

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder / Partner

Marius Hagen

Mobil 995 40 596

E-post marius.hagen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna.

TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 600 000,-
Fellesgjeld: Kr 1 873 744,-
Omkostn.: Kr 9 560,-
Total ink omk.: Kr 4 483 304,-
Felleskostn.: Kr 11 967,-
Selger: Ingvild Myrholt Berthelsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2023
BRA-i/BRA Total 72/77 kvm
Tomtstr.: 11880.5 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 207, bnr. 59
Andelsnr.: 54
Oppdragsnr.: 1501250247

Ditt nye hjem?

Dette er en moderne 3-roms leilighet fra 2023. Leiligheten byr på store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og gir en fantastisk utsikt over Liavatnet. Her bor du i et attraktivt borettslag med heis i bygget, felles garasjeanlegg, enkel adkomst og svært mange gode felles fasiliteter.

Oppsummert:

- Endeilighet uten naboer over eller under.
- IN-ordning på fellesgjelden.
- Felles garasjeanlegg.
- Bod på 5 m² rett ved inngangsdøren.
- Heis i bygget.
- Stilrent kjøkken fra HTH.
- Balansert ventilasjon.
- Vannbåren varme til konvektorovn i stue.
- Gangavstand til butikk, buss og kjøpesenter.
- Flotte turmuligheter "rett utenfor gatedøren".
- Felles sykkelboder, treningsrom, hobbyrom, verksted m.m.
- Nydelig felleslokale og 2 utleieleiligheter i borettslaget som kan leies.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	60
Nabolagsprofil	75
Budskjema	83

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 72 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 77 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje (høy 1.etg.)

BRA-i: 72 m² -

Entre/gang: 8,4 m².

Sov 1: 10,9 m².

Sov 2: 6,2 m².

Stue: 31,0 m².

Kjøkken: 6,8 m².

Bad: 5,1 m².

BRA-e: Bod på 5 m² i samme etasje.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

11880.5 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt i borettslaget. Tomten er bebygget og ellers pent opparbeidet med fellesarealer, lekeplass, rekreasjonsområder, interne veier og beplantning. Tomteareal er hentet fra matrikkelrapport, mottatt fra kommunen.

Beliggenhet

Liaflaten 2A har en sentral og flott beliggenhet i Åsane. Her er bokstavelig talt et steinkast til turområde rundt Liavatnet. Et meget fint område for rolige spaserturer og løpeturer.

Nærmeste busstopp (linje 4) og dagligvarehandel Kiwi ligger i kort gange fra leiligheten. Det er også kort gangavstand til både Esso, Coop Extra og Gullvgruven kjøpesenter.

For den turglade er det mange fine turmuligheter i nærområdet foruten Liavatnet. Her kan Hjortlandsdalen, Vikinghytten, Høgstefjellet, Vetten og Geitanuken trekkes frem som fine hverdagsturer. Her har du variert lengde og terreng. For den som er glad i aktivitet tilbyr Åsane også en rekke, idretter og sportsaktiviteter, med alt fra fotball til is-hockey. Det er også et stort utvalg av treningssentre i området.

Åsane har også et bredt utvalg av kjøpesentre som, Gullgruven, Horisont og Åsane Storsenter. Her finner du et bredt servicetilbud med butikker, restauranter, apotek, vinmonopol, frisør m.m. Dersom det er behov for et større utvalg av servicetilbud, er Bergen sentrum ca. 15 minutter unna med bil fra boligen.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Ben-Terje Myhre

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmur:

Grunnmur/såle/fundamenter av betong.

Drenering:

Grunnmuren ligger mot tilfylte masser.

Fasade:

Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning.

Tak:

Saltak, konstruksjon av taksperrer.

Vinduer:

Isolerglass i trekarmer.

Dører:

Ytterdør: Finert dørblad 43db lydkvalitet og B-30 brannkvalitet.

Altandør: Dørblad med felt av isolerglass.

Innvendig:

- Entré/gang: Laminat på gulv, malt platekledning/betong på vegger og malt platekledning i himling. Innfelte spotlights i himling.
- Sov 1: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og malt betong i himling.
- Sov 2: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Stue: Laminat på gulv, malt platekledning/betong på vegger og i himling.

Opplysninger er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. For ytterligere opplysninger om tilstand og byggemåte se tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kommentar fra selger: Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Hagen har gleden av å presentere Liaflaten 2A – En moderne og lettstelt 3-roms leilighet fra 2023 med høy standard og gode kvaliteter. Her bor du i et attraktivt borettslag med heis i bygget, enkel adkomst og svært gode felles fasiliteter. Leiligheten byr på store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og gir en fantastisk utsikt over Liavatnet.

Entré:

Entréen er innbydende og stilfullt malt i moderne farger. Her er det plass til en garderobeløsning med oppbevaring for yttertøy og sko. Fra gangen er det adkomst til bad, hovedsoverom og den åpne stue- og kjøkkenløsningen.

Stue:

Stuen er lys og luftig med et areal på hele 31 m², og har god plass til både sofagruppe og spisebord. De store vindusflatene og den generøse takhøyden i rommet skaper en innbydende og luftig romfølelse. Vindusflatene rammer inn den flotte utsikten over Liavatnet. Som endeleilighet har man ingen naboer verken over eller under seg. Fra stue er det utgang til herlig vestvendt terrasse på 13,7 m². Her kan man nyte gode solforhold og en flott utsikt over Liavatnet. Uteplassen kan innredes med sittegruppe, beplantning og annet ønskelig utemøblement. Deler av terrassen er overbygget som skaper en lun og skjermet atmosfære.

Kjøkken:

Kjøkkenet har en delvis åpen løsning mot stuen, noe som gir en sosial og praktisk romfølelse. Her finner du en moderne innredning fra kvalitetsleverandøren HTH, med slette fronter og laminat benkeplate i tidløs utførelse. Det store vinduet i rommet sørger for flott lysinnslipp mens du lager mat. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte

hvitevarer som stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Hvitevarer på kjøkken medfølger boligen.

Soverom:

Leiligheten har to soverom på henholdsvis 10,9 m² og 6,2 m². Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng, garderobeskap og annet ønskelig møblement. Det andre soverommet egner seg godt som gjesterom eller hjemmekontor. Begge rommene er malt i moderne, behagelige fargetoner.

Bad:

Lekker bad med moderne uttrykk og gjennomgående høy kvalitet. Her er det keramiske fliser på gulv og vegger, samt belysning fra innfelte spotlights i himlingen. Rommet er innredet med servant med møblement, speil med belysning, vegghengt toalett, dusjhjørne med innfellbare glassdører og opplegg for vaskemaskin.

Bod:

Rett utenfor inngangsdøren finner man tilhørende bod på 5 m². Veldig praktisk med så enkel adkomst til bod og god lagringsplass.

Felles fasiliteter i borettslaget som kan trekkes frem:

- Meget flott felleslokale med kjøkken og wc.
- To veldig fine leiligheter som kan leies av beboerne. Praktisk om man f.eks har familie som bor i en annen by.
- Trimrom
- Verksted
- Hobbyrom
- Utleie av el-sykler
- Utleie av kanoer
- Flere sykkelparkeringer (nærmeste like under leiligheten)
- Matkasserom
- Gjenbruksrom

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Leiligheten har ikke fått TG2 eller TG3 i tilstandsrapport utarbeidet av takstmann. Leiligheten holder en god standard med kvaliteter fra byggeår.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Hvitevarer på kjøkken medfølger med unntak av løse småapparater.

TV/Internett/Bredbånd

Inkludert i felleskostnadene (grunnpakke)

Parkering

Parkeringsgarasjen i borettslaget inneholder ca. 114 parkeringsplasser hvor 16 er knyttet til enkelte andeler, 8 HC-parkeringsplasser, 17 gjesteparkeringsplasser, eventuelt 2-3 parkeringsplasser til bildeling, og de resterende er frie parkeringsplasser. Borettslaget kan fastsette nærmere retningslinjer for bruken av de frie parkeringsplassene.

Styreleder opplyser at det er 66 frie parkeringsplasser.

Det kreves godkjent oblat fra styret for å parkere på de frie parkeringsplassene i garasjene. Styret deler ut maks 1 oblat pr. leilighet.

Ved lading må beboer må opprette eget abonnement på lading hos Aneo.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP4626532

Diverse

Fellesgjelden er avdragsfri frem til 2043. Det fremkommer følgende i opplysninger mottatt fra BOB:

"Avdrag pr.mnd. etter avdragsfrihet: 4 664,13". Vi gjør oppmerksom på at det kan forekomme endringer.

Borettslaget har IN-ordning - individuell nedbetaling av fellesgjeld. Finansleien blir avregnet i juni og desember hvert år. Ved eierskifter vil selger få tilsendt avregning til og med måned for overtakelse.

Informasjon fra BKK:

"Rapport fra kontroll utført den 03.12.2024. Det ble ved vår kontroll ikke funnet feil eller mangler som krever videre oppfølging, og saken avsluttes fra vår side."

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

Det fremkommer av matrikkelrapporten mottatt fra kommunen at det foreligger grunnforurensning på eiendommen. BOB opplyser følgende;
"Det er registrert mindre forurensning på tomten, dette er håndtert etter regelverket og godkjent tiltaksplan."

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Vannbåren varme til konvektorovn i stue.
Gulvvarme på bad.

Energikarakter

A

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 600 000

Formuesverdi primær

Kr 975 027

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 900 107

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Totalbeløp felleskostnader: 11 966,8 kr i måneden

- Akonto renter IN lån: 8 593,8,-
- TV og Internett (grunnpakke): 345,-
- Felleskostnader: 3 028,-

Posten "felleskostnader" inkluderer kommunale avgifter, felles byggforsikring, vedlikehold og andre driftskostnader.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven, men av mottatt dokumentasjon fra borettslaget er det pt. ikke planlagt noe ytterligere økning.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 11 967

Andel Fellesgjeld

Kr 1 873 744

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

06.10.2025

Kommentar fellesgjeld

Total fellesgjeld for Liaparken Borettslag pr. 06.10.2025: 197 413 494,82

Andel fellesformue

Kr 7 403

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Liaparken Borettslag;

Organisasjonsnummer

926373102

Andelsnummer

54

Om borettslaget

Felles fasiliteter i borettslaget som kan trekkes frem:

- Meget flott felleslokale med kjøkken og wc.
- To veldig fine leiligheter som kan leies av beboerne. Praktisk om man f.eks har familie som bor i en annen by.
- Trimrom
- Verksted
- Hobbyrom
- Utleie av el-sykler
- Utleie av kanoer
- Flere sykkelparkeringer (nærmeste like under leiligheten)
- Matkasserom
- Gjenbruksrom

Vedtatte saker:

- Endring av parkeringsregler: Styret deler ut maks 1 oblat pr. leilighet, når beboer har meldt behov for parkeringsplass til styret. Oblatene blir merket med registreringsnummer til beboers bil. Det er ikke tillatt å leie / låne ut oblat til andre. Andeler med fast parkeringsplass får ikke utdelt oblat. Gjesteparkering er forbeholdt borettslagets gjester. Det er ikke tillatt for beboer å benytte gjesteparkering.

