

PROAKTIV

Oppgradert leilighet med balkong

Attraktiv beliggenhet i Indre
Arna.

STØLSVEGEN 100C



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

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

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

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

VESTLAND

• Småstrandgt.

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

• Sandviken

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

• Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• Voss

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

ROGALAND

• Haugesund

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

• Stavanger

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

• Sandnes

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

• Sola

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

• Jæren

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

AGDER

• Kristiansand

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

OSLO

• Briskeby

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

AKERSHUS

• Lørenskog

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

• Lillestrøm

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

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

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



INDRE ARNA

Moderne og oppgradert 3-roms leilighet | Kjøkken og bad fra 2020 |
Vestvendt balkong | Sentral beliggenhet

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Stølsvegen 100C, 5262
ARNATVEIT

Gnr./Bnr.: Gnr. 287, bnr. 434, andelsnr. 185,
org.nummer 853197882 i Liatun Borettslag

Prisantydning: 2.990.000,-

Omkostninger: 18.396,-

Andel fellesgjeld: 650.032,-

Totalpris: 3.658.428,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1969

Rom/soverom: 3/2

BRA: 85 m²

BRA-i: 79 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Hver leilighet har en
parkeringsplass markert med
leilighetsnummer.

Tomt: 22387.7 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 7.916,-

Felleskostnader inkl.: Brensel,
kommunale avgifter, tv/internett og
felleskostnader.

Energimerke: Energiklasse: Gul E.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/mægler	Kontorets side	Nærområdet
10	14	16	20
Standard	Stue		Kjøkken
23	24	28	34
BAd	Soverom	Kjerneinformasjon	Vedlegg
35	50	63	122
Tilstandsrapport	Egenerklæring	Borettslaget	Budskjema

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."



Kim Stavang Olsen
Partner / Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 976 76 303
E-post: kso@proaktiv.no

AVDELING: Proaktiv Arna & Åsane

EN NY HVERDAG

Kim Stavang Olsen startet sin karriere som eiendomsmegler i 2006, og med snart 20 år i bransjen har han erfaring og kompetanse de færreste kan måle seg med.

Kim er bosatt i Arna og kjenner bydelen som sin egen bukselomme. Han tør påstå at han er den meglere som har solgt flest boliger i Arna gjennom tidene, en posisjon han har fortjent gjennom år med tilstedeværelse, tillit og ekte engasjement for lokalmiljøet.

Det er ikke tilfeldig at Kim er en av de best likte meglere hos sine kunder, og at han gjennom årene har mottatt priser som årets megler, årets leder og høyest kundetilfredshet. Han strekker seg alltid seg det lille ekstra.

Partner / Eiendomsmegler MNEF
Kim Stavang Olsen

”

Kundene skal sitte igjen med en følelse av trygghet gjennom hele prosessen.



Proaktiv Arna & Åsane

Kundene våre kan forvente høy faglig kompetanse, tett oppfølging og et ekte engasjement. Med høy grad av tilgjengelighet og ærlighet. Vi er proaktiv på dine vegne.

Beliggenhet

Hjertelig velkommen til oss i nye, fine lokaler i Myrdalsvegen 22, sentralt i Åsane. Bare 1 min gange fra Horisont kjøpesenter.

Du finner oss i 2. etg. Det er gode parkeringsmuligheter like utenfor inngangen og heis i bygget.

Hjertelig velkommen.

Proaktiv Arna & Åsane
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
T: 475 06 911
E: arna.aasane@proaktiv.no

Til sammen har de over 37 års erfaring fra eiendomsmeglerbransjen, og har gjennom årene opparbeidet seg bred og solid kompetanse på tvers av ulike roller. De har jobbet som både salgsledere, fagansvarlige og ansvarlige meglere, i tillegg til å ha hatt ansvar for opplæring og utvikling av nyansatte.

Kundene deres er det viktigste de har. De skal alltid være en god investering som skaper verdi. De ønsker at kundene skal sitte igjen med en følelse av trygghet gjennom hele prosessen, og oppleve at de virkelig har gjort det lille ekstra.

Gode resultater kommer ikke av seg selv. Det er alltid noen som skaper dem. Riktig tilnærming til den faglige biten og en gjennomarbeidet presentasjon er avgjørende for å skape interesse og oppnå best mulig pris.

Meglerne i Arna & Åsane jobber alltid målrettet for å finne riktig kjøper til riktig hjem, og de har alltid tid til kundene sine.

