Skriv ut



LIAKROKEN 22

# Stor fireroms leilighet med attraktiv og sentral beliggenhet i Åsane | Solrik altan på ca. 11 m² | Fast garasjeplass

Eiendomsmegler Norge



Velkommen til Liakroken 22! Presentert av Camilla Sørensen - Eiendomsmegler Norge



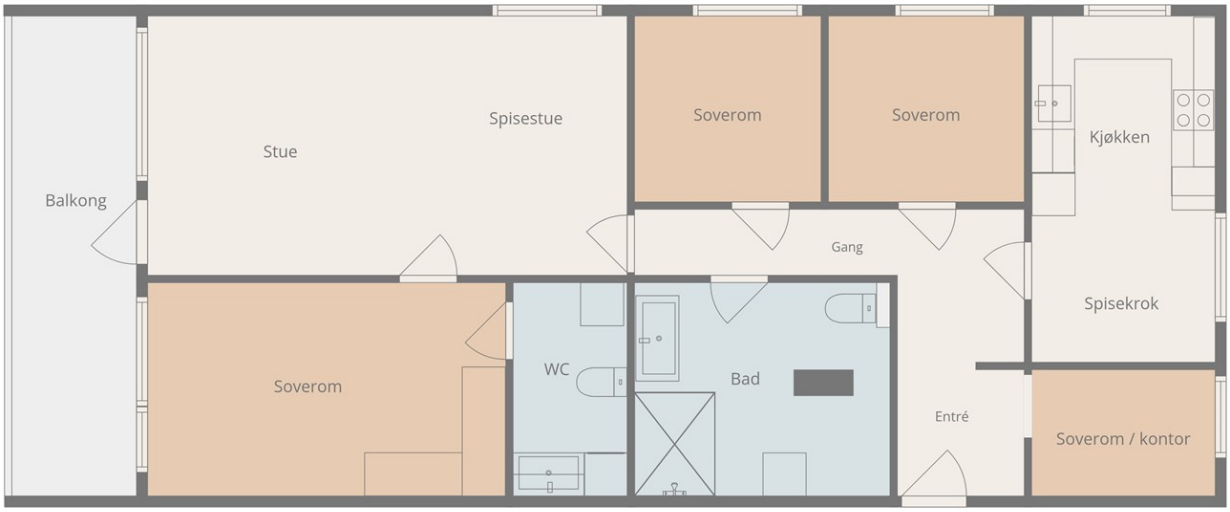
En romslig og innbydende 4-roms leilighet beliggende i en høy 1. etasje.



Leiligheten ligger i et veletablert og attraktivt boligområde i Åsane, og har en praktisk planløsning med romslige oppholdsrom og gode arealer.



Velkommen inn!




Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

NORDISK MEDIA

Plantegning.



Stuen er meget romslig, lys og innbydende, med store vindusflater som sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp.



Rommet har gode møbleringsmuligheter og god plass til både sofagruppe, spisebord og øvrig innredning.





Fra stuen er det utgang til en romslig altan på ca. 11 m².



Altanen har god plass til ønsket utemøblement og hyggelig sittegruppe.



Fine fliser på altandekke.



Her kan man nyte ettermiddagssolen etter jobb!



Flott kjøkken fra Ikea med slette fronter.

Kjøkkenet inneholder nedfelt stålvask, oppvaskmaskin, lekkasjesikring, kjøleskap, platetopp, stekeovn og mikro.






Alle hvitevarene er integrerte.





Lekkert er det også med stavmosaikkfliser mellom benk og overskap.



Kjøkkenet har både gode arbeidsflater og oppbevaringsmuligheter.



Her er det også god plass til spisegruppe.





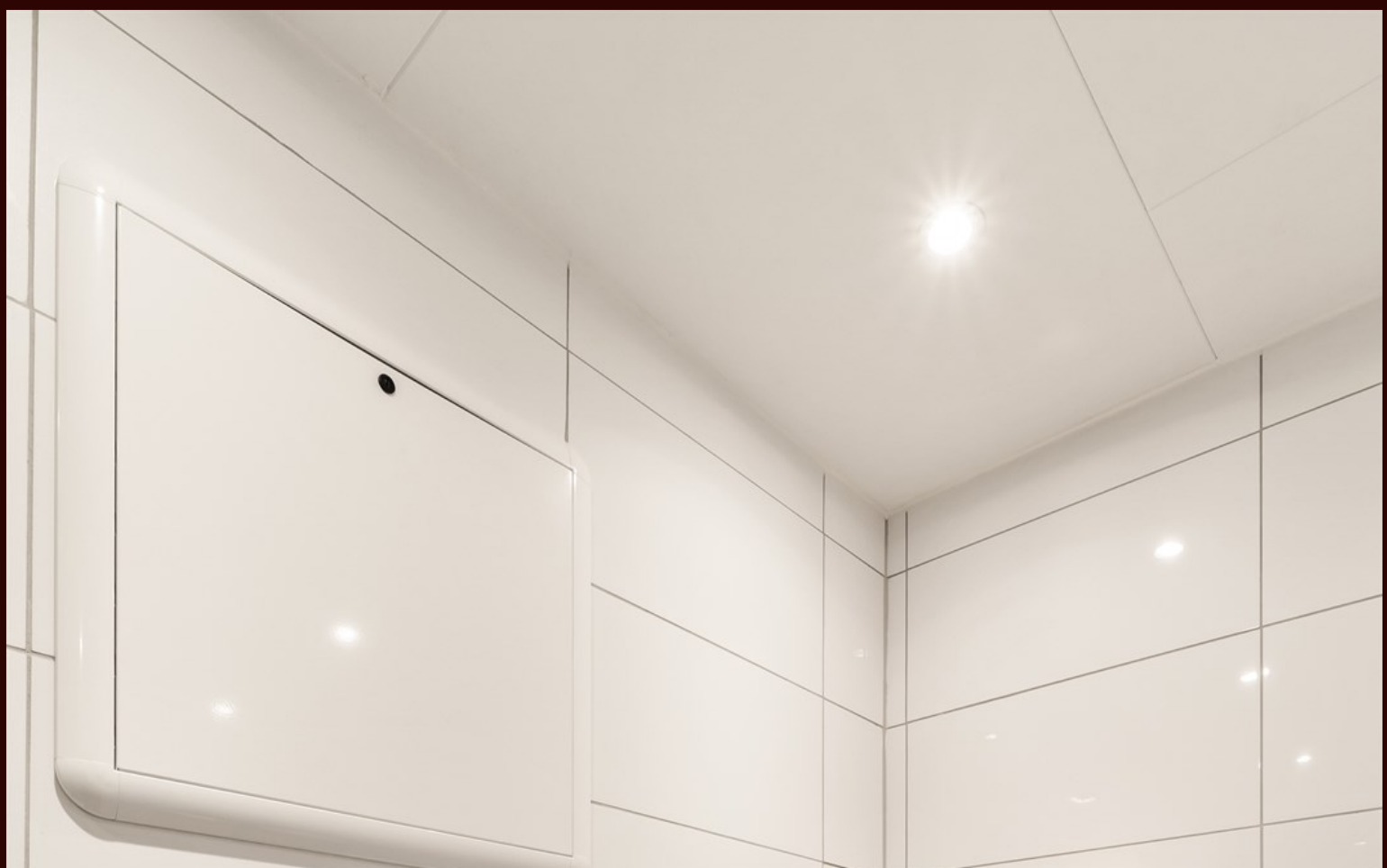
Helfliset bad med varmekabler i gulv, som er innredet med nedfelt servant, dusjhjørne/vegger og vegghengt toalett.