Pågående saker:

- Styret har brukt mye tid på Reklamasjoner.
- Lekkasjer i fellesgarasjene, Støy fra svarte plater.
- Utvendig reklamasjoner, lekkasje i trapp, hjørnebeslag, fluenetting, Sprinkler anlegg, Trappehus. tredragere til gangbruer, branndører.
- Valgt nytt rengjøringsselskap A2G.

- Parkeringsproblemer i fellesgarasjen.
 - Installert vannmåler.
 - Nytt HMS program FAMAC for å legge inn alle arbeidsrutinene i Borettslaget.
 - Årskontroll på Brannsikkerhet, Heiser, Branndører. Test av Brannalarm, sprinkleranlegg.
 - Opprettet egen vaktmestergruppe.
- Planlagt for neste år: Opprette et vedlikeholdsfond.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Dnb Bank ASA
 Lånenr.: 16366892994
 Lånebeskrivelse: Lån DNB - IN lån - avdragsfritt til 2043
 Lånetype: Annuitetslån
 Rentesats: 5,19%
 Rentetype: Flytende rente
 Avdragsfrihet periode: 25.03.2023-30.06.2043
 Avdrag pr.mnd. etter avdragsfrihet: 4 664,13
 Andel av saldo: 1 873 744,17
 Total saldo lån: 197 413 494,82
 Innfrielsesdato: 30.06.2063

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd og det har meldt seg søkere. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på f.eks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie

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

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

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dyrehold

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

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

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

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

(8) De andelseierne som velger andre løsninger enn universalnøkkelsystemet på sin ytterdør, har selv vedlikehold og utskiftningsvar for låskasse og låssylinder.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bob Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 207, bruksnummer 59 i Bergen kommune. Andelsnr. 54 i Liaparken
Borettslag; med orgnr. 926373102

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det foreligger ingen tinglyste heftelser på andelen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for Byggetrinn 2, Bygg 1. Iht. brukstillatelsen skal hele tiltaket være ferdigstilt innen 23.03.2023.

Det foreligger avlsag på søknad om ferdigattest datert 13.09.2024. Begrunnelsen i skriv fra kommunen er:

"Det er gitt rammetillatelse til tiltaket datert 03.07.19 og tillatelse til endring datert 13.10.20.

I forbindelse med søknad om ferdigattest ble det foretatt en tilsynsbefaring. Ifølge rapport fra tilsynsbefaring datert 10.09.24 ble det avdekket en del avvik. Dokumentasjon på at avvik er lukket skal sendes saksbehandler (tilsyn) som redegjørelse og bilder.

Når avvik er bekreftet lukket vil ferdigattest bli utstedt."

Etter opplysninger mottatt fra BOB er det uenighet om tolkning av krav til støyskjerming av klatreparken mellom bygget og Flaktvedtvegen. Dette går på

tolkningen av reguleringsbestemmelsene. Tilsyn har laget en rapport og entreprenør sammen med ansvarlig søker har svart dette ut. Det pågår møtevirksomhet mellom de involverte og kommunen.

Byggeår er ikke oppgitt i opplysninger mottatt fra kommunen. Oppgitt byggeår er hentet fra midlertidig brukstillatelse.

Vei, vann og avløp

Vei: Tilkomst via offentlig vei.

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Eiendommen har vannmåler

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbeb.- blokkbebyggelse.

Reguleringsplaner på grunnen:

Planid: 64420000

Plannavn: ÅSANE. GNR 207 BNR 59 MFL., LIAVEGEN, BOLIGER

Ikrafttrådt: 21.11.2018

Saksnr: 201507150

Dekningsgrad: 100,0 %

- Arealet er regulert til boligbeb.- blokkbebyggelse, annen veggrunn, tekn. anl., gate med fortau, kjøreveg og komb. formål samf.anl - teknisk infrastr.tras.

Henysnssoner:

Frisiktsone. Dekningsgrad: 1,0 %.

Bestemmelsesområder:

Vilkår, bruk. Dekningsgrad: 0,7 %

Planid: 3690000

Plannavn: ÅSANE. GNR 207 BNR 1, 2 MFL., FLAKTVEIT, LI FELT I

Ikrafttrådt: 29.10.1976

Dekningsgrad: < 0,1 % (0,4 m²)

- Arealet er regulert til trafikkområder.

Planid: 3690200

Plannavn: ÅSANE. GNR 207 BNR 1, VESENTLIG ENDRING AV EIK LANDBRUKSSENTER

Ikrafttrådt: 11.09.2000

Saksnr: 200007230

Dekningsgrad: < 0,1 % (0,4 m²)

- Arealet er regulert til felles avkjørsel.

Kommuneplan:

Planid: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

- Arealet er avsatt til bebyggelse og anlegg og grønnstruktur.

Hensynssoner i kommuneplanen:

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

Dekningsgrad 0,6 %.

Gul støy: Vei støy - gul sone. Dekningsgrad 73,3 %.

Rød sone: Vei støy - Rød sone. Dekningsgrad 19,8 %.

Kommunedelplan(er):

Planid: 9930000

Plannavn: ÅSANE. KDP ÅSANE SENTRALE DELER

Ikrafttrådt: 18.09.2006

Dekningsgrad: < 0,1 % (0,1 m²)

- Arealet er avsatt til friområder.

Planer i nærheten av eiendommen:

Planid: 66290000

Plannavn: ÅSANE. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR ÅSANE SENTRALE DELER

Saksnr: 202220546

Planid: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Saksnr: 202417461

Planid: 62360000

Plannavn: ÅSANE. DEL AV GNR 191, 203 OG 207, NYBORG

Saksnr: 202220443

Saken gjelder forslag til offentlig områdereguleringsplan for Nyborg næringsområde.

Hovedmålsettingen med planarbeidet har vært å fortette langs eksisterende og planlagt kollektivåre, herunder en framtidig bybanetrasé gjennom Nyborg. Planen legger opp til at Nyborg skal omformes fra et bilbasert næringsområde til et urbant og attraktivt byområde med et mangfold av aktiviteter, næringsvirksomheter og et betydelig innslag av boliger. Planforslaget har potensiale for omtrentlig 5200

kontorarbeidsplasser, 1 600 boliger og 55 000 m² forretningsareal (eksisterende og nye forretningsarealer, - detaljvare og arealkrevende varehandel). Det er satt av areal for to nye barnehager og ny skole. Planen er utarbeidet i to alternativer som er tilpasset to ulike traséer for bybanen.

- Planområdet grenser til eiendommen.

Planid: 3580000

Plannavn: ÅSANE. MIDTBYGDA, INDUSTRIOMRÅDE

- Eldre reguleringsplan ikrafttrådt i 1973 for industriområdet på Liamyrane og området rundt.

Andre opplysninger:

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om

budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 600 000 (Prisantydning)

1 873 744 (Andel av fellesgjeld)

4 473 744 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 210 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

9 560 (Omkostninger totalt)

17 460 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

4 483 304 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 491 204 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 494 004 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt fast vederlag pålydende kr 49 900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 17 900,-, oppgjørshonorar kr 5 900,-, eierskiftegebyr kr 6 570,-, opplysninger BOB kr 4 050,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 1 500,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 3 900,-, visninger kr 2 500,- og tinglysingsgebyr kr. 545,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysing av pantesperre. Alle beløp er inkl. mva

Ansvarlig megler

Marius Hagen
Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder / Partner
marius.hagen@aktiv.no
Tlf: 995 40 596

Ansvarlig megler bistås av

Martin Gjervik Løvenholm
Eiendomsmeglerfullmektig
martin.lovenholm@aktiv.no
Tlf: 938 22 518