De overlater ingenting til tilfeldighetene, og det er heller ikke tilfeldig at kundene velger de om og om igjen.



INDRE ARNA

Kommune: Bergen / Område: Indre Arna

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

Beliggenhet

Stølsvegen 100c har en sentral beliggenhet i et etablert og rolig område i Indre Arna. Her bor du med kort avstand til skole, barnehage og det du måtte trenge i hverdagen.

Fra boligen er det en kort kjøretur unna Øyrane Torg hvor du finner et godt servicetilbud med en rekke butikker, spisesteder, legekontor, vinmonopol, apotek m.m.

Det er et godt kollektivtilbud i nærområdet med kort vei til nærmeste busstopp med hyppige avganger i retning Nesttun og Øyrane torg. Fra boligen er det en kort avstand Øyrane Torg og togstasjonen. Fra togstasjonen kan du enkelt ta toget til Bergen sentrum på ca. 10 minutter. Toget går ca hvert 15. minutt mellom Arna og Bergen sentrum, fra tidlig om morgenen og til sen kveld i hverdagene.

For den turglade er det flere gode turmuligheter i nærområdet



OFFENTLIG TRANSPORT

Hølbekken Linje 29	1 min 0.1 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	20 min 1.7 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	29 min 26.5 km
Bergen Flesland	30 min

DAGLIGVARE

Kiwi Arnatveit	5 min
Spar Øyrane Torg Post i butikk	22 min 1.9 km

VARER/TJENESTER

Øyrane Torg	23 min
Apotek1 Arna	21 min

SPORT

Ådnemarka skole fotballbane kunstgr... Fotball	3 min 0.3 km
Indre arna skole Aktivitetshall, ballspill	3 min 2.1 km
CrossFit-Bruket	6 min
Arna Treningssenter	7 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Arnatveit Borettslag	6 min
----------------------	-------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



med bl.a. Ådnanipa, Arnanipa og Reppadalen. Idrettsanlegg med fotballbane og friidrettsanlegg, samt idrettshall ligger i nærområdet. Arna Treningssenter er også en kort spasertur unna.

Adkomst

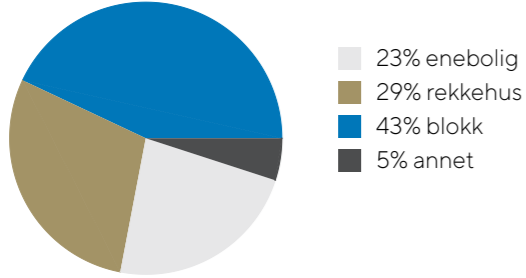
Se kartfunksjonen i boligannonse eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med

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

Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



BOLIGMASSE





Velkommen til Stølsvegen 100C!

Lys og moderne 3-roms leilighet med attraktiv beliggenhet i Indre Arna. Leiligheten er stilren og godt vedlikeholdt, med oppgraderte løsninger fra senere år og en god, funksjonell planløsning.

Leiligheten ligger i 3. etasje og har et bruksareal (BRA-i) på ca. 79m². Planløsningen består av entré, stue, kjøkken, bad, to soverom og bod. I tillegg disponeres to eksterne boder i kjeller.

Entré / gang (ca. 7 m²)

Praktisk entré med plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Gir god adkomst til boligens øvrige rom.

Stue (ca. 26,8 m²)

Romslig og innbydende stue med god plass til både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og en luftig romfølelse. Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på ca. 11 m² med gode solforhold og plass til utemøblement.

Kjøkken (ca. 14,4 m²)

Moderne og lekkert kjøkken fra 2020 med glatte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet har en stilren og tidsriktig utforming med gode arbeidsflater og rikelig oppbevaringsplass. Integreerte hvitevarer inkluderer stekeovn,

kombiovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er også opplegg for vaskemaskin. Utstyrt med vannstoppventil, komfyrvakt og ventilator med avtrekk via ventilasjonsanlegg.

Bad (ca. 3,8 m²)

Flislagt bad oppgradert i 2020 i regi av borettslaget. Badet fremstår moderne med tidsriktige materialvalg. Innredet med dusjdører, servant med møblelement og veggmontert toalett. Elektrisk gulvvarme og mekanisk avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon.