Badet ble oppgradert i 2021 med ny servant og nytt høyskap.









I 2024 ble eksisterende spotter skiftet ut og ny avtrekksventil ble montert. I 2019 ble blandebatteriet i dusjen byttet, og det ble montert nytt dusjhode.

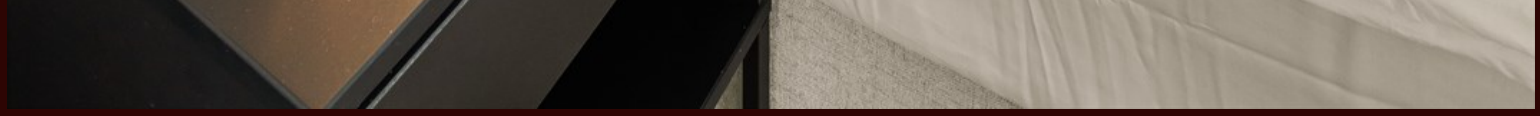


Separat vaskerom som i 2024 fikk senket tak og montert spotter med dimmer.



Leiligheten har tre romslige soverom som har gode møbleringsmuligheter.


NOW
JO NESBØ
SJALUSIMANNEN









Rommene gir plass til både seng, garderobeløsninger og øvrig møblement.





Dersom man ikke har behov for alle tre som soverom, egner ett av rommene seg også utmerket som hjemmekontor eller hobbyrom.





Kontor som enkelt kan omgjøres til walk-in garderobe.



Fast parkeringsplass i garasje som har El-port med fjernkontroll. Mulighet for lading av el-bil i borettslaget ved langblokken i Liaflaten 37.



Koselig inngangsparti.



Tomten er felles for borettslaget og er fint opparbeidet med interne veier, parkeringsplasser, lekeplasser og diverse plener og beplantninger.



Eiendommen ligger sentralt og lett tilgjengelig til på Li, med kort vei til daglige nødvendigheter og servicetilbud.




Nærmeste dagligvarebutikk, Kiwi Nyborg, ligger bare rundt 30 meter fra blokken.



Området er godt egnet for barnefamilier, med trygg gangavstand til Liakroken barnehage samt barneskoler på Li og Flaktveit.







Ved hovedveien like i nærheten finner du gode kollektivforbindelser, blant annet busslinje 4, som går hyppig og tar deg til Åsane Terminal, Bergen sentrum og videre mot Flaktveit.





Nærområdet byr også på gode muligheter for rekreasjon, med blant annet fotballbane i borettslaget, turstier og flotte naturområder rundt Liavannet (med egen hundepark), samt turområder ved Hjortland og Veten.




Ønsker du et større utvalg av butikker og tjenester, ligger Åsane med sine kjøpesentre Horisont, Gullgruven og Thon Senter Åsane kun en kort kjøretur unna.

# Prisantydning

## Kr. 3 490 000,-

Fellesgjeld: Kr. 475 777,-

Omkostninger: Kr. 9 496,-

Totalpris: Kr. 3 975 273,-

Felleskost. pr. mnd: Kr. 7 595,-

Areal (BRA-I): 98m²

Soverom: 3

Meld på visning

Gi bud

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



## Liakroken 22

Eiendomsmegler Norge sine visninger har påmelding. Påmelding gjøres enkelt ved å benytte knappen under. Ta kontakt med megler dersom oppsatt tidspunkt ikke passer. Det vil ikke bli avholdt visning uten påmelding, frist for påmelding er senest kl. 12.00 på visningsdagen. Husk å laste ned salgsoppgaven digitalt før visning. Velkommen til en hyggelig visning!

Gå til vedlegg

Trenger du finansiering?

# Nøkkelinformasjon

Prisantydning
Kr. 3 490 000,-

Fellesgjeld
Kr. 475 777,-

Omkostninger
Kr. 9 496,-

Felleskost. pr. mnd
Kr. 7 595,-

Totalt
Kr. 3 975 273,-

Andel fellesgjeld pr. dato
21.05.2026

Felleskost. inkluderer
renter og avdrag på felleslån, varmtvann, byggforsikring, kommunale avgifter og eiendomsskatt, kabel-TV og internett, garasje, renhold av fellesgang, garasje og generell drift og vedlikehold av borettslagets bygningsmasse er også inkludert.

Fordeling iht. faktura utgjør:
Renhold 155,-
Felleskostnader garasje 138,-
Felleskostnader 7 302,-

Formuesverdi primærbolig
Kr. 949 966,- pr. år 2024

Formuesverdi sekundærbolig
Kr. 3 799 863,- pr. år 2024

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret. For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av

beregnet eller dokumentert markedsverdi.

BRA
103m²

BRA-I
98m²

BRA-E
5m²

TBA
11m²

Rom (Soverom)
4 (3)

Antall bad
1

Eierform
Andel

Eiendomstype
Andelsleilighet

Byggeår
1979

Etasje
1

Tomt
8936m² (eiet)

Gebyr forkjøpsrett
Kr. 8 406,-

Matrikkel
Gnr: 207 , Bnr: 154 , Knr: 4601 , Eierandel: 1/1

Beskrivelse av tomt
Tomten er felles for borettslaget og er fint opparbeidet med interne veier, parkeringsplasser, lekeplasser og diverse plener og beplantninger.

Borettslaget org.nr

Borettslaget org.nr.
953071347

Andelsnummer
76

Leilighet

| | | |
|---|---|---|
| BRA-I<br>1 etasje | Gang, kontor, kjøkken, stue, bad, vaskerom og 3 soverom. | 98 m² |
| BRA-E<br>0 etasje | Ekstern bod. | 5 m² |
| TBA<br>1 etasje | | 11 m² |

Forutsetninger: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning. Hvis salg til prisantydning. Inkluderer prisantydning, fellesgjeld og omkostninger. Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og/eller mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken.

## Plantegning



# Dette må du vite

## Eiendommen

OPPDRAGSNUMMER
2260106

KORT OM EIENDOMMEN
**Velkommen til Ljakroken 22!** En romslig og innbydende 4-roms leilighet beliggende i en høy 1.

**Velkommen til Liakroken 22!** En romslig og innbydende 4-roms leilighet beliggende i 1. høy 1. etasje. Leiligheten ligger i et veletablert og attraktivt boligområde i Åsane, og har en praktisk planløsning med romslige oppholdsrom og gode arealer.

**Av kvaliteter kan følgende trekkes frem:**
• God planløsning
• Altan på ca. 11 m² med ettermiddags- og kveldssol
• 3 soverom + separat vaskerom med toalett
• Varmtvann inkludert i felleskostnadene
• Ekstern bod på ca. 5 m²
• Fast garasjeplass
• Gåavstand til dagligvarebutikk, barnehager og skoler
• Ca. 5 min. til Åsane Storsenter og ca 15 min. til Bergen sentrum

## BELIGGENHET
Eiendommen ligger sentralt og lett tilgjengelig til på Li, med kort vei til daglige nødvendigheter og servicetilbud.
Nærmeste dagligvarebutikk, Kiwi Nyborg, ligger bare rundt 30 meter fra blokken.