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

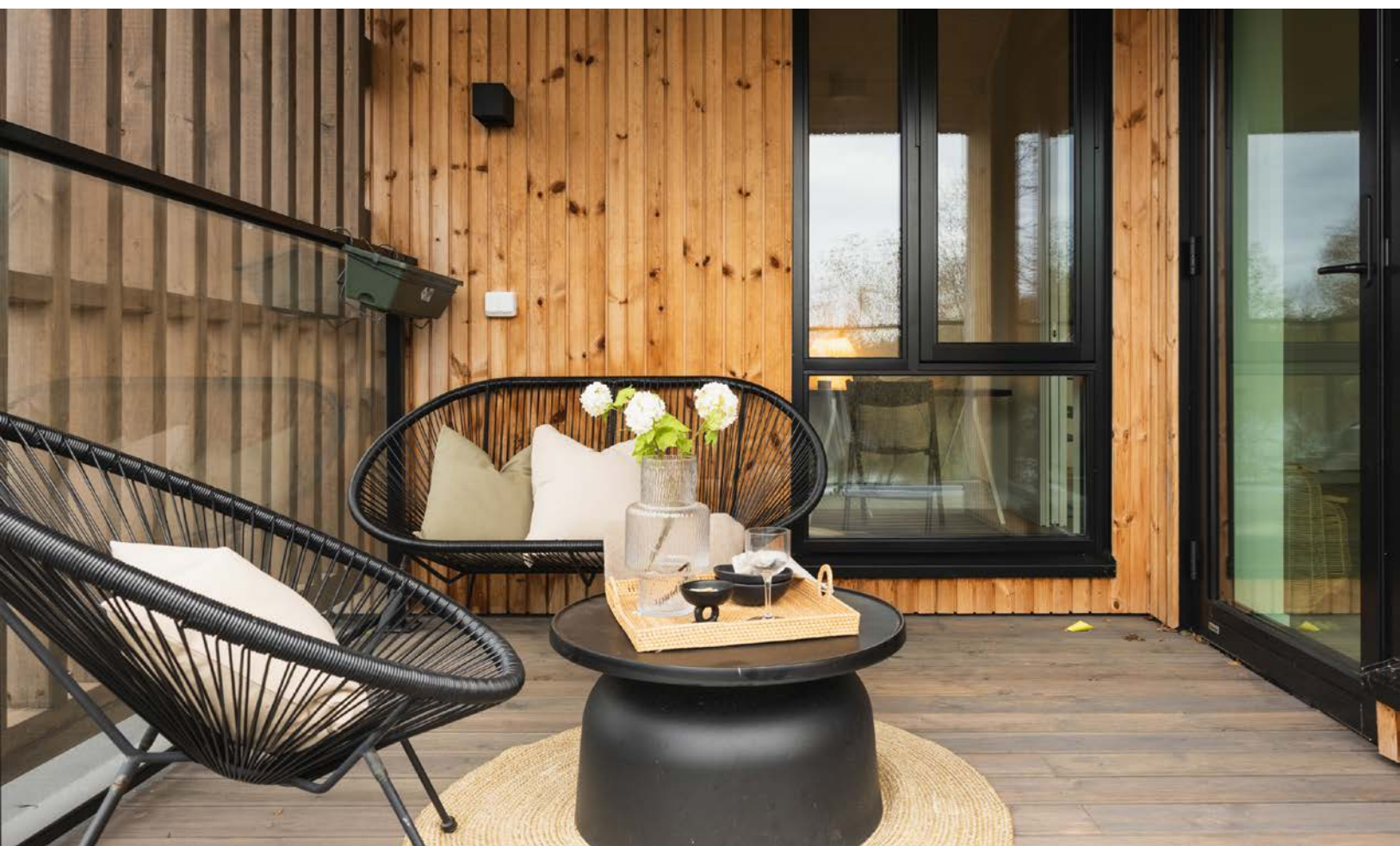
16.10.2025

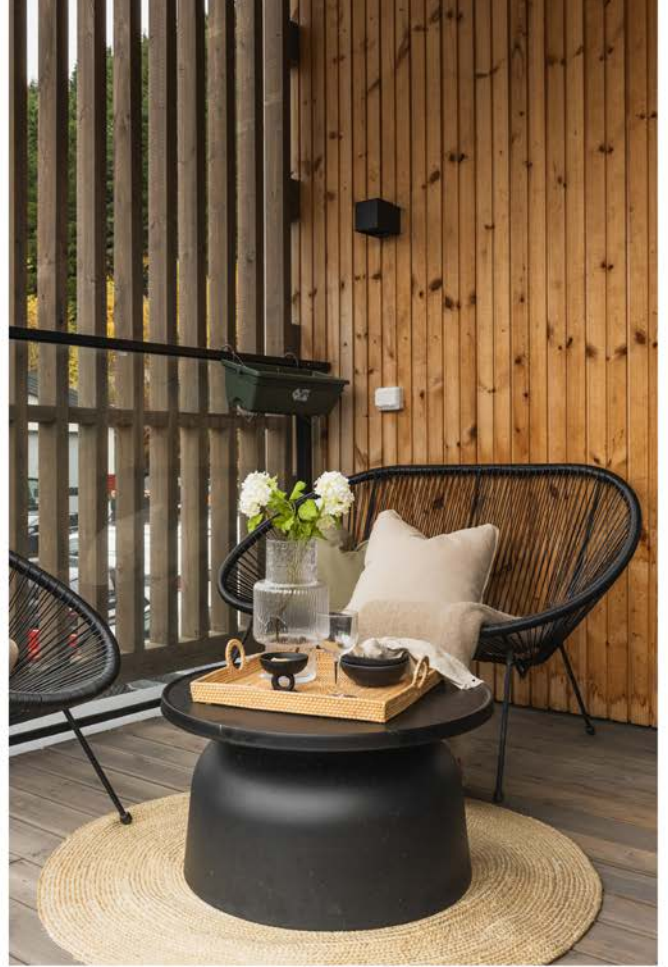




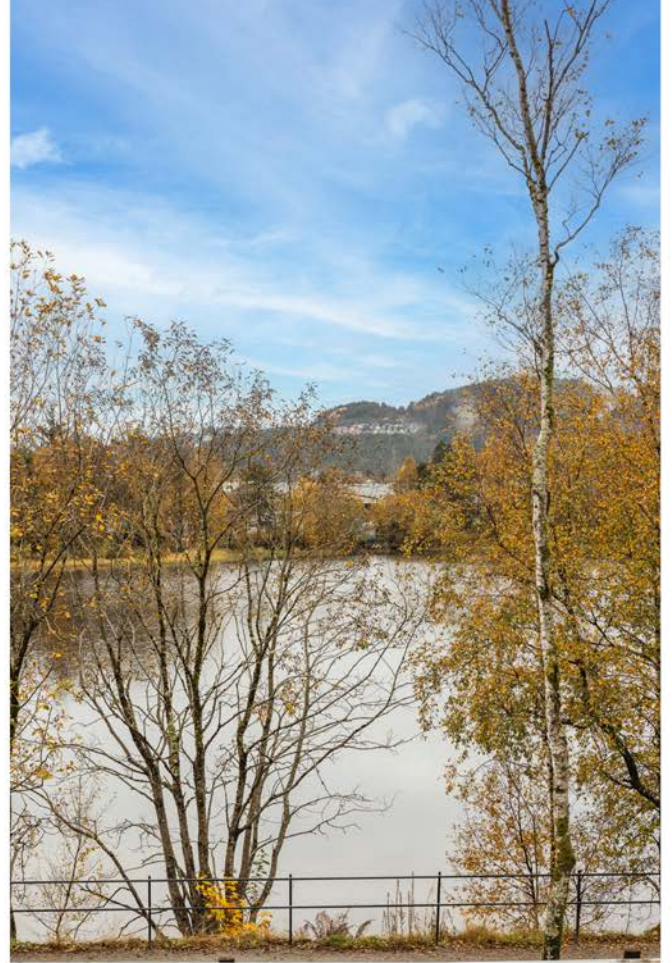






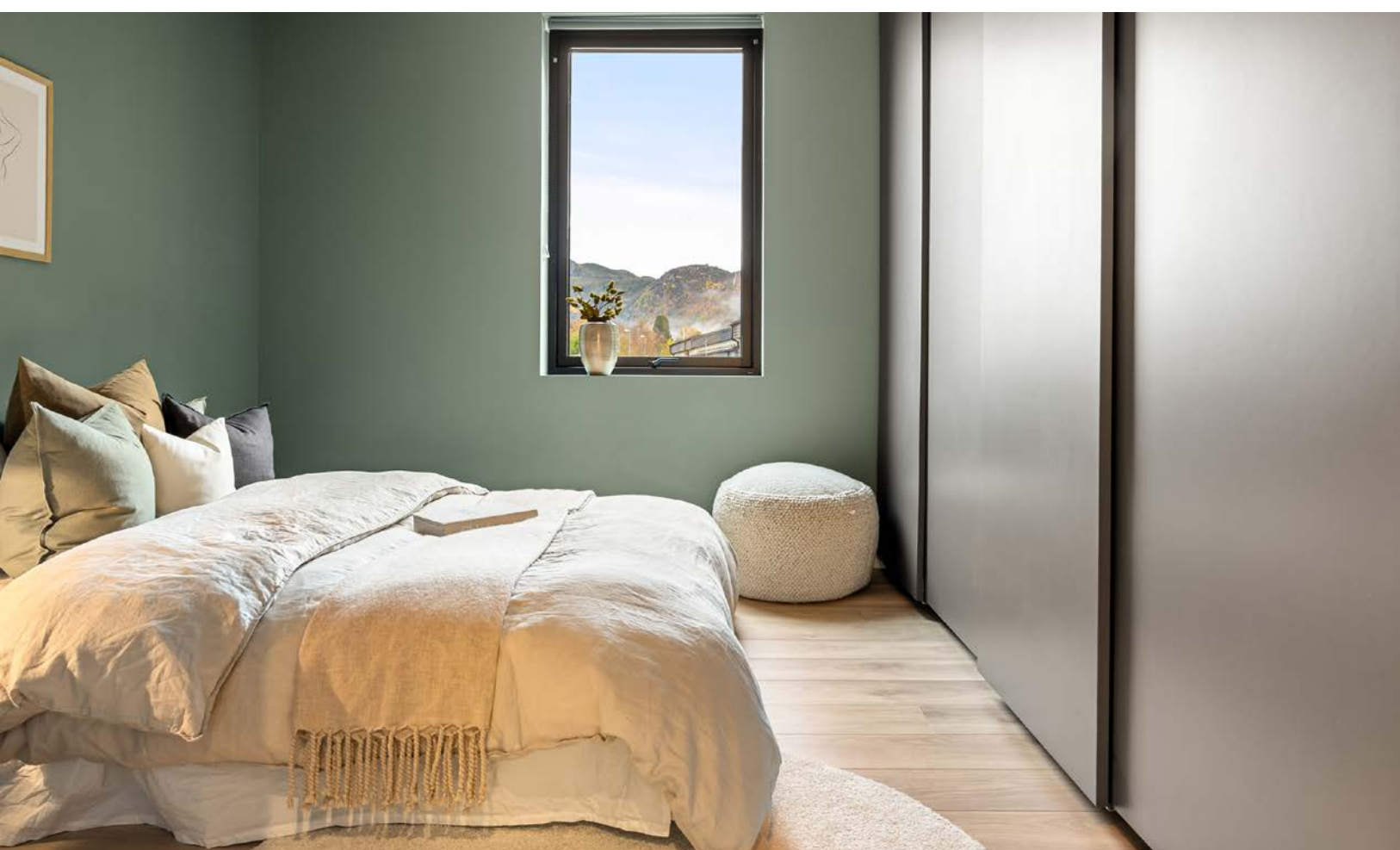