To soverom (ca. 12,6 m² og ca. 9,3 m²)

Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Soverom med plass til seng, garderobe og skrivepult. Perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Leiligheten har gode oppbevaringsmuligheter med innvendig bod på ca. 1,6 m², samt to eksterne boder i kjeller på ca. 2,8 m² og 3,4 m². Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon med varmegjenvinning, samt oppvarming via felles fjernvarmeanlegg.



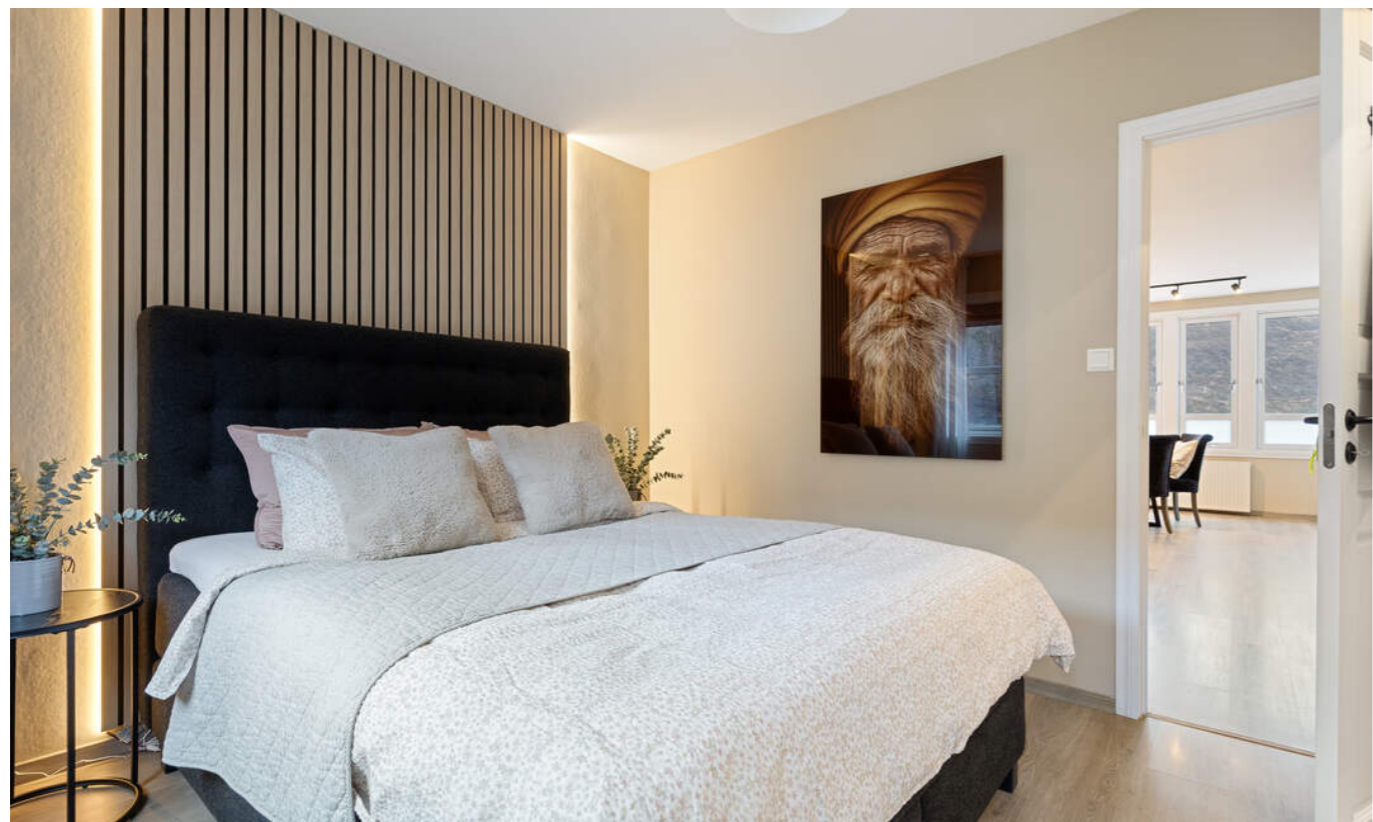














KJERNEINFORMASJON

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

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

Byggemåte:

Vinduer: Vinduer med 3-lags glass i malte trekarmen. Vinduer med 2-lags glass i plastbelagte aluminiumskarmen i et soverom.

Etasjeskille: Betong.