Ved hovedveien like i nærheten finner du gode kollektivforbindelser, blant annet busslinje 4, som går hyppig og tar deg til Åsane Terminal, Bergen sentrum og videre mot Flaktveit.
Området er godt egnet for barnefamilier, med trygg gangavstand til Liakroken barnehage samt barneskoler på Li og Flaktveit. Ungdomsskoler som Kyrkjekrinsen og Breimyra er også lett tilgjengelige til fots eller på sykkel.
Ønsker du et større utvalg av butikker og tjenester, ligger Åsane med sine kjøpesentre Horisont, Gullgruven og Thon Senter Åsane kun en kort kjøretur unna. I tillegg finner du Nyborg næringsområde i umiddelbar nærhet, med et variert tilbud som blant annet inkluderer bakeri, restaurant, Biltema, Europris og Sparkjøp.
For deg som er glad i trening og aktivitet, er det flere treningssentre i nærheten, som Family Sports Club og Sky Fitness.
Nærområdet byr også på gode muligheter for rekreasjon, med blant annet fotballbane i borettslaget, turstier og flotte naturområder rundt Liavannet (med egen hundepark), samt turområder ved Hjortland og Veten.

## INNHOLD
Leiligheten ligger i høy 1. etasje, og inneholder:
Gang, kontor, kjøkken, stue, bad, vaskerom og 3 soverom.
Tilhørende leiligheten er det også en ekstern bod i underetasjen på ca. 5 m².

## STANDARD
Meget romslig 4-roms leilighet beliggende i et veletablert og attraktivt boligområde i Åsane. Leiligheten har en praktisk planløsning med store og romslige oppholdsrom.

Innvendig er leiligheten jevnlig oppgradert og godt vedlikeholdt de senere årene. Det er blant annet montert innfelte spotter med dimmer på kjøkken, samt utført nødvendige elektriske tilpasninger i forbindelse med installasjonen. Eksisterende spotter i stue, yttergang, langgang og bad er skiftet ut, og det er samtidig utført nødvendige elektriske arbeider. På vaskerommet er taket senket, og det er installert nye spotter med dimmer samt gjennomført nødvendige elektriske tilpasninger.

Leiligheten har en romslig gang på ca. 10,4 m² med gode oppbevaringsmuligheter. Det er benyttet 1-stavs laminat på gulv, og det er fliser i deler av gang, samt på bad og vaskerom. Veggene har malte veggplater og malte flater. Det er malte plater og etasjeskiller i himling.

Stuen er meget romslig, lys og innbydende, med store vindusflater som sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp. Rommet har gode møbleringsmuligheter og god plass til både sofagruppe, spisebord og øvrig innredning. Fra stuen er det utgang til en romslig altan med god plass til ønsket

utemøblement og hyggelig sittegruppe.

Kjøkken fra Ikea med slette fronter, benkeplate av laminat og lekre stavmosaikkfliser mellom benk og overskap. Kjøkkenet inneholder nedfelt stålvask, oppvaskmaskin, lekkasjesikring, kjøleskap, platetopp, stekeovn og mikro. Her er det også god plass til spisegruppe.

Helfliset bad med varmekabler i gulv, som er innredet med nedfelt servant, dusjhjørne/vegger og vegghengt toalett. Badet ble oppgradert i 2021 med ny servant og nytt høyskap. I 2024 ble eksisterende spotter skiftet ut og ny avtrekksventil ble montert. I 2019 ble blandebatteriet i dusjen byttet, og det ble montert nytt dusjhode.

Separat vaskerom som i 2024 fikk senket tak og montert spotter med dimmer. I 2022 ble det koblet rør fra uttak i vegg, og installert vask, samt montert nye vaskeromsmøbler. Innredningen består av vask, opplegg til vaskemaskin og frittstående toalett.

Leiligheten har tre romslige soverom som har gode møbleringsmuligheter og gir plass til både seng, garderobeløsninger og øvrig møblement. Dersom man ikke har behov for alle tre som soverom, egner ett av rommene seg også utmerket som hjemmekontor eller hobbyrom.

Sikringsskap er plassert i felles gang og inneholder automatsikringer. Leiligheten har avløpsrør av plast. Det er benyttet rør i rør (plast) og kobberrør til vannforsyningsrør.

For nærmere beskrivelse av standard, vises det til bildetekster, eierskifterapport og selgers egenerklæringsskjema som ligger vedlagt salgsoppgaven.

ADKOMST
Fra Bergen sentrum følger man hovedveien nordover til Åsane. I rundkjøringen ved Gullgruven tar man andre avkjøring og holder rett fram gjennom de to neste rundkjøringene. I T-krysset tar man inn venstre og deretter inn til høyre inn mot Kiwi.

Leiligheten ligger i den første blokken på høyre hånd, med enkel trappefri adkomst.

Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Eiendomsmegler Norge under felles visning.

OPPVARMING
Det er varmekabler på bad.
Det er luft til luft varmepumpe i stue.
Ellers elektrisk oppvarming.

HVITEVARER
Alle hvitevarer på kjøkken medfølger handelen, dette inkluderer oppvaskmaskin (ny i 2025), integrert microbølgeovn, platetopp, stekeovn og integrert kjøleskap

PARKERING
Fast parkeringsplass i garasje. El-port med fjernkontroll.
Mulighet for lading av el-bil i borettslaget ved langblokken i Liaflaten 37.

TV/INTERNETT/BREDBÅND
Inkluderes i felleskostnadene.

BYGGEMÅTE
Bygningen har en grunnmur av betong. Yttervegger er oppført i betong og trekonstruksjoner med utvendige fasadeplater. Bygget har flat takkonstruksjon som er utvendig tekket med folie el.l membrantekking.

Leiligheten har ingen registrerte TG3-forhold.

Takstmannens vurdering ved TG2:
1.1.1 Bad Overflate vegger og himling
TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

1.1.2 Bad Overflate gulv
TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk
TG2 vurderes med bakgrunn i alder på tettesjikt og observasjoner.

1.2.1 Vaskerom Overflate vegger og himling
TG2 vurderes med bakgrunn i alder og manglende tilluftsløsning.

1.2.2 Vaskerom Overflate gulv
TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

1.2.3 Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
TG2 vurderes med bakgrunn i alder på tettesjikt og sluk.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
TG2 vurderes med bakgrunn i alder, manglende spalte og ufaglært arbeid.

FORSIKRINGSSELSKAP
If Skadeforsikring NUF

POLISENUMMER
SP746843

FERDIGATTEST
Det foreligger ferdigattest for nybygg, datert 18.02.1980.
Kopi av alle mottatte byggesaksdokumenter kan fås tilsendt ved henvendelse til megler.

VEI, VANN OG AVLØP
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er

det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.
Eiendommen er knyttet til privat vei frem til offentlig.

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

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

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

REGULERINGSFORHOLD
Eiendommen ligger under reguleringsplan:
ÅSANE. GNR 207 BNR 1, 2 MFL., FLAKTVEIT, LI FELT I (99,7 % dekningsgrad)
Eiendommen er i planen regulert til: Område for 3-4 etg. blokker.

ÅSANE. GNR 207 BNR 210 MFL., LIAKROKEN (0,3 % dekningsgrad).
Eiendommen er i planen regulert til: Kjøreveg/gangveg.