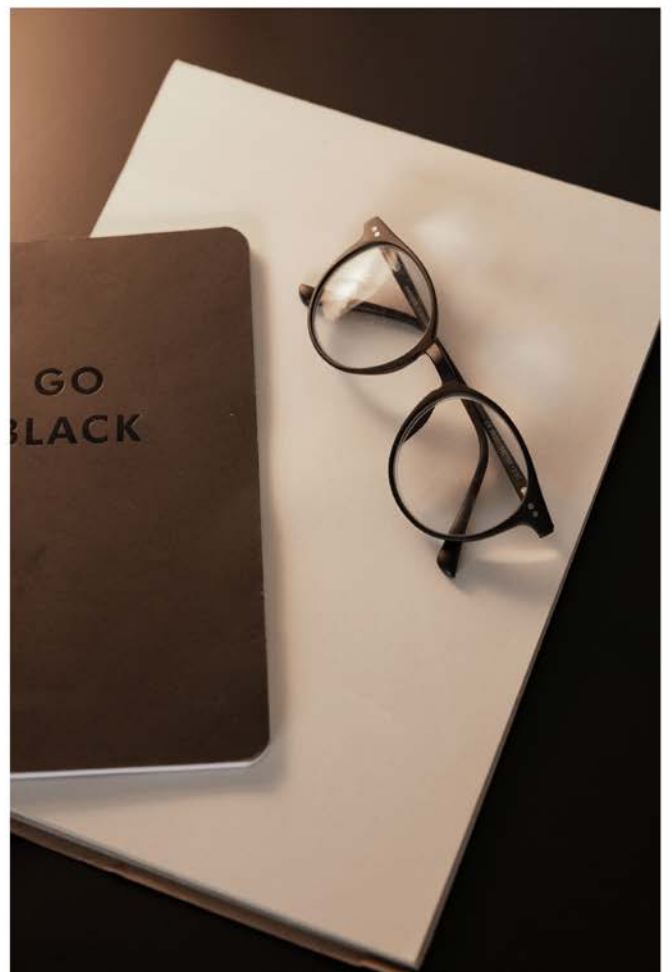






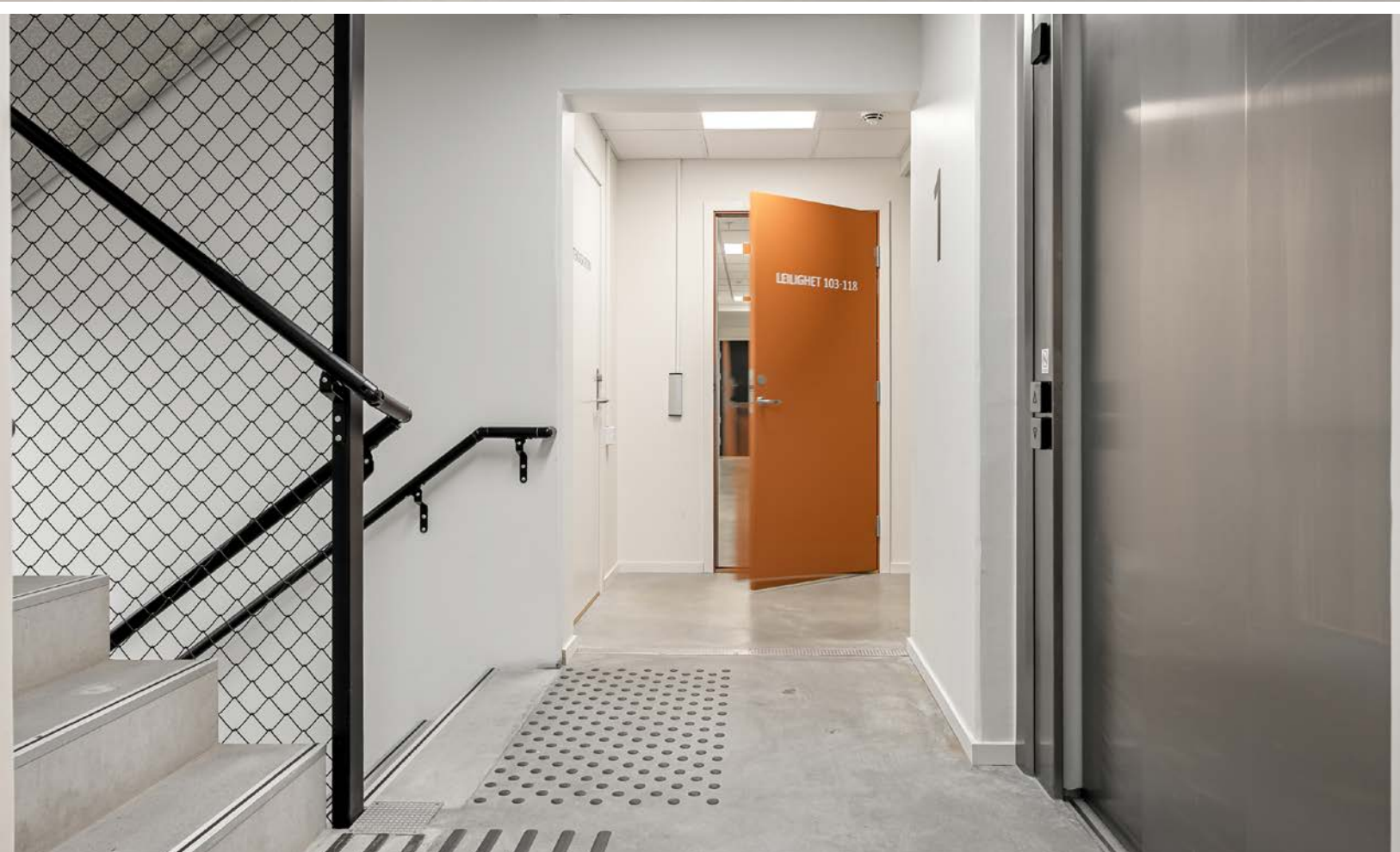


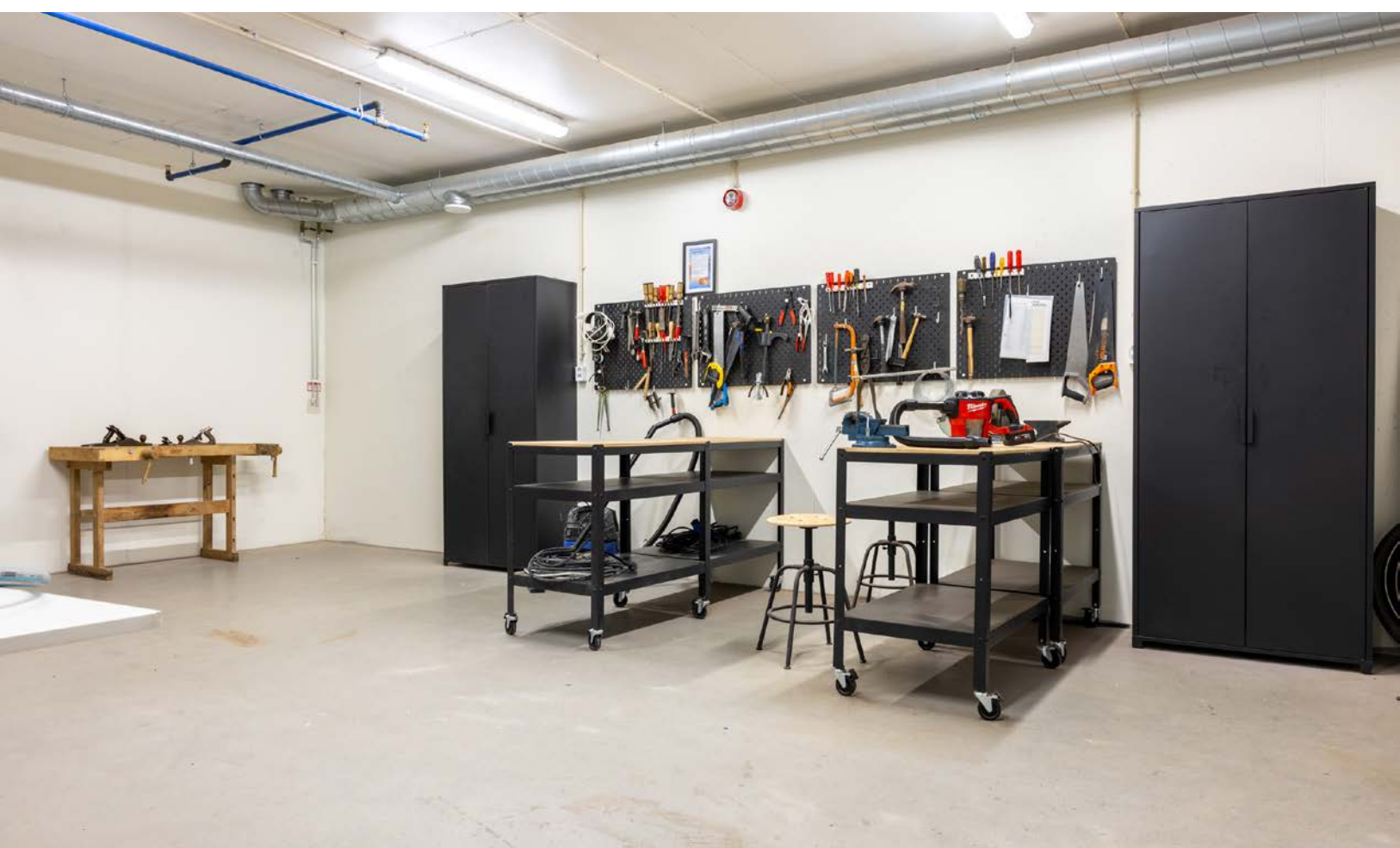








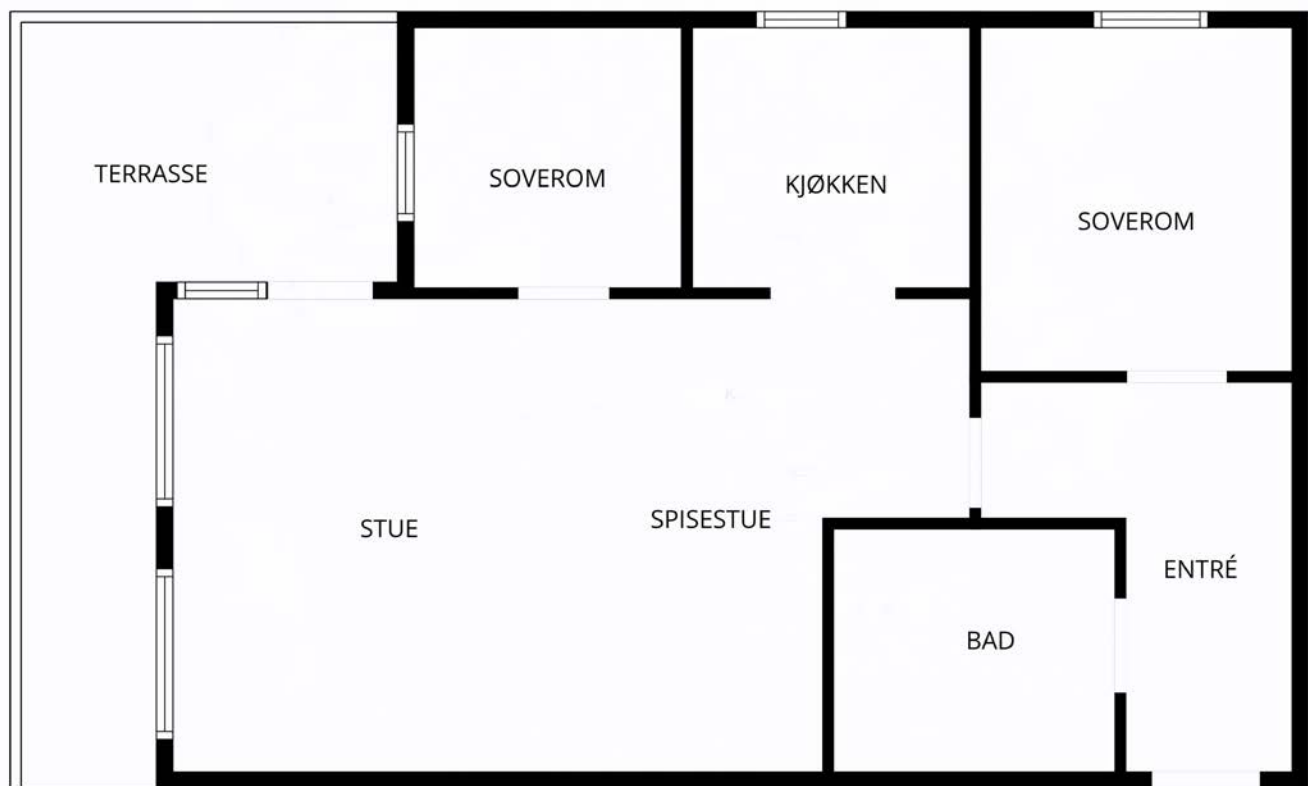












ÅINE FOTO

Tegningen er en illustrasjon av planløsning. Avvik kan forekomme.



Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Liaflaten 2A, 5132 NYBORG



BERGEN kommune



gnr. 207, bnr. 59



Andelsnummer 54

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 08.10.2025

Rapportdato: 15.10.2025

Oppdragsnr.: 20334-2260

Referansenummer: KU8245

Foretak: Bjerk Takst AS

Takstingeniør: Ben-Terje Myhre



Medlem av
NITO

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.

Bjerk Takst AS

Bjerk Takst AS så dagens lys den 3. januar 2013, grunnlagt av Kristoffer Bjerk Hansen. Kristoffer har bakgrunn som tømrer og byggmester, og hans dedikasjon til faget førte ham til takstbransjen. Bjerk Takst AS utfører omtrent 400 rapporter årlig, primært innen områder som tilstandsrapporter, verditakster, og forenklede verdivurderinger.

I 2022 ble Silje en verdifull tilvekst til teamet som saksbehandler. Hennes tilstedeværelse har styrket Bjerk Taksts evne til å håndtere ulike oppgaver og sørge for effektiv saksbehandling.

I 2025 ble Ben-Terje Myhre ansatt. Han er utdannet byggmester og takstmann, med 15 års erfaring som leder og eier av et tømrerfirma. Med sin brede kompetanse og solide bygningstekniske kunnskap tilfører han verdifull ekspertise til virksomheten.



Rapportansvarlig

Ben-Terje Myhre
Uavhengig Takstingeniør
btm@bjerk-takst.no
995 35 544



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

© iVerdi 2023

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet:

Treroms andelsleilighet i 1.etg.
Vestvendt terrasse på 13,7 m²
med utgang fra stue.
Tilhørende bod er ikke besiktiget.

Referansenivå fukt:

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100 % anses å være vått.

Trefukt/vektprosent under 11,9 % anses å være tørt.
Trefukt/vektprosent mellom 12-15,9 % er akseptabelt.
Trefukt/vektprosent mellom 16-19,5 % anses å være fuktig.
Trefukt/vektprosent mellom 19,6- 27% anses å være meget fuktig.
Trefukt/vektprosent på over 27 % anses å være vått.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur:
Grunnmur/såle/fundamenter av betong.

Drenering:
Grunnmuren ligger mot tilfylte masser.

Fasade:
Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning.

Tak:
Saltak, konstruksjon av taksperrer.

Vinduer:
Isolerglass i trekarmen.

Dører:
Ytterdør: Finert dørblad 43db lyd kvalitet og B-30 brannkvalitet.
Altandør: Dørblad med felt av isolerglass.

Terrasse:
Vestvendt terrasse på 13,7 m² med utgang fra stue.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Rom:
- Entré/gang: Laminat på gulv, malt platekledning/betong på vegger og malt platekledning i himling.
Innfelte spotlights i himling.
- Sov 1: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger

og malt betong i himling.

- Sov 2: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Stue: Laminat på gulv, malt platekledning/betong på vegger og i himling.

Innvendige dører:

Formpresete slette dørblad.

VÅTROM

Bad:

Areal: 5,1 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger og blikkplater i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr, innfellbart dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
Avtreksventil i himling.
Sluk av plast.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Areal: 6,8 m².
Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
HTH kjøkkeninnredning med slette fronter.
Inneholder: Laminert benkeplate, stål vaskeum, ventilator, waterguard, komfyrvakt og opplegg for oppvaskmaskin.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.

Avtrekk:

Det er kjøkkenventilator via ventilasjonssystem.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger:
Vannforsyningsrør av Pex rør (rør-i-rør).
- Stoppekran i fordelskap i himling på bad.

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvann:
Felles varmtvann.

Vannbåren varme:
Vannbåren varme til konvektorovn i stue.

Vannledninger:
Sikringskap i entré/gang.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater) overspenningsvern



Beskrivelse av eiendommen

og hovedbryter.

Kurser:

25 ampere: 1 stk.

15 ampere: 10 stk.

El. oppvarming:

- Opplyst gulvvarme på bad.

Branntekniske forhold:

Bygget har sprinkleranlegg,
brannslukningsapparat og røykvarslere.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

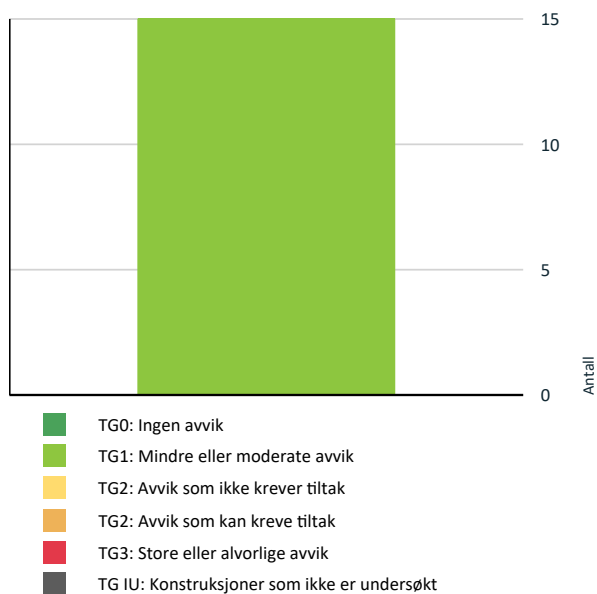
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- 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.

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2023

Kommentar
Opplyst fra Ambita

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygget har normal standard ihht. byggeår.

Vedlikehold
Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Isolerglass i trekarmen.

! TG 1 Dører

Ytterdør: Finert dørblad 43db lyd kvalitet og B-30 brannkvalitet.
Altandør: Dørblad med felt av isolerglass.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt terrasse på 13,7 m² med utgang fra stue.
Terrassen er belagt med terrassebord.

Rekkverk av aluminiumsprofiler og glassfelt.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 1,2 meter.

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Rom:

- Entré/gang: Laminat på gulv, malt platekledning/betong på vegger og malt platekledning i himling. Innfelte spotlights i himling.
- Sov 1: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og malt betong i himling.
- Sov 2: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Stue: Laminat på gulv, malt platekledning/betong på vegger og i himling.

mrk:

Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div. mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc. og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc. har vært plassert. På gulv vil det som regel være div. slitasje, og noe misfarge/ riper etc. hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt. Det tas forbehold om at type overflate kan avvike noe.

! TG 1 Innvendige dører

Formpressete slette dørblad.

VÅTROM

1.ETG. > BAD.

Generell

Areal: 5,1 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger og blikkplater i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghegt toalett, dusjgarnityr, innfellbart dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekksventil i himling.
Sluk av plast.

1.ETG. > BAD.

! TG 1 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger og blikkplater i himling.
Innfelte spotlights i himling.

1.ETG. > BAD.

! TG 1 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv med underliggende elektriske varmekabler.

1.ETG. > BAD.

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Sluk av plast.
Ukjent tettesjikt/membran.



Bilde viser sluk
1.ETG. > BAD.

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr, innfellbart dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

1.ETG. > BAD.

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon, ventil i himling.

1.ETG. > BAD.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da dette ihht. avhendingsloven ikke skal utføres på baderomskabiner.

KJØKKEN

1.ETG. > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Areal: 6,8 m².

Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
HTH kjøkkeninnredning med slette fronter.
Inneholder: Laminert benkeplate, stål vaskeum, ventilator, waterguard, komfyrvakt og opplegg for oppvaskmaskin.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

mrk:

Enkelte skuffer/dører må justeres.

Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt. Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder, men det er ikke flyttet på hvitevarer eller innbo.

1.ETG. > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator via ventilasjonssystem.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannforsyningsrør av Pex rør (rør-i-rør).
- Stoppekran i fordelerskap i himling på bad.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstank

Felles varmtvann.
- Ikke besiktiget/vurdert.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme til konvektorovn i stue.

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

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap i entré/gang,
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater)
overspenningsvern og hovedbryter.

Kurser:
25 ampere: 1 stk.
15 ampere: 10 stk.

El. oppvarming:
- Opplyst gulvvarme på bad.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ikke besvart (dødsbo).
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ikke besvart (dødsbo).
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ikke besvart (dødsbo).
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?
Ikke besvart (dødsbo).
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ikke besvart (dødsbo).
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ikke besvart (dødsbo).

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør 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

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Bygget har sprinkleranlegg, brannslukningsapparat og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Slukkeapparat mangler. Må skaffes før salg.
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

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

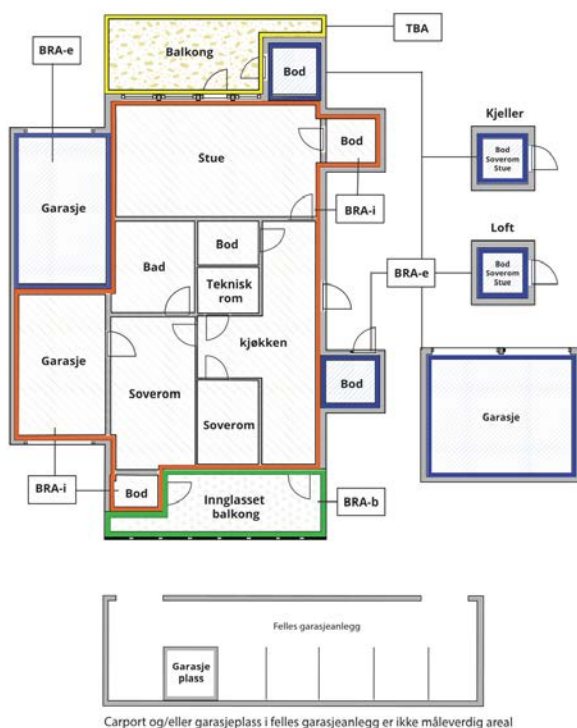
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etg.	72	5		77	14
SUM	72	5			14
SUM BRA	77				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg.	Entré/gang, soverom 1, soverom 2, stue, kjøkken, bad.	Tilhørende bod.	