TILSTANDSGRADER:

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

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

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

Boligen har fått følgende TG1:

- Utvendig - Vinduer

- Utvendig - Dører

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Innvendig - Overflater

- Innvendig - Innvendige dører

- Bad - Overflater vegger og himling

- Bad - Overflater gulv

- Bad - Sluk, membran og tettesjikt

- Bad - Sanitærutstyr og innredning

- Bad - Ventilasjon

- Kjøkken - Overflater og innredning

- Kjøkken - Avtrekk

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

- Tekniske installasjoner - Varmesentral

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

Bygningssakkyndig

Knut Anders Aase (befaringsdato: Torsdag, 12. mars 2026)

INNHOLD

Leiligheten ligger i tredje etasje og inneholder:

3. Etasje: Entre, gang, bad, kjøkken, to soverom og stue.

Utvendig bod ved balkong og to boder i kjeller.

Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 79 kvm

BRA-e: 6 kvm

Total BRA: 85 kvm

Terrasse- og balkongareal:

3. etasje: 11 kvm

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

Tomtestørrelse

22 387 m²

Beskrivelse av tomt

Opparbeidet og beplantet fellesareal.

Parkering

Hver leilighet har en parkeringsplass markert med leilighetsnummer. I husordensreglene står det at de som har mer enn en bil, må selv ta kontakt med de som ikke bruker sin parkeringsplass for å få leie/låne plassen. Gjesteparkeringen er forbeholdt gjester i borettslaget.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.

Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Felles fjernvarmeanlegg som forsyner leiligheten med varmtvann til forbruk og til radiator.

Info strømforbruk

Eier opplyser om årlig strømforbruk ca. kWh: 3900

Info energiklasse

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

ØKONOMI

Forretningsfører

BOB

Felleskostnader pr. mnd

7,916,-

Felleskostnader inkluderer

Brensel, kommunale avgifter, tv/internett og felleskostnader.

Andel fellesgjeld

650.032,- per onsdag, 1. april 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Nordea Bank Norge Asa

Lånenr.: 67140522174

Lånebeskrivelse: Nordea

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,79%

Rentetype: Flytende rente

Andel av saldo: 650 032,70

Total saldo lån: 120 000 000,00

Innfrielsesdato: 30.09.2064

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viser følgende:

Driftsinntekter til sammen kr. 16.909.881,-

Driftsutgifter til sammen kr. 12.830.148,-

Årsresultatet gir da et overskudd på kr. 4.079.733,-

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er forhåndsutlyst, og vil være avklart etter budaksept. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et gebyr til den som benytter forkjøpsrett.

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Styregodkjenning

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Kjerneinformasjon

Dyrehold

Det må søkes styret om dyrehold. Se husordensregler for nærmere bestemmelser.

Forsikring

Forsikringselskap If Skadeforsikring NUF
PolisenummerSP5249891

Sikringsordning

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

Formuesverdi primær

735.159,- for 2024

Formuesverdi sekundær

2.940.636,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

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.

Kommentar fellesgjeld

En betydelig del av borettslagets fellesgjeld er sikret med en fastrente frem til 2035. Den totale renten utgjør ca. 2,29% inkludert bankens margin. Dette gir lave og forutsigbare rentekostnader for borettslaget.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger innflytningstillatelse datert 06.11.1969. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent. **Tinglyste heftelser og rettigheter** På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved

overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/287/434:
27.09.1968 - Dokumentnr: 506007 - Best. om vann/kloakkledn. Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.1983 - Dokumentnr: 25933 - Best. om vann/kloakkledn. Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:288 Bnr:64
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

13.09.1968 - Dokumentnr: 905673 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:287 Bnr:347

17.03.1980 - Dokumentnr: 990103 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR. 287 BNR. 435,436,437 GNR. 288 BNR. 24

21.06.1983 - Dokumentnr: 15329 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:287 Bnr:730
OGSÅ UTSKILT FRA BNR. 686

13.04.1984 - Dokumentnr: 10624 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:287 Bnr:743
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

01.01.2020 - Dokumentnr: 1203084 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:287 Bnr:434

27.09.1968 - Dokumentnr: 506007 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:287 Bnr:347
Bestemmelse om vann/kloakkledning

Regulerings- og arealplaner

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen
Teigid Type Snr Hovedteig Beregnet areal Arealkvalitet
Arealmerknaad Inngår i rapporten
262096580 Grunneiendom 0 Ja 22 387,3 m² Usikker - Ja

Dekningsgrad refereres her til prosentvis geometrisk dekning av eiendommen. I enkelte tilfeller vil også arealplaner som kun tangerer eiendommen vises i utlisteringen.