Eiendommen ligger i kommuneplan:
Kommuneplanens Arealdel 2018 datert 19.06.2019 med 100% dekningsgrad avsatt til ytre fortettningssone.

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:
Hensynssonetype: KpStøySone. Hensynssonenavn: H220_3. Beskrivelse: Vei støy - gul sone. Dekningsgrad: 6,9%.

Kommuneplan under arbeid er kommuneplanens arealdel KPA 2027 og ÅSANE. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR ÅSANE SENTRALE DELER.

Planer i nærheten av eiendommen:
PlanID: 65130000, 71740000, 66290000, 62360000, 9930000 og 3580000.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
Eiendom: 207/210. Bygningsnr: 300982483. Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. Status: Rammetillatelse. Dato: 08.12.2021. Saksnr: 202128638
Eiendom: 207/210. Bygningsnr: 300982432. Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig. Status: Rammetillatelse. Dato: 08.12.2021. Saksnr: 202128638

Alle planer kan i sin helhet lastes ned (søk med PlanID) fra: arealplaner.no/bergen4601
Fullstendig mottatt planinformasjon med planendringer relatert/muligens relatert til eiendommen, tilgrensende reguleringsplaner og godkjente tiltak i nærheten, m.m., kan fås ved henvendelse til megler.

## PANT

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

borettslaget som er hjemmelshaver til selve eiendommen. Andelseierne har hjemmel til en andel i borettslaget og borett knyttet til denne.

## INNBO OG LØSØRE

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse, om annet ikke er avtalt eller fremgår av salgsoppgave.

## MEGLERS VEDERLAG

Meglerforetakets vederlag dekkes av selger, og følgende er avtalt (inkl. mva):
Provisjon: 1,5% av salgssum.
Grunnbok og elektroniske tjenester: kr. 2 900,-

Markedsføringspakke: kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar: kr. 7 900,-
Tilretteleggingsgebyr: kr. 14 900,-
Visningshjelp/overtagelse: kr. 2 400,- pr. stk.
Saldoforespørsel pr. tinglyst pant: kr. 1 000,-

Selger dekker i tillegg følgende utlegg:
Innhenting av opplysninger fra Bergen kommune: kr. 1 500,-
Kopi tinglyst dokument à 300,- pr. stk.: kr. 300,-
Sikringsobligasjon: kr. 545,-

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

## INFO STRØMBRUK
Selger opplyser om et strømforbuk på ca. 1 100 kr. i mnd.

## BORETTSLAGET
Lid Borettslag

## OM BORETTSLAGET
Rehabilitert balkong, gjerder og systemgulv i 2022.
Borettslaget har både garasjeplasser og parkeringsplasser som følger de fleste leilighetene. 97 av 99 har fast parkeringsplass. Borettslaget disponerer også noen garasjeplasser som eies av BBB

og som leies ut etter ansiennitet.
Fellesmåling av strøm. Ved avlesing av strøm må vaktmester kontaktes for nøkkel til sikringsskapet.
Laget har felles infrastruktur for elbil-lading.
Kollektivt alarmsystem for sikkerhet: Brann, innbrudd og fuktighet.
Ved overtagelse ønsker styret at ny andelseier skal møte opp personlig for godkjennelse.
Det er konstatert at betongdekkene (etasjeskillene) i brl. har en lavere lastekapasitet enn etter Norsk Standard. Ved ordinær bruk av leilighetene og laster innenfor laststandarden fra 1977, vil strukturen ha en kapasitet godt innenfor sikre rammer.

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

Ved overtagelse ønsker styret at ny andelseier skal møte opp personlig for godkjennelse.

Styreleder: Anita Linea Jakobsen
Styrets e-post: lid.borettslag@gmail.com
Telefon: 952 73 866

## FORKJØPSRETT
Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst i forkant av salget og det har meldt seg søkere. Konferer megler for ytterligere informasjon.

## REGNSKAP / BUDSJETT / KOSTNADSØKNINGER
Kopi av regnskap, budsjett, innkalling/protokoll fra generalforsamling, vedtekter, husordensregler og øvrige dokumenter fra borettslaget kan fås ved henvendelse til megler.

## LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD
Spesifikasjon av lån
Bank: Fana Sparebank
Lånenr.: 34118845694

Lånebeskrivelse: Lån fra Fana SB refinansiert
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,95%
Rentetype: Flytende rente
Andel av saldo: 475 777,25
Total saldo lån: 42 200 000
Innfrielsesdato: 30.06.2065

## 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.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER
Vedtekter og husordensregler fra borettslaget kan fås ved henvendelse til megler.

BEBOERNES FORPLIKTELSER OG DUGNADER
Eier og evt. leietaker forplikter seg til enhver tid å følge de gjeldende vedtekter og eventuelle husordensreglene.

DYREHOLD
Det må søkes styret i laget om husdyrhold.

Selger opplyser at boligen har sol på ettermiddagen og kvelden i sommerhalvåret, fra ca. kl. 16 til 22.



Ansvarlig megler
**Camilla Sørensen**
**Eiendomsmegler**

90 59 56 97
Camilla.Sorensen@emvest.no

Skal du selge bolig?

## Nabolagsprofil

NABOLAGET PASSER SPESIELT GODT FOR

**Familier med barn**
**Etablerere**
**Eldre**
**Godt voksne**

LADEPUNKTER FOR EL-BIL

Møller Bil Bergen — 7 min, 0.6 km

AutoCenteret, Bergen — 8 min, 0.7 km

Boreal Travel Bergen — 13 min, 1.2 km

## SPORT

Flaktveitbotn/Li — 4 min, 0.2 km

Li skole — 5 min, 0.4 km

## VARER / TJENESTER

Gullgruven — 15 min, 1.3 km

Horisont — 20 min, 1.8 km

Vitusapotek Gullgruven — 15 min, 1.3 km

Apotek 1 Horisont — 20 min, 1.8 km

## DAGLIGVARER

Kiwi Nyborg — 2 min, 0.2 km

Bunnpris Ulvedalen — 12 min, 0.9 km

## SITAT FRA LOKALKJENTE

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

## OFFENTLIG TRANSPORT

Bergen Flesland — 32 min

29.6 km

| | |
|---|---|
| Arna stasjon | 15 min<br>12.6 km |
| Jernbanestasjonen i Bergen | 18 min<br>15.2 km |
| Åsane terminal | 6 min<br>2.9 km |
| Bergen busstasjon | 16 min<br>14.6 km |
| Liakroken | 3 min<br>0.2 km |
| Breistein ferjekai | 11 min<br>6.7 km |
| Gamle Bergen Museum | 11 min<br>9.6 km |