Kommentar

BRA primær og sekundær er oppmålt på stedet med laser.

Arealer:

- Entre/gang: 8,4 m².
- Sov 1: 10,9 m².
- Sov 2: 6,2 m².
- Stue: 31,0 m².
- Kjøkken: 6,8 m².
- Bad: 5,1 m²

- Resterende areal går vekk i innvendige vegger, kasser o.l.

Tilhørende bod:

- Bod: 5,0 m².

Generelt:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstingeniørens valg. Det er opplyst at leiligheten disponerer bod i 1.etg. (merket med leilighetsnummer). Arealet er medregnet, uavhengig av hva som er seksjonert som "fellesareal".

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bygget er ferdigstilt i 2023.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	72	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.10.2025	Ben Terje Myhre	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	207	59		0	11880.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Liaflaten 2 A

Hjemmelshaver

Liaparken Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0116/Liaparken Borettslag	926373102	H0116	Bergen og Omegn Boligbyggelag tlf. 55 54 74 00 www.bob.no	Thorleif Myrholm Berthelsen (død)

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
54	7 403 31.12.2024	1 873 745 06.10.2025

Kommentar

Sum felleskostnader: 11 966,80 pr. mnd.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde i Åsane.
Fra leiligheten er det utsikt over omkringliggende områder.
Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende blokkbebyggelse.

Kort vei til Åsane senter med alle fasiliteter/servicetilbud,
samt flere dagligvarebutikker i nærområdet.
Flere idrettsanlegg/fritidstilbud som bla. Vestlandshallen,
og Åsane IL i området, samt skoler som bla. Haukedalen skole,
Ulsetskogen skole, Blokkhaugen skole, Rolland skole, Åstveit Skole,
Tertnes skoler, Kyrkjekrinsen skole og Åsane VGS i Åsane.
Gode buss forbindelser til Bergen sentrum og øvrige bydeler.

Adkomstvei

Adkomst borettslag direkte fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av kommunedelplan (65270000).
Planid: 65270000.
Saksnr: 201418880.
Planens navn: BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030.
Type plan: Kommuneplanens arealdel.
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.
Vedtak i kraft: 19.06.2019.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (64420000).
Planid: 64420000
Saksnr: 2015/7150
Planens navn: ÅSANE. GNR 207 BNR 59 MFL., LIAVEGEN, BOLIGER
Type plan: Detaljregulering.
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Vedtak i kraft: 21.11.2018.

Mer informasjon om reguleringsplan for aktuell eiendom:
www.bergenskart.no/braplan

Annen informasjon:
Grunnkrets: Li.
Valgkrets: Flaktveit valgkrets.
Kirkesogn: Åsane.

Om tomten

Tomtearealet er felles for borettslaget.
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse er opparbeidet med
div. interne veier, lekeplass, grøntarealer og div prydbusker/beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Ikke relevant for borettslagsleiligheter.

Om borettslaget

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:
Organisasjonsnummer: 926 373 102
Navn/foretaksnavn: Liaparken Borettslag
Organisasjonsform: Borettslag
Registrert i Enhetsregisteret: 13.01.2021
Stiftelsesdato: 18.12.2020
Forretningsfører: BOB BBL
Styreleder: Asbjørn Myhre
Styrets e-post: liaparken@mittbob.no



Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2022	Fusjon/Fisjon

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring NUF	SP4626532			
Kommentar Felles byggforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.10.2025		Gjennomgått		Nei
Ambita (EDR)	12.10.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.10.2025	
2	15.10.2025	Lagt inn areal tilhørende bod.

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 funksjonssprøving 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode 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 slitasjegrade: 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 oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•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."

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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](#)

Det gjøres oppmerksom på at dette er et dødsbo med begrenset tilgang til informasjon om eiendommen og boligen. Det betyr at det kan være relevant informasjon som ikke er kommentert og/eller kontrollert.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i denne tilstandsrapporten. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Vedrørende egenerklæringsskjema:

Egenerklæringsskjema blir utfyllt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arna/Åsane	
Oppdragsnr.	
1501250247	
Selger 1 navn	
Ingvild Myrholt Berthelsen	
Gateadresse	
Liaflaten 2A	
Poststed	Postnr
NYBORG	5132
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	
Thorleif Myrholt Berthelsen	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1501250247

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1501250247

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingvild Myrholt Berthelsen	f2cd0dfc0551ac54ab696 b21cfd18b71750cc5c	04.10.2025 06:53:44 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1501250247

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



Velkommen til Liaparken borettslag.



Mange møteplasser perfekt for nabomingling

I Liaparken er den unike arkitekturen i perfekt samspill med naturen, her bygges gangveier og plattinger naturlig inn i terrenget. Det etableres store fellesterrasser, mange små møtepunkt og klatrepark for de større barna.

Fellesområdene bærer preg av mye grønt, vakre detaljer og spennende møtepunkt med benker, gangveier, trapper og vannveier – de perfekte rammene for nabosprat. Her er listen lagt høyt for at du skal trives – både inne og ute. Med solrik beliggenhet og gode utsiktsforhold over nærområdet og Liavatnet, er det bare å glede seg til solrike dager.



APPer som er i bruk i Liaparken borettslag.

RUBUS – Ta kontakt med BOB for å opprette bruker i RUBUS..

- Oversikt over hele leiligheten, historikk, reklamasjoner mm

BOB BBL – lastes ned fra APPSTORE eller GOOGLE PLAY.

- Her kan du bestille.: Fellesrommet, el-sykkel m.m

FUTUREHOME – *brukes til å justere varme på badet varmekabel. Lys*

- Beboer må bestille bruker direkte fra futurehome. - mail@futurehome.no
- <https://support.futurehome.no/> telefon 23 50 68 47

TELIA - Telia 924 05 050 support@telia.no

- Beboer må selv ta kontakt med TELIA for å få åpnet Bredbånd/TV.

DEFIGO – MINE DØRER – bruke til å åpne fellesdører i 1 etasje + garasjeporter i B1 og B2.

Ta kontakt med styret så oppretter vi bruker. Send e-post til.: liaparken@mittbob.no.

DEFIGO: Support: +47 22 21 00 20 e-post - Support: support@getdefigo.com

- Brukes både i B1 og B2 for å åpne 8 dører/garasjeporter: Til hovedinngang, 5 dører i 0.etasje til trapperom og 2 garasjeporter. Ved å gå innpå «ringeklokkeinnstillinger/administrasjon av adgangskort» i appen, kan andelseiere legge til flere personer som de evt. ønsker skal ha tilgang til hovedinngangen ved å bruke Defigo; f.eks. venner/familie som bruker hovedinngangen ofte..

JUSTINMOBILE – Åpne felles dører med telefon. Last ned justIN Mobile fra APPSTORE

- Brukes til å åpne dører fra mobiltelefonen i stedet for å bruke nøkkelbrikke. Åpner de samme dørene som nøkkelbrikken. Trykk på appen og hold mobilen i nærheten av nøkkelboksen. NB! På iPhone må en godta oppdateringer i bakgrunnen når en legger inn appen. Gjøres ved å trykke på tannhjulet (innstillinger) oppe til høyre. Praktisk å legge appen som Widget på iPhone for rask tilgang. Hvis mobilen ikke er på nett (wifi eller mobilnett) i løpet av 7 sammenhengende dager, vil appen slutte å virke.

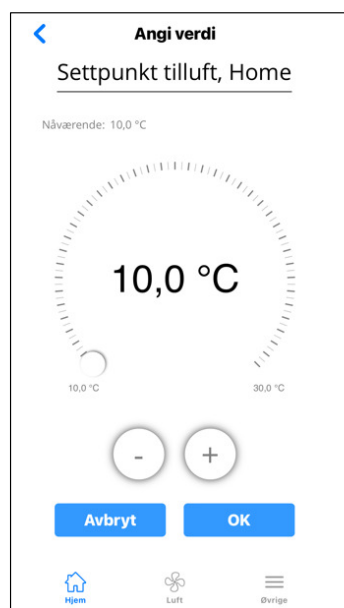
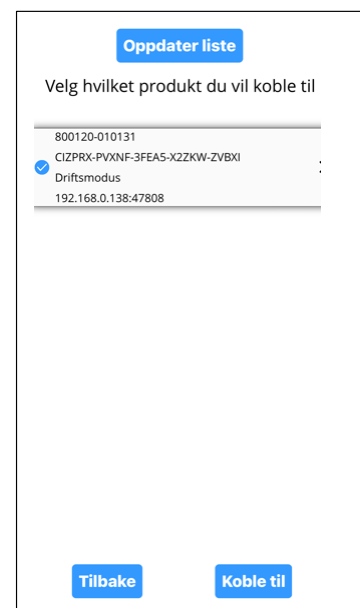
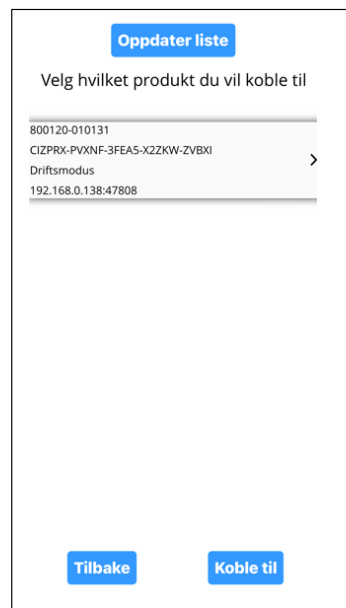
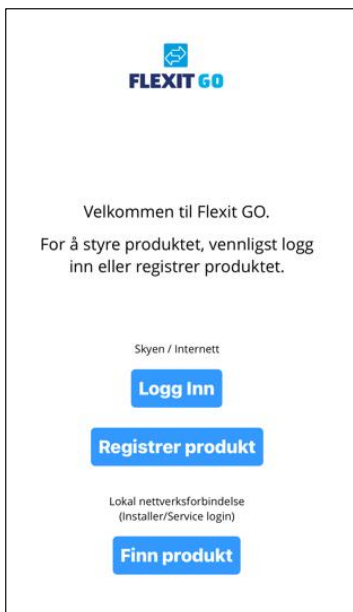
Parkeringsoblat.: Det kun ett parkeringsoblat til hver leilighet. Oblat fåes ved å sende e-post til liaparken@mittbob.no. Skriv inn Bilnummer, Navn og adresse.