Reguleringsplaner på grunnen
PlanID Plantype Plannavn Status Ikrafttrådt Saksnr
Dekningsgrad
20060000 30 ARNA. INDRE ARNA, ÅDNAMARKA B 3 -
Endelig vedtatt arealplan 25.04.1969 96,1 %
4410000 30 ARNA. DELER AV GNR 287 OG 288,
ARNATVEIT 3 - Endelig vedtatt arealplan 17.11.1978 3,9 %
4410006 31 ARNA. DELER AV GNR 287 OG 288, ARNATVEIT,
ENDRING 3 - Endelig vedtatt arealplan 09.08.1983

190001506

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Tirsdag, 7. april 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

2 990 000,00 (Prisantydning)
650 032,00 (Andel av fellesgjeld)

3 640 032,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
8 406,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

9 496,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
18 396,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 649 528,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Kjerneinformasjon

Boligkjøperforsikring))
3 658 428,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva

kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

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

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.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved

mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Maiken Knoph Lie Falkanger
Kenneth Falkanger

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,35% av salgssum. Estimert provisjon kr. 40 365,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 39 900,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 96 015,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markeds pakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-,

internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Torsdag, 6. november 1969

Dato salgsoppgave
8.4.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

- Leilighet
- Stølsvegen 100 C, 5262 ARNATVEIT
- BERGEN kommune
- # gnr. 287, bnr. 434
- # Andelsnummer 185

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 12.03.2026 Rapportdato: 07.04.2026 Oppdragsnr.: 15943-2685 Eiendomsverdi ref nr: LK2438

Autorisert foretak: Takst Vestland AS Sertifisert Takstingeniør: Knut-Anders Aase



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Knut-Anders Aase
Uavhengig Takstingeniør
knut-anders@takstvestland.no
957 24 260



Oppdragsnr.: 15943-2685

Befaringsdato: 12.03.2026

Side: 2 av 15

Stølsvegen 100 C, 5262 ARNATVEIT
Gnr 287 - Bnr 434
4601 BERGEN

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. 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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 15943-2685

Befaringsdato: 12.03.2026

Side: 3 av 15

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 tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

REFERANSENIVÅ

Bygningen er oppført i 1969. Boligen skal derfor være oppført i henhold til bygningsloven fra 1965 og byggeforskrifter av 1. 8. 1969, samt byggeskikk og fagmessig utførelse i 1969. (referansenivået for bygningen).

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt. For øvrig henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Leilighet - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med 3-lags glass i malte trekarmner. Vinduer med 2-lags glass i plastbelagte aluminiumskarmner i et soverom. Hvit profilert B-30/40 db etredør. Balkongdør med 2-lags glass i malte trekarmner. Balkong på 11 m², med utgang fra stue.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Laminat på gulver. Panel, plattet og malte vegger. Malt pusset betonghimling. Etasjeskillere i betong. Retningsavvik er ikke kontrollert. Boligen var møblert på befaringdagen. Formpressede fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra 2020, utbedret i regi av borettslaget. Fliser på vegger og malte himlingsplater. Fliser på gulv. Elektrisk gulvvarme. Det er tilfredsstillende fall, ca 25 mm, på gulv fra hengsle siden av dør og til topp slukrist. Klemring og membran er synlig i plastsluk. Bad med dusjdører, servant, møbler og veggmontert wc. Mekanisk avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon. Tilluft via spalte under dør. Hulltaking er ikke foretatt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med glatte fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, kombiovn, plattetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Opplegg for vaskemaskin. Vannstoppventiler med gulvføler i benkeskap under vask. Komfyrvakt. Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av rør-i-rør-utførelse. Synlige avløpsrør av plast i leiligheten. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Avtrekk fra våtrom og kjøkken og tilluft til oppholdsrom. Felles fjernvarmeanlegg som forsyner leiligheten med varmt vann til forbruk og til radiator. Automatsikringer med jordfeilautomater, 10 kurser og overspenningsvern.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Det ble ikke registrert forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