KVALITETER

## Kvalitet på skolene




Veldig bra

## Naboskapet




Høflige

## Opplevd trygghet



Veldig trygt

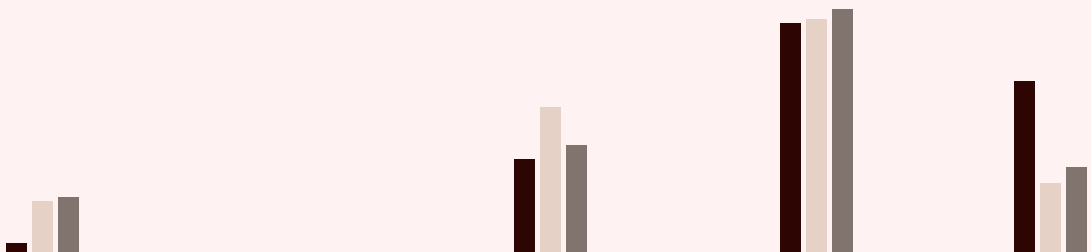
## SKOLER

| | |
|---|---|
| Li skole (1-7 kl.)<br>264 elever, 15 klasser | 6 min<br>0.5 km |
| Flaktveit skole (1-7 kl.)<br>269 elever, 15 klasser | 12 min<br>0.9 km |
| Kyrkjekrinsen skole (1-10 kl.)<br>414 elever, 32 klasser | 13 min<br>1.2 km |
| Storåsen skole (1-3 kl.)<br>77 elever | 16 min<br>1.3 km |
| Breimyra skole (8-10 kl.)<br>197 elever, 16 klasser | 23 min<br>1.8 km |
| Åsane videregående skole<br>1100 elever | 23 min<br>2 km |
| Tertnes videregående skole<br>370 elever | 7 min<br>3.9 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Liakroken barnehage (1-6 år)<br>93 barn, 0 avdelinger | 1 min<br>0.1 km |
| Flaktveit barnehage (1-5 år)<br>46 barn, 0 avdelinger | 11 min<br>0.8 km |
| Rolland-Ulsetåsen barnehage (1-5 år)<br>64 barn, 0 avdelinger | 16 min<br>1.3 km |

## BEFOLKNING






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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

## Egen bil
## Buss

KVALITETER

### Kvalitet på barnehagene

**83**

Veldig bra

### Kollektivtilbud

**93**

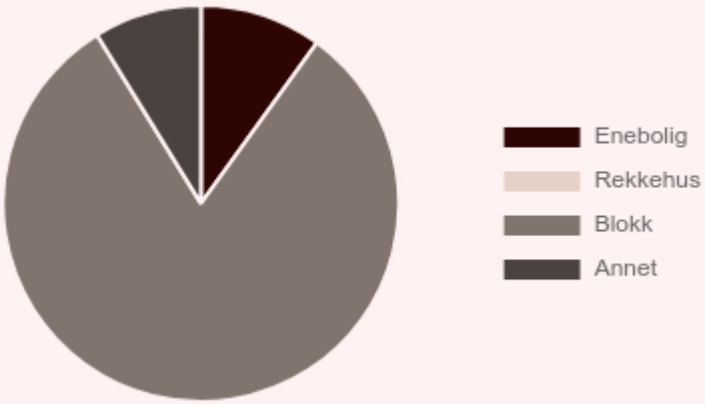
Veldig bra

### Turmulighetene

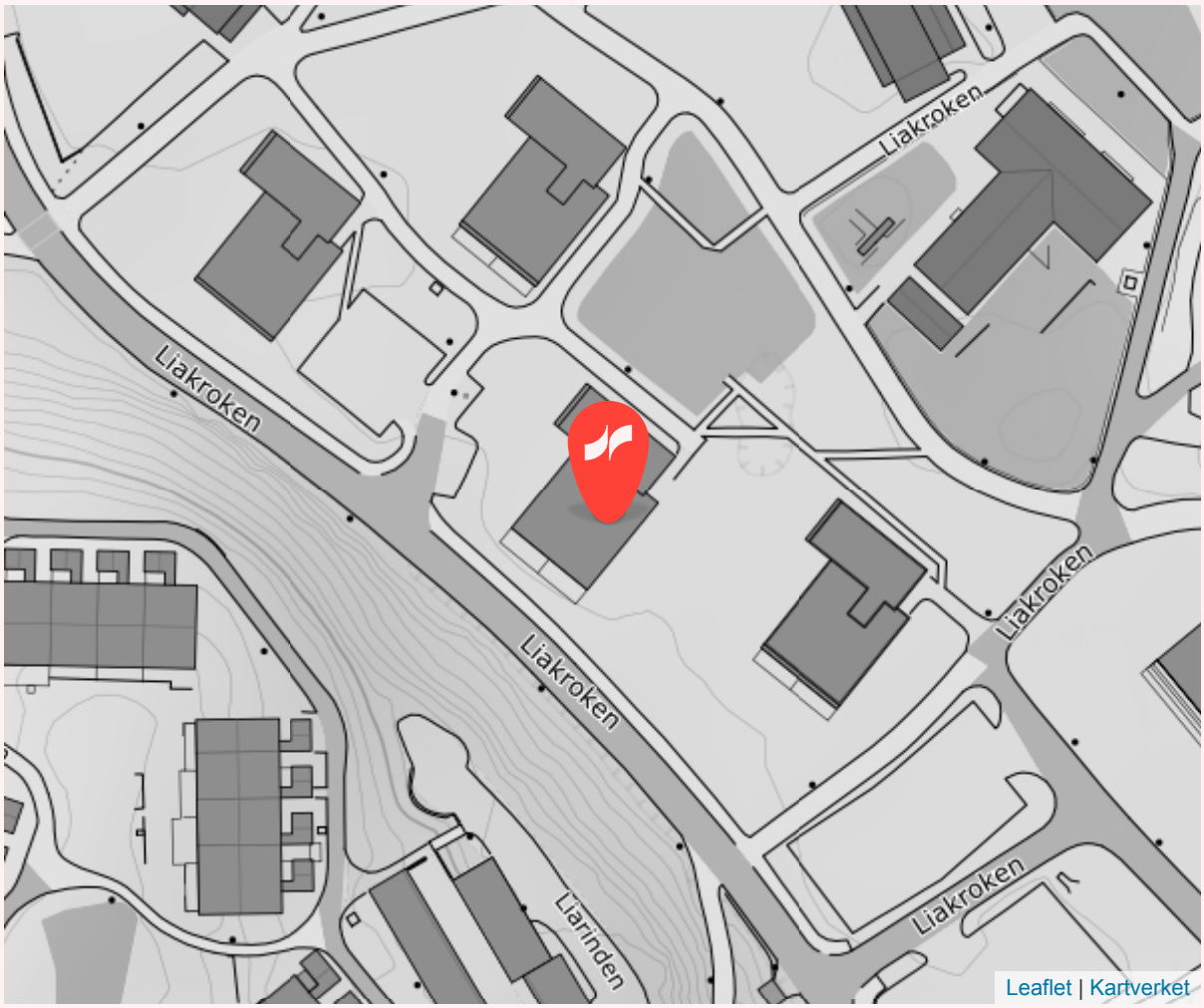
**88**

Nærhet til skog og mark

BOLIGMASSE




KART




# Vilkår

OVERTAKELSE

Etter avtale med selger, via megler. Overtagelsesdato skal fastsettes før aksept av bud. Ved spesielle ønsker skal dette fremkomme som forbehold i evt. bud.