FLEXITGO – vifte Support.: post@venty.no - telefon nr.: **+47 563 12 631**

bruksanvisning https://www.flexit.no/globalassets/catalog/documents/fdv_117078no_4723.pdf

- • Last ned FlexitGo fra; fra APPSTORE eller GOOGLE PLAY
- • Bruk mobiltelefon i nærheten av viften, følg bildene.



1. Stå i nærheten av viften.
2. Start FLEXIT app.
3. Finn produkt.
4. Trykk på serienummer.
5. Koble til.
6. Skriv inn Basic.
7. Logg inn.
8. Juster vifte.



Last inn ADAX fra appstore.



Nå kan panelovnen legges inn i Futurehome.

- Åpne Futurehome.
- Velg skiftenøkkel.
- Playground.
- Velg adax adapter



Ved brannalarm:

- Bruk nærmeste rømningsvei – disse er merket.
- IKKE BRUK HEISEN!
- Gå til møteplass for informasjon:
 - Hovedinngang ved lekeplass.
 - Ved lekeplass mot Flaktveitvegen.
- Brannansvarlig i styret sjekker alarm i brann tavlen, og deretter om varselet er reelt. D.v.s. oppsøker lokasjonen varselet kommer fra.
- Alarmen utløses også hos Securitas. De kontakter brannansvarlig for å få bekreftet at de er tilstede, og at de har kontroll over situasjonen. Er brannansvarlig ikke til stede, rykker Securitas ut og ivaretar prosedyren beskrevet over.
- BEBOERE SKAL IKKE SLÅ AV BRANNALARM PÅ BRANNTAVLEN.

Det er kun Securitas eller brannansvarlig som skal slå av alarm.



Denne boks skal kun brukes ved nødstilfelle,
Trykk på knappen, dør kan åpnes uten bruk av brikke.

Liaparken



Ved falsk brannalarm i egen leilighet:

Blir brannalarm utløst i egen leilighet, og alarmen er falsk.

Gjør følgende.:

- Trykk og hold (2sek) **RØD knapp**. Dette stopper alarmen.
- Trykk og hold (2sek) **GRØNN knapp**. Dette tilbakestiller alarmen. (Må utføres 3 minutter)

LUFT UT EVENTUELL RØYK I Leiligheten.

- Du har 2 minutter på deg før brannalarmen utløses i bygget, samtidig som al utløses hos Securitas. Rekker du ikke å deaktivere alarmen innen 2 minutter, må du snarest gå ned til hovedinngangen og informere brannansvarlig om situasjonen.
- BEBOERE SKAL IKKE SLÅ AV BRANNALARM PÅ BRANN TAVLEN. Det er kun Securitas eller brannansvarlig som skal slå av alarm på brann tavlen.

Det er beboers ansvar å holde seg orientert om:

- Rømningsveier/ møteplasser.
- Pulverapparatets plassering, samt hvordan dette fungerer.
- Påse at korridorer/fellesområde ikke har noen hindringer. Det være seg sko hyller, blomsterpotter, etc.



MØTEPLASSER VED BRANNALARM.



Ved hovedinngang.



Ved lekeplass mot Flaktveitvegen.

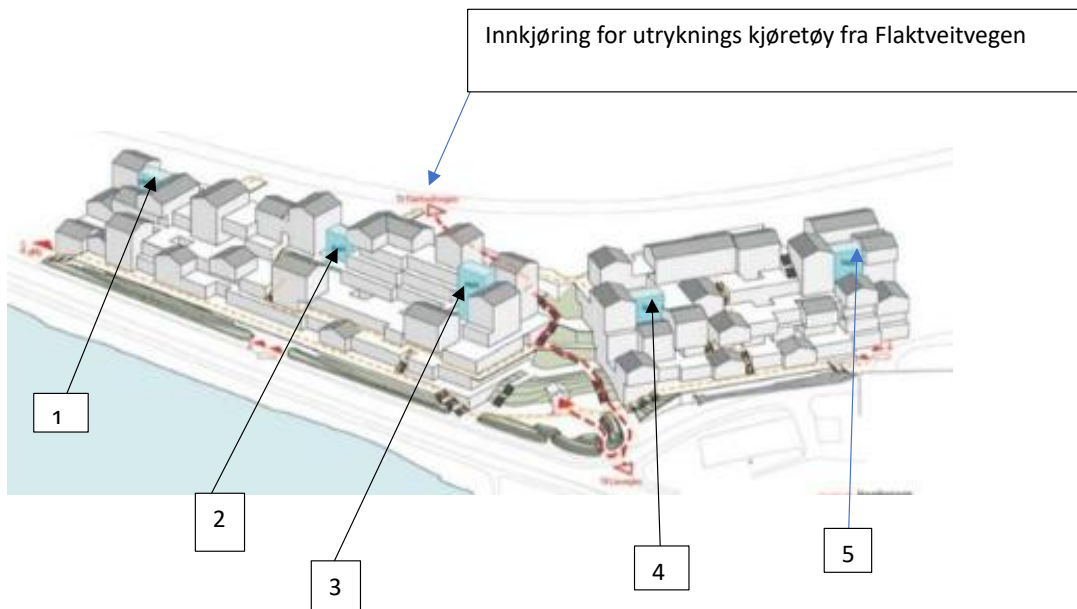


Når du trenger ambulanse? **RING 1 1 3**

Dere som bor i 4, 5 og 6 etasje kan be ambulanse kjøre inn fra Flaktveitvegen markert ved blå pil. **Se bilde og tegning.**

Til dere som bor i 1, 2 og 3 etasje.

- Oppgi heis nummer som er nærmest din leilighet (1, 2, 3, 4 eller 5).
- Hvilken etasje du bor i.
- Oppgi bruksenhetsnummeret ditt som står på døren H0000. Som består av en bokstav og fire tall. 2 første tallene angir hvilken etasje leiligheten ligger i, og de to siste angir leilighetens nummer i etasjen, regnet fra venstre mot høyre.
- Master nøkkel henger i gul boks ved hovedinngang, Brann/ambulanse har tilgang til den gule boksen, **men ingen andre.**
- **HUSK AT DU KAN ÅPNE FØLGENDE DØRER I DEFIGO**, fra din mobiltelefon: Hovedinngang, alle dører til trapperom og garasjeporter i 0. etasje.



Innkjøring for utryknings kjøretøy fra Flaktveitvegen



Viktige telefoner i Liaparken.

Styret – 940 51 280

Nøkklr.

Din inngangsnøkkel nøkkel kan også brukes til å låse opp sikrings skapet som står på fellesområde.

Det er 2 universalnøkler. Styret har ikke tilgang til disse. Den ene oppbevares hos Securitas, og den andre oppbevares i et skap for nødetatene, og som bare de har tilgang til.

Hvis en andelseier har mistet nøkkelen, og ikke kommer seg inn i leiligheten, tar han/hun direkte kontakt **med Securitas tlf. nr. 02462.**

Liaparken borettslag har avtale med Securitas om å kunne rykke ut og låse opp i slike tilfeller. De har fått navneliste på alle andelseiere i borettslaget, som må kunne legitimere seg før det låses opp. Kostnadene for utrykning betales av andelseier selv. For tiden koster en utrykning kr 1500 + moms.

Borettslaget har 2 Leiligheter som kan leies av beboerne, bestilles i **BOB BBL APPEN**

Det er Leilighet B1-204 og Leilighet B1 - 203



Fellesrom i Liaparken borettslag.

Ved hoved inngangen finnes, Matkasserom, postkasser, sykkelparkering.

Gang inn til venstre er Fellesrom som kan brukes til forskjellige aktiviteter. Som bestilles i BOB BBL APPEN



Inngang ved Heis 3 – 1 etasje er gjenbruksrommet. Her kan en sette og hente bøker mm.



Inngang ved heis 2 – 2ndre etasje, til høyre inn i gangen finnes hobbyrommet.





Helt nord i bygget, i garasjeplan. Heis nr 1.

Finnes trim rom.



Verkstedet ligger videre inn i gang inn til heis nr 1.



Borettslaget leier også ut el-sykler, og 2 kanoer. Som bestilles i BOB BBL APPEN.





BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

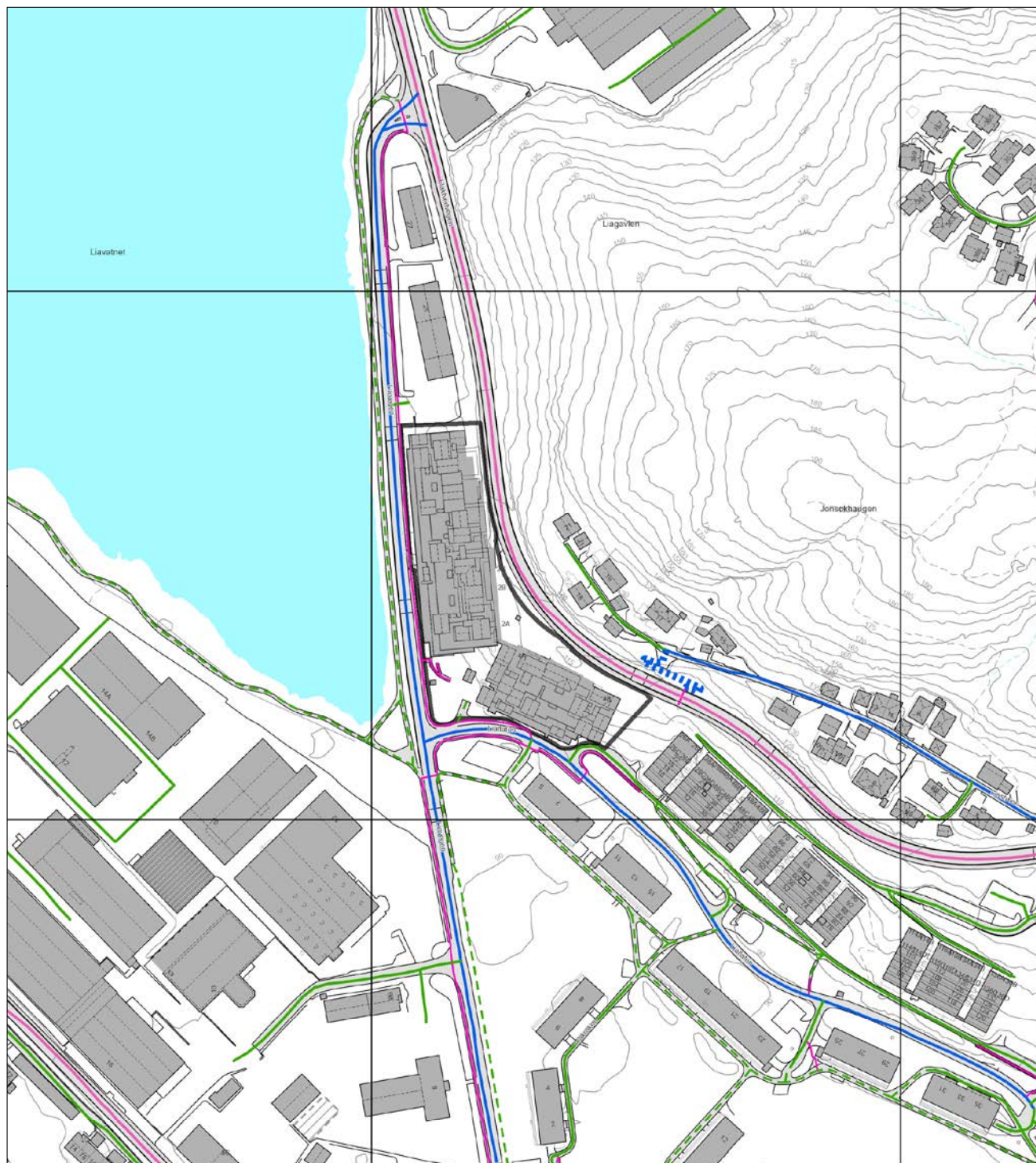
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 06.10.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 207/59/0/0