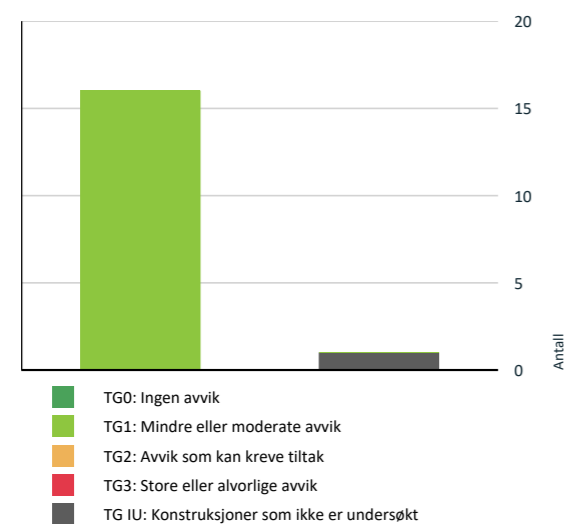
• Det foreligger ikke tegninger

Stølsvegen 100 C, 5262 ARNATVEIT
Gnr 287 - Bnr 434
4601 BERGEN

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er kun selve leiligheten som er vurdert i denne rapporten. Utvendige overflater som kledning, drenering, takteking, vinduer, mm. ivaretas av borettslaget. Tilstanden for disse konstruksjonene er ikke spesielt kommentert. Det er ikke utarbeidet tilstandsrapport for fellesdeler i bygget.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 15943-2685

Befaringsdato: 12.03.2026

Side: 6 av 15

Stølsvegen 100 C, 5262 ARNATVEIT
Gnr 287 - Bnr 434
4601 BERGEN

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN
Norsk takst

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1969

Kommentar
Opplyst av eier

Anvendelse
Leiligheten er bebodd av eiere

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Vinduer med 3-lags glass i malte trekarmer. Vinduer med 2-lags glass i plastbelagte aluminiumskarmer i et soverom.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Hvit profilert B-30/40 db entredør. Balkongdør med 2-lags glass i malte trekarmer.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Balkong på 11 m², med utgang fra stue.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Laminat på gulver.
Panel, platet og malte vegger.
Malt pusset betonghimling.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskille i betong.

Retningsavvik er ikke kontrollert. Boligen var møblert på befaringdagen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Formpressede fyllingsdører.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Bad fra 2020, utbedret i regi av borettslaget.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Fliser på vegger og malte himlingsplater.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse
Fliser på gulv. Elektrisk gulvvarme. Det er tilfredsstillende fall, ca 25 mm, på gulv fra hengse siden av dør og til topp slukrist.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Klemring og membran er synlig i plastsluk.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Bad med dusjdører, servant, møbler og veggmontert wc.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 15943-2685

Befaringsdato: 12.03.2026

Side: 7 av 15

Stølsvegen 100 C, 5262 ARNATVEIT
Gnr 287 - Bnr 434
4601 BERGEN

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN
Norsk takst

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon. Tilluft via spalte under dør.

3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Vegger i dusjkrok er mot kjøkken og mot nabo.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Det er ikke påkrevd med strakstiltak. Utsatte steder er kontrollert med fuktindikator. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med glatte fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, kombiovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Opplegg for vaskemaskin. Vannstoppventiler med gulvføler i benkeskap under vask. Komfyrvakt.

Årstall: 2020 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom ventilasjonsanlegg.

Årstall: 2020 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av rør-i-rør-utførelse.

Det ble ikke registrert lekkasje i rørfordelerskap. Rørfordelerskapet bør kontrolleres regelmessig.

Årstall: 2020



Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast i leiligheten.

Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Avtrekk fra våtrom og kjøkken og tilluft til oppholdsrom.

Vedlikehold:

Det er normalt to filtre i anlegget, et på innsuget og et på utblåsing. Filtrene anbefales å skiftes minst en gang i året.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Varmesentral

Beskrivelse

Felles fjernvarmeanlegg som forsyner leiligheten med varmt vann til forbruk og til radiator.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer med jordfeilautomater, 10 kurser og overspenningsvern.