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

## BOLIGKJØPERFORSIKRING
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 5 500,- til kr 7 000,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

## OMKOSTNINGER KJØPER
3 490 000,- (Prisantydning)
475 777,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 965 777,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
8 800,- (HELP Boligkjøperforsikring (valgfritt))
545,- (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,- (Tinglysningsgebyr skjøte)
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
18 296,- (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

---
3 975 273,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
3 984 073,- (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

---

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## BETALINGSBETINGELSER
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.
Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.
Eiendomsmegler Norge AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

## SENTRALE LOVER
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

## LOV OM HVITVASKING

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

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

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

## PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

## BUDGIVNING

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

# VEDLEGG
# SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

# EIERSKIFTERAPPORT™

**Andelsleilighet**
**Liakroken 22**
**5132 Nyborg**



www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

| Antall | TG | |
|---|---|---|
| 0 | TG 0 | Ingen avvik |
| 5 | TG 1 | Ingen vesentlige avvik |
| 7 | TG 2 | Vesentlige avvik |
| 0 | TG 3 | Store eller alvorlige avvik |
| 0 | TG iu | Ikke undersøkt |


**Utført av:**
Takstmann
**Ole Henrik Berg**
Dato: 28/05/2026

Tertnesveien 103
Tertnes 5114
40616027
ole@berg-takst.no


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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no



www.bmtf.no

## OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**PIPER OG ILDSTEDER:**
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

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

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

©mstr.no


BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:**

| | |
|---|---|
| TG 0 | TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.<br>* Det er ingen tegn til slitasje.<br>* Dokumentert fagmessig godt utført.<br>* Det er ingen merknader. |
| TG 1 | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.<br>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.<br>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig. |
| TG 2 | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:<br>* Feil utført.<br>* Skadet, eller symptomer på skade.<br>* Svært slitt.<br>* Nedsatt funksjon.<br>* Utgått på dato.<br>* Kort gjenværende brukstid.<br>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.<br>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen. |
| TG 3 | TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:<br>* Har total funksjonssvikt<br>* Fyller ikke lenger formålet<br>* Er en fare for liv og helse<br>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket. |
| TG iu | TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:<br>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen<br>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen |

**Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3**

| Kostnadsklasse | Veiledende størrelsesorden i NOK |
|---|---|
| Lav kostnad | 0 – 100 000 |
| Middels kostnad | 100 000 – 300 000 |
| Høy kostnad | Mer enn 300 000 |

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

**EIENDOMSDATA:**

| | |
|---|---|
| Matrikkeldata: | Gnr:207, Bnr: 154 |
| Hjemmelshaver: | Henrik Sebestyen Jacobsen Og Susanne Hølleland |
| Seksjonsnummer: | - |
| Festenummer: | - |
| Andelsnummer: | 76 |
| Byggeår: | 1979 |
| Tomt: | 8 936 m² |
| Kommune: | Bergen |

**BEFARINGEN:**

| | |
|---|---|
| Oppdragsgiver: | Henrik Sebestyen Jacobsen Og Susanne Hølleland |
| Befaringsdato: | 26.05.2026 |
| Fuktmåler benyttet: | Protimeter MMS3 |
| Vann: | OFFENTLIG |
| Avløp: | OFFENTLIG |
| Adkomst: | OFFENTLIG |

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**OM TOMTEN:**
Tomten er felles for borettslaget. Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med interne veier, grøntarealer og lekeplass.

**OM BYGGEMETODEN:**
Det er ukjent fundament, da det ikke er foretatt grunnundersøkelser. Bygningen har yttervegger av betong- og stedvis trekonstruksjoner. Bygningen har en flat takkonstruksjon som er utvendig tekket med folie eller lignende membrantekking. Leiligheten har etasjeskille av betong.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**
Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1979 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

**ANNET:**
Beliggenhet:
Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et etablert og familievennlig boligområde på Nyborg i Bergen kommune. Området byr på nærhet til skoler, barnehager, dagligvarebutikker, kollektivtransport og øvrige servicetilbud. Det er også gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet, samtidig som man har kort vei til både Åsane senter og øvrige handels- og servicetilbud. Beliggenheten gir enkel adkomst til Bergen sentrum og øvrige bydeler via hovedveinettet.

Takstobjektet:
Andelsleilighet.

Oppvarming:
Det er varmekabler på bad.
Det er luft til luft varmepumpe i stue.
Ellers elektrisk oppvarming.
Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg:
Sikringsskap er plassert i felles gang og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

VVS:
Leiligheten har avløpsrør av plast. Det er benyttet rør i rør (plast) og kobberrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

**DOKUMENTKONTROLL:**

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

Gulv: Det er benyttet 1-stavs laminat. Det er fliser i deler av gang, bad og vaskerom.
Vegger: Det er malte veggplater og malte flater.
Himling: Det er malte plater og malt etasjeskiller.

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.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle mangler og avvik ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle leiligheten.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

**FELLESKOSTNADER:**

Ikke oppgitt

©mstr.no


BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**AREALER OG ANVENDELSE:**

**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIG AREAL:**

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

**Arealer utenfor boenheten (BRA-e):**

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

**Fellesareal – rettslig avgrensning:**

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

**Viktig merknad om måleregler:**

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

**AREAL BOLIG:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|---|---|---|---|---|
| 1.etasje | 98 | | | 11 |
| Bod i kjeller | | 5 | | |
| | | | | |
| SUM BYGNING | 98 | 5 | | 11 |
| SUM BRA | 103 | | | |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| SUM BYGNING | | | | |
| SUM BRA | | | | |

**BRA-i:**

Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler.
Arealer oppgitt i innvendige overflater/ etter rom betegnelsen er ca og avvik kan forekomme.

1.etasje
Gang: 10,4m²
Kontor: 4,2m²
Kjøkken: 12,6m²
Soverom 1: 7,5m²
Soverom 2: 6,4m²
Bad: 8,3m²
Stue: 25,6m²
Soverom 3: 13,7m²
Vaskerom: 4,5m²

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper,sjakter og trapper. Ihht måleregler NS 3940 skal innervegger, evt piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**BRA-e:**
Bod i kjeller: 5m²

**MERKNADER OM AREAL:**
Oppdragsgiver informerer om at leiligheten disponerer ekstern bod i kjeller. Vedtekter er ikke innhentet og kontrollert.

Arealmålingen er utført med laser og angis i avrundet m2.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**
Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen.

**ANDRE MERKNADER:**

**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**
Henrik Sebestyen Jacobsen og Susanne Hølleland

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

---

**INTEGRITET:**

**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

---

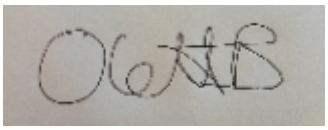
*Ansvarlig for rapporten:*

**Ole Henrik Berg**

Byggmester og uavhengig sertifisert takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund med mange års erfaring i faget.

---

28/05/2026



Ole Henrik Berg

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

## 1. Våtrom

### 1.1 Bad

**TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ventiler som kan åpnes.

---

Helfliset bad med mekanisk avtrekk, inneholder:
Innredning med nedfelt servant, dusjhjørne/vegger og vegghengt toalett.

Det er installert nye møblement på bad i 2022.

Forventet levetid:
- Keramiske fliser på overflater: 20 år.

---

**Merknader:** Det er påvist at flisfuger i dusj har riss/sprekker. Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Eldre overflater kan ha redusert motstandsdyktighet mot fuktbelastning, og risikoen for skader i fuger, fliser og tilstøtende konstruksjoner øker etter hvert som materialene eldes.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

---

Det er helfliset gulv med varmekabler.

Forventet levetid:
- Keramiske fliser på overflater: 20 år.

---

**Merknader:** Det er observert slitasje i fuger. Det bør utføres vedlikehold eller utskifting av slitte fuger for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skader på underlaget. Manglende utbedring kan føre til muggvekst og økte reparasjonskostnader over tid.

Det er observert noe svertesopp i fuger. Svertesopp i fuger skyldes ofte manglende rengjøring, fukt og manglende ventilasjon. Det anbefales rengjøring og eventuell fornying av fugene for å hindre videre soppvekst.

Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Eldre overflater kan ha redusert motstandsdyktighet mot fuktbelastning, og risikoen for skader i fuger, fliser og tilstøtende konstruksjoner øker etter hvert som materialene eldes.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

**TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

---

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

Våtrommet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer. Alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet sluk av plast og smøremembran som tettesjikt.

På grunn av rommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking i områder hvor det erfaringsmessig kan forekomme skader, herunder våtsone mot vaskerom. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

---

**Merknader:** Det er ikke påvist mansjett/tetting ved rørgjennomføring i forbindelse med avløp til vask. Dette medfører økt risiko for fukt i konstruksjonen ved en potensiell lekkasje. Jevnlig observasjon anbefales.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranen. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder på tettesjikt og observasjoner.

## 1.2 Vaskerom

### TG 2 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

---

Det er vaskerom med malt strie på vegger og mekanisk avtrekk, som inneholder:
Vask, opplegg til vaskemaskin og frittstående toalett.

---

**Merknader:** Det er ikke tilfredsstillende tilluftsløsning. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil i dør eller dørterskel. Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjonseffekt, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og muggdannelse.

Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Eldre overflater kan ha redusert motstandsdyktighet mot fuktbelastning, og risikoen for skader i fuger, fliser og tilstøtende konstruksjoner øker etter hvert som materialene eldes.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og manglende tilluftsløsning.

### TG 2 1.2.2 Overflate gulv

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

---

Det er helfliset gulv, uten gulvvarme.

Forventet levetid:
- Keramiske fliser på overflater: 20 år.

---

**Merknader:** Som følge av alder på overflatene må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Eldre overflater kan ha redusert motstandsdyktighet mot fuktbelastning, og risikoen for skader i fuger, fliser og tilstøtende konstruksjoner øker etter hvert som materialene eldes.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

### TG 2 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

---

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

Våtrommet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer. Alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er eldre sluk av plast og smøremembran som tettesjikt.

På grunn av rommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking i områder hvor det erfaringsmessig kan forekomme skader, herunder våtsone mot nabo/yttervegg. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Forventet levetid:
- Smøremembran: 20 år.

---

**Merknader:** Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning. Membranen har passert sin forventede levetid. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder på tettesjikt og sluk.

## 2. Kjøkken

### TG 1 2.1 Kjøkken

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

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

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

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

---

Kjøkken fra Ikea med slette fronter, benkeplate av laminat og devlis fliser på vegg over benkeplate, inneholder: Nedfelt stålvask, oppvaskmaskin, lekkasjesikring, kjøleskap, platetopp, stekeovn og mikro.

Normal slitasje i henhold til alder.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

---

**Merknader:**

## 3. Andre Rom

Ingen 3.1 Andre rom

---

Bygningsdelen eksisterer ikke.

---

**Merknader:**

## 4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

---

Vinduer:
Det er malte trevinduer med 2-lags glass fra 2017, som er utvendig aluminiumsbelagt.
Det er malte trevinduer med 2-lags glass fra 2006, som er utvendig aluminiumsbelagt.

Dører:
Det er brann- og lydklassifisert (B-30 og 35db) entrédør.
Det er malt balkongdør av tre med glassfelt av 3-lags glass fra 2006, som er utvendig aluminiumsbelagt.

Vinduene og dørene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av alle dørene og noen tilfeldig utvalgte vinduer.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.
Forventet levetid for trevinduer er 60 år avhengig av værpåkjenning, vedlikehold m.m.
Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Forventet levetid for tredører og aluminiumsdører er 40 år.

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.

---

**Merknader:**

## 5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Det er balkong på ca 11m² med tilkomst fra stue.

**Merknader:**

## 6. VVS

### TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert.
Rørgjennomføringer som er skjult i vegg/gulv er ikke videre undersøkt.

Det er benyttet rør i rør (plast) og kobberrør til vannforsyningsrør.
Forventet levetid på plastrør og kobberrør: 50 år.

Boligen har sluk av plast.
Forventet levetid for avløpsrør av plast: 50 år.

Stoppekraner til varmt- og kaldtvann til bad er plassert i inspeksjonsluke på bad.
Stoppekraner til varmt- og kaldtvann til kjøkken er plassert under vask på kjøkkenet.

Hjemmelshaver informerer om at det er lagt nye rør til vask på vaskerommet i 2022. Dette ble utført av ufaglært.

**Merknader:** Kobberrør har passert mer enn halvparten av den forventede levetiden. Når mer enn halvparten av forventet levetid er passert, øker risikoen for lekkasjer og funksjonsfeil. Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere fornying ved tegn til svekkelse.

Avløpsrør har passert mer enn halvparten av den forventede levetiden. Når avløpsledninger har passert mer enn halvparten av forventet levetid, øker risikoen for slitasje, lekkasjer og tette rør. Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere nærmere inspeksjon for å avdekke eventuelle behov for vedlikehold eller utskifting. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

På vegghengttoalett var det ingen synlig drensåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages. Dersom toalettet ikke har innebygget drensløsning, bør det etableres drensåpning. Manglende drensåpning utgjør en risiko for fuktskader ved en lekkasje.

Det anbefales at røropplegget kontrolleres av fagperson for å sikre at arbeidet er forskriftsmessig utført. Arbeid utført av ufaglært personell medfører økt risiko for lekkasjer og vannskader.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder, manglende spalte og ufaglært arbeid.

### TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Det er sentralt varmtvannsanlegg i bygget.

**Merknader:**

### TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

©mstr.no


BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er mekanisk avtrekk i leiligheten. Det er avtrekk fra bad, vaskerom og via ventilator på kjøkken. Det er tilluftsventiler i vinduer.

Boligen tilfredsstiller ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende. For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

**Merknader:**

## 7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1979

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Det er automatsikringer i sikringsskap som er plassert felles gang.

Hjemmelshaver informerer om at spotter i leiligheten er utført av ufaglært.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999. Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget.

Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Det anbefales gjennomgang av el-anlegg fra aut. elektriker ved salg/eierskifte i eldre boliger, arbeid utført av ufaglært og ved mangel av samsvarserklæring for å avdekke eventuelle skjulte avvik.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Dette er derfor en veldig enkel vurdering i motsetning til en el-kontroll av en elektriker.

**Merknader:**

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

## Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

## Tilleggsopplysninger:

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

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

Det er ikke fremlagt egenerklæring eller tegninger på boligen til takstmann. Disse er derfor ikke kontrollert. Dagens løsning kan derfor avviket fra godkjente og byggemeldte tegninger. Anbefaler å sette seg godt inn i vedlegg til salgsoppgaven.

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellesområdet.