Adresse: Liaflaten 2A, 5132 NYBORG



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

Nabolagsprofil

Liaflaten 2A - Nabolaget Liaflaten/Liastølen - vurdert av 47 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Kyrkjekrinsen Linje 34	5 min 0.5 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	13 min 11.5 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	16 min 14 km
Bergen Flesland	30 min

Skoler

Kyrkjekrinsen skole (1-10 kl.) 419 elever, 31 klasser	7 min 0.6 km
Li skole (1-7 kl.) 258 elever, 16 klasser	15 min 1.1 km
Flaktveit skole (1-7 kl.) 262 elever, 16 klasser	18 min 1.5 km
Rolland skole (1-7 kl.) 323 elever, 25 klasser	24 min 1.9 km
Breimyra skole (8-10 kl.) 192 elever, 16 klasser	3 min 2.2 km
Åsane videregående skole 1100 elever	6 min 2.1 km
Tertnes videregående skole 370 elever	7 min 4.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

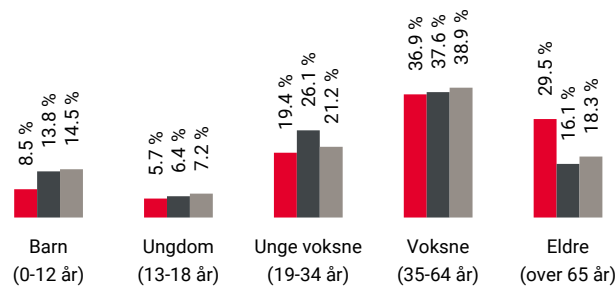
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Liaflaten/Liastølen	934	534
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Liakroken barnehage (1-5 år) 84 barn	10 min 0.7 km
Flaktveit barnehage (1-5 år) 53 barn	17 min 1.4 km
Rolland-Ulsetåsen barnehage (1-5 år) 65 barn	24 min 1.9 km

Dagligvare

Kiwi Nyborg	9 min
Coop Extra Nyborg	10 min
Post i butikk, søndagsåpent	1 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



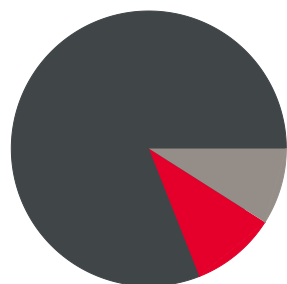
Støynivået

Lite støynivå 86/100

Sport

⚽ Liavatnet balløkke	7 min	🚶
Ballspill	0.4 km	
⚽ Langarindsdalen ballbinge	9 min	🚶
Ballspill	0.8 km	
🚴 S-Camp Åsane	3 min	🚶
🚴 SKY Fitness Åsane	12 min	🚶

Boligmasse



10% enebolig
81% blokk
9% annet

«Hyggelige mennesker, lite eller ingen trafikkstøy. Gode bussforbindelser, kort vei til Åsane senter, mye flott turterreng like utenfor døren. Endel turstier i tillegg»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Gullgruven

15 min 🚶



Vitusapotek Gullgruven

15 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
33% 6-12 år
21% 13-15 år
19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



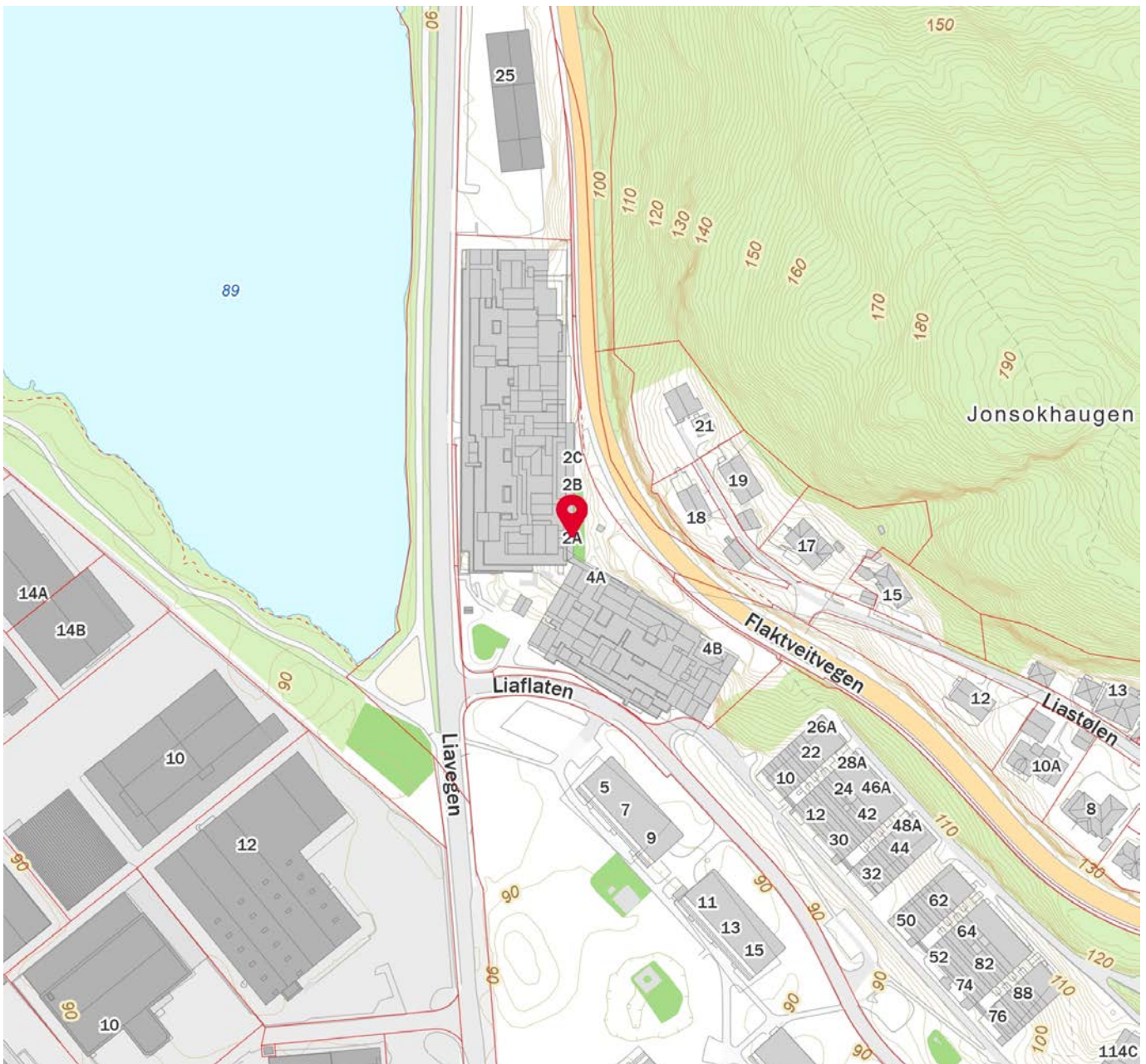
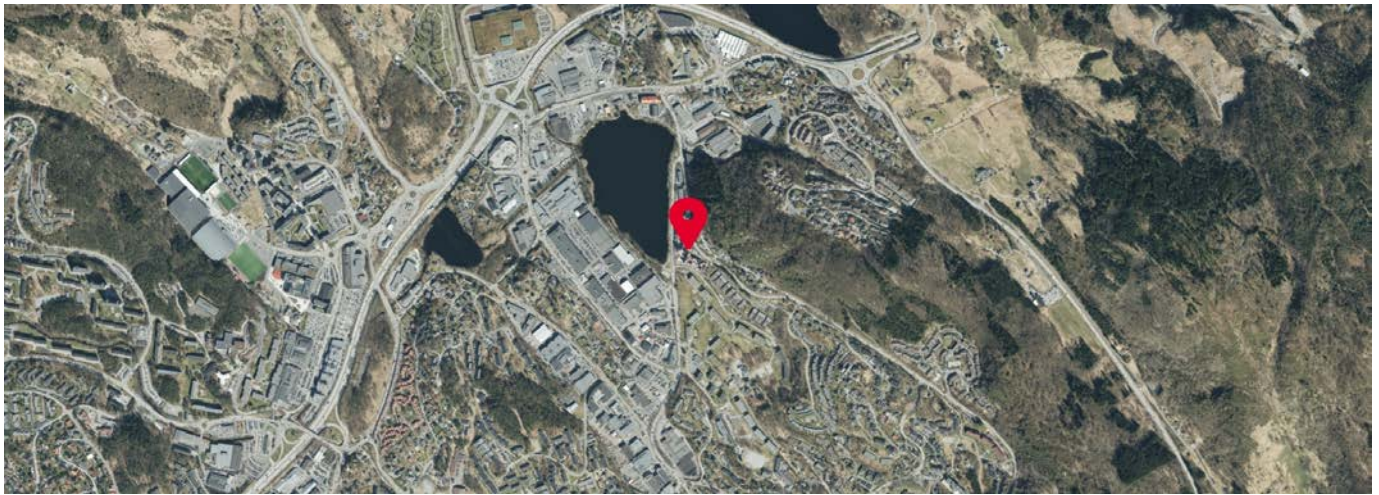
0%

55%

Liaflaten/Liastølen
Bergen
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Liaflaten 2A
5132 NYBORG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Hagen

Telefon: 995 40 596
E-post: marius.hagen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre