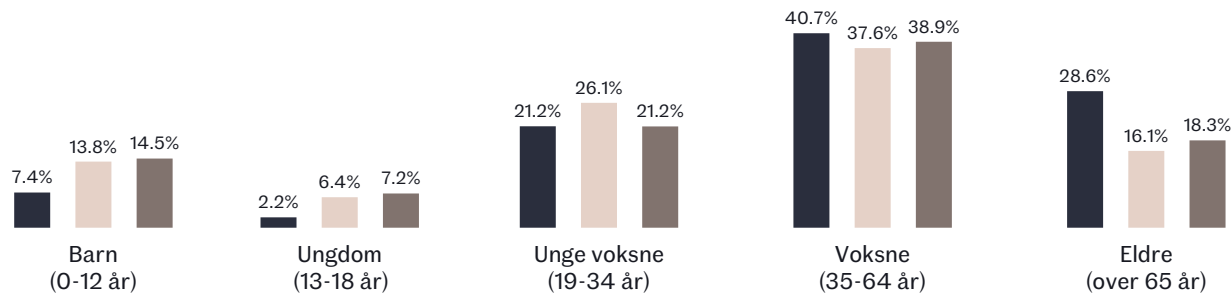
Løvåsbakken barnehage (0-5 år) 60 barn	6 min  0.5 km
Lekeklossen Løvåsen barnehage (0-5 ... 27 barn	8 min  0.6 km
Kanadaskogen friluftslivsbarnehage (1-5 ... 58 barn	10 min  0.9 km



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

Nabolagsprofil

BEFOLKNING



OMRÅDE

- Spelhaugen
- Bergen
- Norge

PERSONER

Spelhaugen	463
Bergen	265 933
Norge	5 425 412

HUSHOLDNINGER

Spelhaugen	304
Bergen	136 695
Norge	2 654 586

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

Egen bil

Buss

KVALITETER

Turmulighet
ene



Nærhet til
skog og mark

Gateparkerin
g



Lett

Vedlikehold
veier



Godt velholdt

BOLIGMASSE

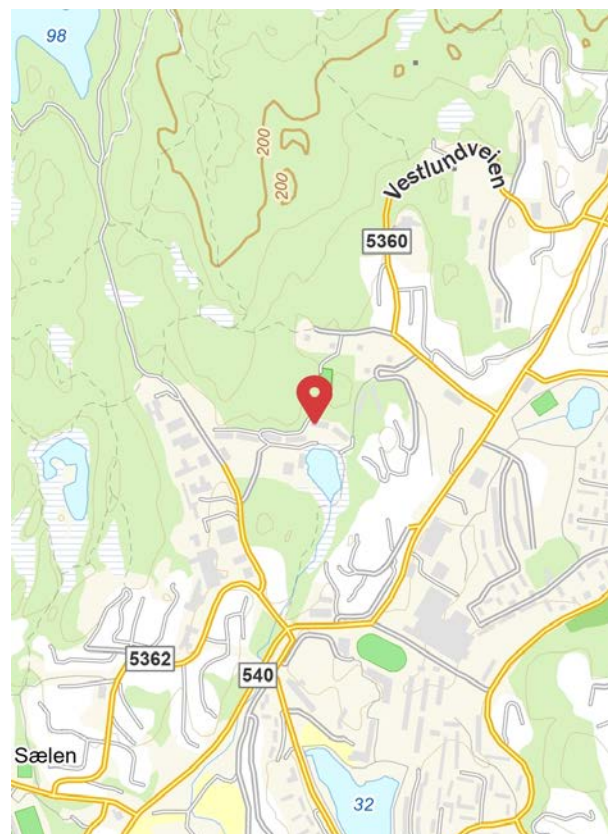
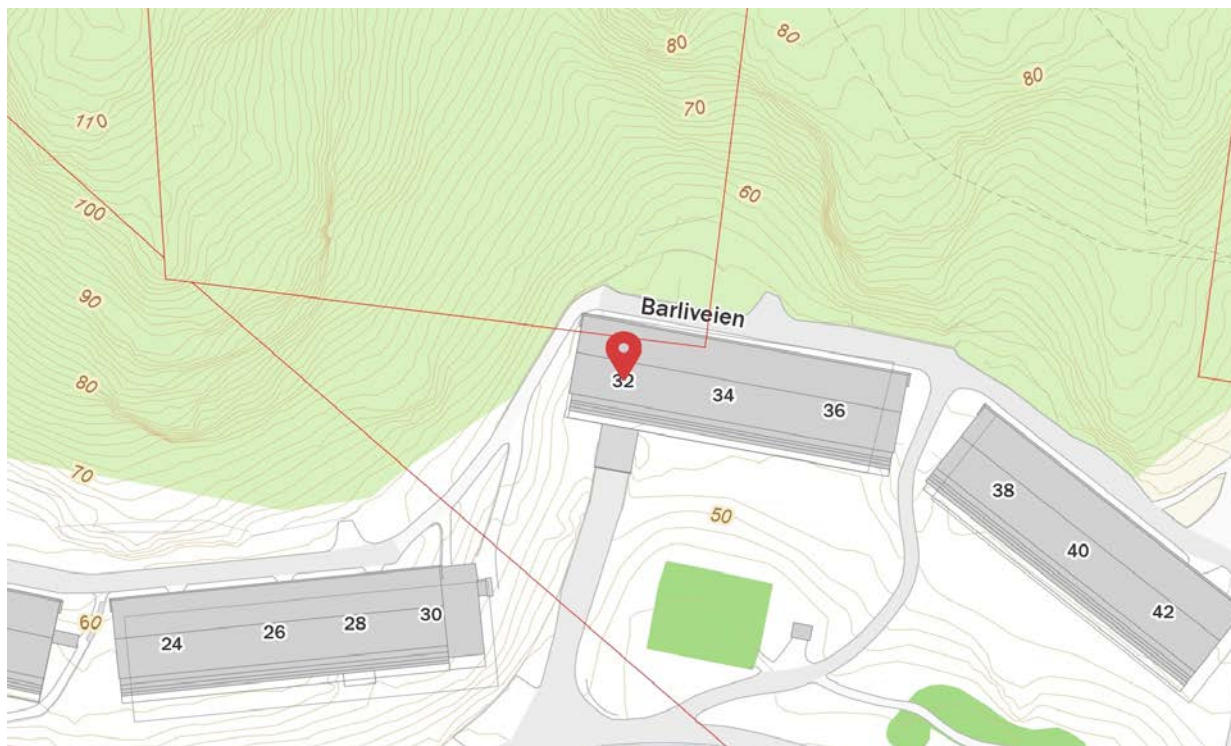


- Enebolig
- Annet



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

Nabolagsprofil



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



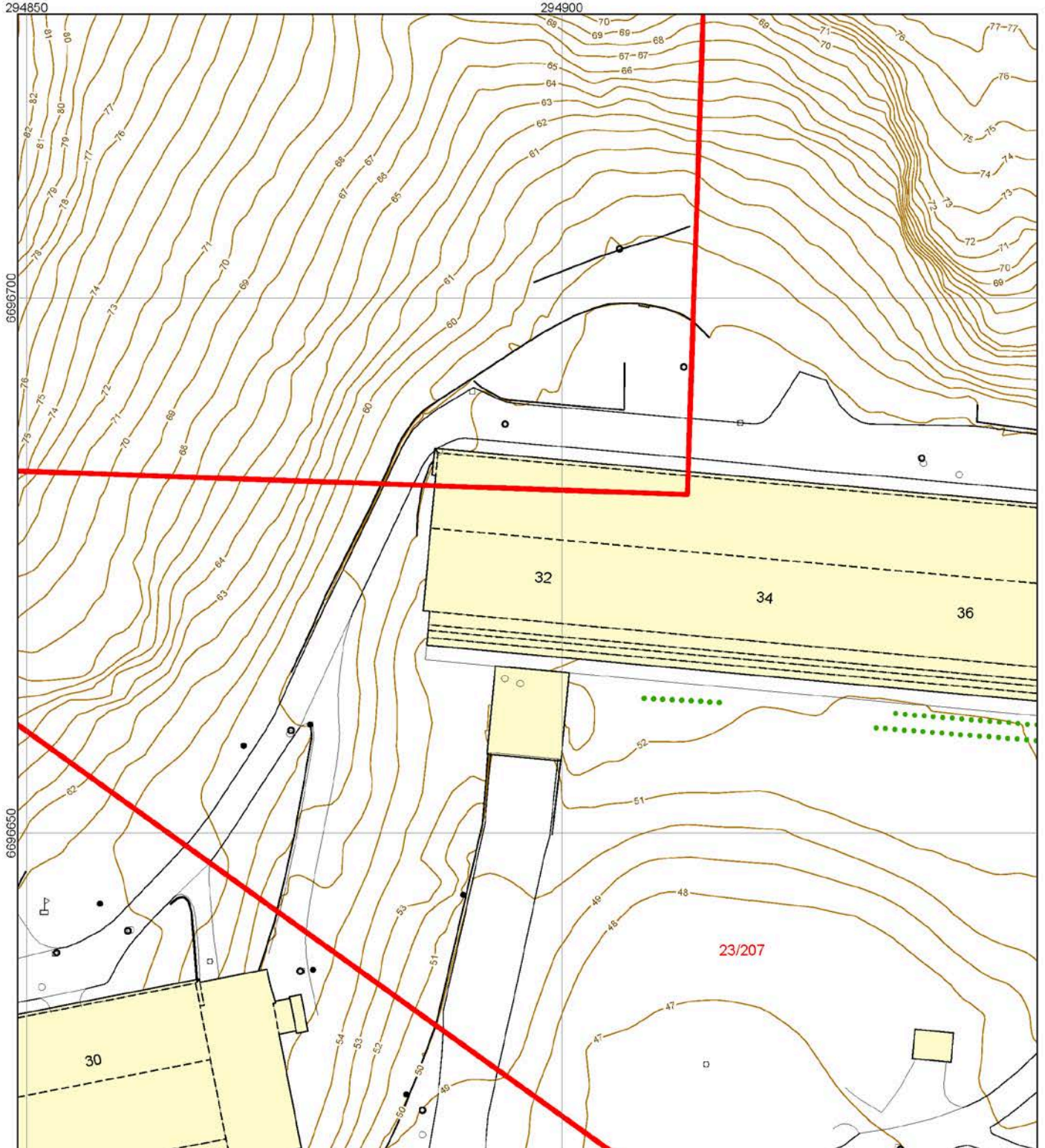
Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 18.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 23/207/0/0
Adresse: Barliveien 32



BERGEN
KOMMUNE



23/207

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



Adresse Barliveien 32, 5142 FYLLINGSDALEN	
Dato for energimerking 05.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-266489
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 139738578
Gårdsnummer 23	Bruksnummer 207
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0202



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 1977	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 49,0 m²	Oppvarmet bruksareal 49,0 m²
Oppvarmet etasje 5	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
192,71 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
186,61 kWh/m²

Totalt levert pr. år
9 144 kWh



Barliveien 32, 5142 FYLLINGSDALEN



Detaljering

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



Barliveien 32, 5142 FYLLINGSDALEN



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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



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>



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de 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 særskilt tilpasset bygningen, jfr. avhl. §3-5. Loven definerer ikke hva som omfattes av innredning og utstyr eller hva som regnes som fastmontert eller særskilt tilpasset.

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Produkter og installasjoner som medfølger overtas uten noen form for garantier, utover eventuell gjenstående leverandørgaranti.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i sagsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen.
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, radio og musikkanlegg.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning/utstyr.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persiener** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **Sentralstøvsugermedfølger** med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.

..forts. neste side

11. **Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger
15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende 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 der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes 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 overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. 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 i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 500/6 300/7 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 800 kr
Selveierleilighet og rekkehus	12 600 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	18 000 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsgjennomføring. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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

Budskjema



Eiendom:

Barliveien 32, 5142 FYLLINGSDALEN. Gnr. 23, bnr. 207, andelsnr. 184 i Tjernet Borettslag med orgnr. 953893932 i Bergen kommune

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
Evt. forbehold:			

Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Eiendomsmegler Norge AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Eiendomsmegler Norge AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av 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 MinID.

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE 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.