## Takstmannens vurdering ved TG2:

| | |
|---|---|
| 1.1.1 | Bad Overflate vegger og himling |
| | TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner. |
| 1.1.2 | Bad Overflate gulv |
| | TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner. |
| 1.1.3 | Bad Membran, tettesjiktet og sluk |
| | TG2 vurderes med bakgrunn i alder på tettesjikt og observasjoner. |
| 1.2.1 | Vaskerom Overflate vegger og himling |
| | TG2 vurderes med bakgrunn i alder og manglende tilluftsløsning. |
| 1.2.2 | Vaskerom Overflate gulv |
| | TG2 vurderes med bakgrunn i alder. |
| 1.2.3 | Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk |
| | TG2 vurderes med bakgrunn i alder på tettesjikt og sluk. |
| 6.1 | WC og innvendige vann- og avløpsrør |
| | TG2 vurderes med bakgrunn i alder, manglende spalte og ufaglært arbeid. |

## Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

Eiendomsmegler Norge,
Åsane

Gjensidige

# Egenerklæring

**Liakroken 22, 5132 NYBORG**

**25 May 2026**

## Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| Liakroken 22 | Liakroken 22 | |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja ☐ Nei

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**

☐ Ja ☒ Nei

**Når kjøpte du boligen?**

Susanne Hølleland kjøpte leiligheten i 2018. Jeg ble medeier i leiligheten 01.08.2022

**Har du selv bodd i boligen?**

☒ Ja ☐ Nei

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

Hele perioden

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

If Skadeforsikring Nuf-53

## Informasjon om selger

**Selger**

Jacobsen, Henrik Sebestyen

## Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

En bit av betongen i taket falt av. Skaden var kun kosmetisk. Dette ble ordnet med å senke taket og montert nye spotter med dimmer.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2024

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Vaskerom: Senket tak og montert spotter med dimmer.

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2022

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Vaskerom: Koblet rør fra uttak i vegg, og installert vask. Montert nye vaskeromsmøbler.

2.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.3.2 **Årstall**

2021

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Bad: Montert servant og høyskap.

2.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.4.2 **Årstall**

2024

2.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.4.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Bad: Skiftet ut eksisterende spotter. Montert ny avtrekksventil.

2.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.5.2 **Årstall**

2019

2.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.5.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Bad: Byttet blandebatteri i dusj, og byttet dusjhode

## Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

**7** **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**8** **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

**9** **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**10** **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2024

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

10.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Monte innfelte spotter på kjøkken med dimmer, samt utførte nødvendige elektriske tilpasninger i forbindelse med installasjon. Skiftet ut eksisterende i spottet i stue, yttergang, langgang og bad, samt utførte nødvendige elektriske tilpasninger i forbindelse med installasjon. Senket tak på vaskerom, installert nye spotter med dimmer, samt utførte nødvendige elektriske tilpasninger i forbindelse med installasjon.

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2019

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Montert varmepumpe

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Åsane Servicesenter

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2024

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

16.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Oppgradert ventilasjonsføring til kjøkkenvifte med nytt venitlasjonsrør. Ny avtrekksventil på bad

## Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

I 2022 ble det oppdaget sølvkre i kjelleren. Skadedytfirma utbedret dette. Ikke observert siden.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

I 2022 ble det oppdaget sølvkre i kjelleren. Skadedytfirma utbedret dette. Ikke observert siden.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

**27** **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 61336658**

# Egenerklæringsskjema

| Name | Date |
| --- | --- |
| **Henrik Sebestyen Jacobsen** | **2026-05-25** |

Identification

Henrik Sebestyen Jacobsen

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

Egenerklæringsskjema

---

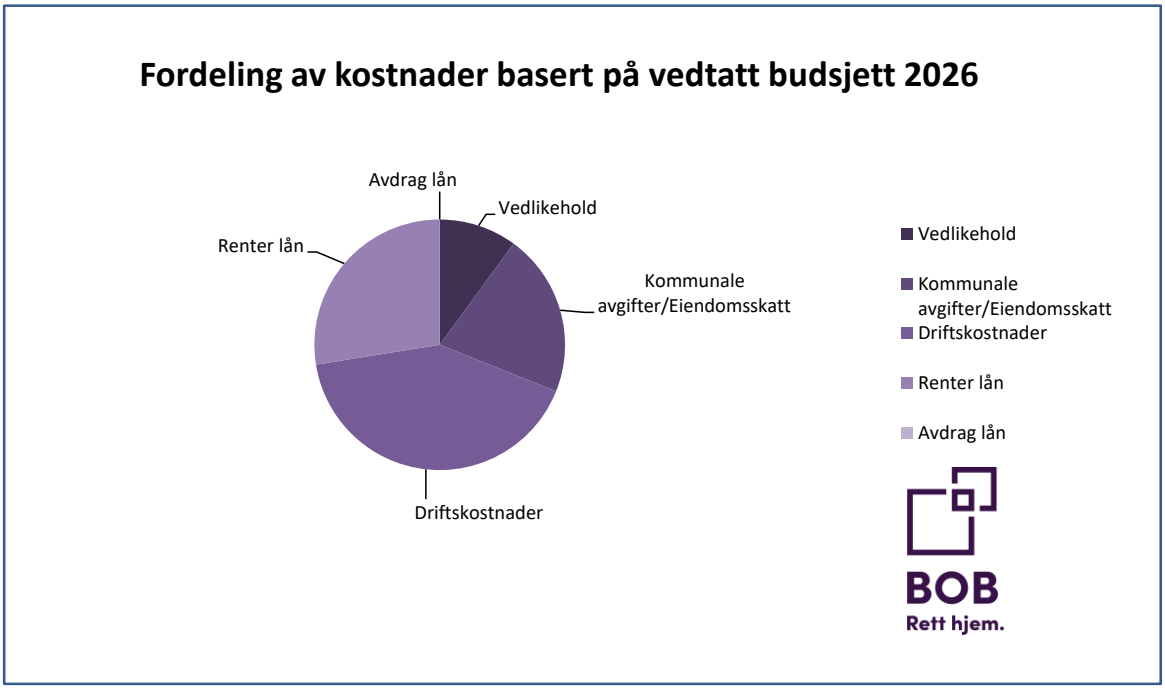
Signed by:

| | | |
|---|---|---|
| Henrik Sebestyen Jacobsen | 25/05-2026 21:59:03 | BankID OIDC High |

| | | |
|---|---|---|
| **Boligselskapets navn** | **166** | **LID BORETTSLAG (0166)** |
| **Budsjett år** | **2026** | |

| Budsjett tall hele boligselskapet | Kostnader i kr | Kostnader i % |
|---|---|---|
| Vedlikehold | 762 000 | 9 % |
| Kommunale avgifter/Eiendomsskatt | 1 594 000 | 20 % |
| Driftskostnader | 3 140 500 | 39 % |
| Renter lån | 2 089 000 | 26 % |
| Avdrag lån | 0 | 0 % |
| Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn) | 526 500 | 6 % |
| Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter | 8 112 000 | 100 % |

**Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntektekter.**
**Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).**
**Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.**
**Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.**




BOB BBL
november 2025

# OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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

**Generelt**
Lov om avhending av fast eigedom (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 særlig 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuneren/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. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. Lyskilder. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere, el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret 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, garasjeportåpnerel. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller, og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# 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: | 8 800**Kr** |
| Selveierleilighet/rekkehus: | 12 600**Kr** |
| Ene-/tomannsbolig, tomt: | 18 000**Kr** |

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUSS dekker 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

**PLUSS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** 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. PLUSSdekningen 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 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

*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

HELP

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.