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

Stølsvegen 100 C, 5262 ARNATVEIT
Gnr 287 - Bnr 434
4601 BERGEN

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN
Norsk takst

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1969
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det ble ikke registrert forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Stølsvegen 100 C, 5262 ARNATVEIT
Gnr 287 - Bnr 434
4601 BERGEN

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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/stiv (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 åpne altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 15943-2685

Befaringsdato: 12.03.2026

Side: 10 av 15

Stølsvegen 100 C, 5262 ARNATVEIT
Gnr 287 - Bnr 434
4601 BERGEN

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN



Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	79			79	11
Kjeller		6		6	
SUM	79	6			11
SUM BRA	85				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Gang, bad, kjøkken, stue, 2 soverom, bod		
Kjeller		2 boder	

Kommentar

Nettoareal for rommene:
Gang 7 m²
Bad 3,8 m²
Kjøkken 14,4 m²
Stue 26,8 m²
Bod 1,6 m²
Soverom 9,3 m² og 12,6 m²

Bod i kjeller 2,8 m² og 3,4 m²

Arealene er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Sammenlagt areal oppgitt for de respektive rom utgjør boligens nettoareal. Dette vil avvike fra bruksareal da det gjør fratrukk for det areal interne vegger, sjakter, trappehull osv. opptar.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Oppdragsnr.: 15943-2685

Befaringsdato: 12.03.2026

Side: 11 av 15

Stølsvegen 100 C, 5262 ARNATVEIT
Gnr 287 - Bnr 434
4601 BERGEN

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2026	Knut-Anders Aase Maiken Knoph Lie Falkanger	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	287	434		0	22387.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Stølsvegen 100 C

Hjemmelshaver

Liatun Borettslag

Kommentar

Arealet er felles for borettslaget.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/LIATUN BORETTSLAG	853197882			Falkanger Kenneth, Falkanger Maiken Knoph Lie

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
185

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en sentral og god beliggenhet i Indre Arna. Vestvendt og solrik beliggenhet. Gangavstand til barneskole, barnehage, buss, jernbanestasjon, butikk og Øyrane Torg. Fine turområder i umiddelbar nærhet. Idrettsanlegg, fotballbane, fridrettsanlegg og idrettshall ligger i nærområdet.

Adkomstvei

Adkomst via offentlig vei. Private veien på borettslagets område.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann. Privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp. Privat stikkledning.

Om tomten

Opparbeidet og beplantet fellesareal.

Stølsvegen 100 C, 5262 ARNATVEIT
Gnr 287 - Bnr 434
4601 BERGEN

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.04.2026		Gjennomgått	9	Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	12.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.04.2026	
2	07.04.2026	
3	07.04.2026	
4	07.04.2026	
5	08.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Stølsvegen 100 C, 5262 ARNATVEIT
Gnr 287 - Bnr 434
4601 BERGEN

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

v) **Tilstandsgrad TG1U:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 15943-2685

Befaringsdato: 12.03.2026

Side: 14 av 15

Stølsvegen 100 C, 5262 ARNATVEIT
Gnr 287 - Bnr 434
4601 BERGEN

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

Oppdragsnr.: 15943-2685

Befaringsdato: 12.03.2026

Side: 15 av 15

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LK2438>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Les før du begynner

- For en best mulig opplevelse anbefaler vi at du bruker Google Chrome eller Microsoft Edge når du fyller ut skjemaet digitalt.
- Vennligst pass på at du ikke overskrider lengden på tekstboksene, da dette kan skape problemer når skjemaet skal skrives ut.

Egnerklæring for boligsalg

Meglers oppdragsnummer (Må fylles ut)

1150260001

Eiendommen som selges

Gateadresse (må fylles ut)

Stølsvegen 100C

Postadresse (må fylles ut)

5262 ARNATVEIT

Informasjon om selger

Om det er medselgere kan dette fylles ut i vedlegg 1: Medselgere

Hovedselger (Må fylles ut)

Kenneth Falkanger

E-postadresse hovedselger (Må fylles ut)

malfalka@online.no

Telefonnummer hovedselger (Må fylles ut)

98607029

Når kjøpte du boligen? (Må fylles ut)

År og måned

08/2022

Har du selv bodd i boligen? (Må fylles ut)

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen?

3 år / 8 måneder

Driver du/dere med omsetning eller utvikling av eiendom? (Må fylles ut)

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de - helt eller delvis - med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

- Ja
 Nei

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, råte, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

2.1 Navn på arbeid

Rehabiliter bad

2.2 Årstall

2020/2021

2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

2.4 Hva ble gjort av faglærte?

Alt arbeid inkl. rør

2.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

Hjelmås VVS

2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? (Må fylles ut)

Eksempelvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong e.l. Med fukt menes også fuktmerker.

 Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? (Må fylles ut)

 Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

4.1 Navn på arbeid

Skiftet soveromsvindu

4.2 Årstall

2023

4.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

4.4 Hva ble gjort av faglærte?

Skifte av vindu og listing

4.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

Lillefosse Bygg AS

4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei

Kjeller

5 Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt eller vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

 Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen:

6 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

 Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til
 Min boenhet har ikke kjeller, krypkjeller eller underetasje

Hvis ja, beskriv omfanget:

7 Er det utført arbeid med drenering? (Må fylles ut)

Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller drensplate som lufter grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et drensør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drensør og annet arbeid som følge av en skade.

 Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

7.1 Navn på arbeid

7.2 Årstall

7.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

7.4 Hva ble gjort av faglærte?

7.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

7.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei

Elektrisitet

8 Har det vært feil på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.

 Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

9 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

 Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

9.1 Navn på arbeid

Utbedringer i forbindelse med rehabilitering

9.2 Årstall

2020

9.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

9.4 Hva ble gjort av faglærte?

Utbedringer i forbindelse med rehabilitering

9.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

BGO Elektro AS

9.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei**Rør****10 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet)? (Må fylles ut)**

Septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

 Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, spesifiser hvilken type:

11 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)

Feil kan for eksempel være: Rør lekker vann, vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør eller du må jevnlig stoke eller spyle opp tette avløpsrør.

Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.

 Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen:

12 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)

Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.

 Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

12.1 Navn på arbeid

Bunnledninger er rørfornyset i hele borettslaget

12.2 Årstall

2025/2026

12.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

12.4 Hva ble gjort av faglærte?

Hele rørforyingen

12.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

Olimb Rørforying AS

12.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei**Ventilasjon og oppvarming****13 Er det — eller har vært — nedgravd oljetank på eiendommen? (Må fylles ut)** Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

14 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis fyrkjeler, oljetanker, varmpumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmeanlegg.

 Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:

15 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utskiftninger eller gjort arbeid etter en skade.

 Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

15.1 Navn på arbeid

15.2 Årstall

15.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

15.4 Hva ble gjort av faglærte?

15.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

15.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei**Skjevheter og sprekker****16 Er det tegn på setningsskader eller sprekke i fliser? (Må fylles ut)**

Tegn på setningsskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjevheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.

 Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

17 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? (Må fylles ut)

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller endringer som er gjort:

Sopp og skadedyr

18 Har det vært skadedyr i boligen? (Må fylles ut)

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:

Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

19 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Bor du i leilighet kan fellesområder være garasje, ganger, bodar, vaskerom osv.

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du kjenner til dette. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

20 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av mugg/sopp/råte er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

Planer og godkjenninger

21 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? (Må fylles ut)

Velg ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.)

Velg ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring. Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspåbud eller pålegg som er ansvarlig for.

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor:

22 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? (Må fylles ut)

- Ja
 Nei

Hvis ja:

22.1 Navn på arbeid

22.2 Årstall

22.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- Faglært Ufaglært

22.4 Hva ble gjort av faglærte?

22.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

22.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- Ja Nei

23 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende? (Må fylles ut)

- Ja
 Nei

Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen? (Må fylles ut)

Velg ja dersom utleiedelen er godkjent som en egen boenhet som tilfredsstillende brann- og lydkrav, eller som hybel som er en del av egen bolig. Velg Nei dersom utleiedelen ikke er godkjent som oppholdsrom, men eksempelvis kun godkjent som bod.

- Ja
 Nei

Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:

24 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? (Må fylles ut)

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

25 Kjenner du til planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? (Må fylles ut)

Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling ved årsmøte.

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Andre opplysninger**26 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt. (Må fylles ut)**

Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av støttemurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

27 Er det utført radonmåling?

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som i inneluft øker risikoen for lungekreft. Det er påbudt å måle radon i utleieenheter som leilighet, hybel eller lignende. Les om radon og radonmåling hos Direktoratet for stråling og atomsikkerhet (DSA) <https://dsa.no/radon>

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

28 Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? (Må fylles ut)

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, fortell om konflikten og partene slik du har forstått det:

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikrer deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettsak

Dekning og vilkår

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til <https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/>

Priser

Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårds- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

Kjøp og angrepet

- Éngangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angrerett: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

Ønsker du boligselgerforsikring? (Må fylles ut)

- Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring
 Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: Arna

Dato: 07.04.2026

Sign:



Vedlegg 1: Tilleggs kommentar

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan det skrives her.
Nummerer svar etter hvilket spørsmål det relaterer seg til.

Medseiger:
Maiken Knoph Lie Falkanger
falm@helse-bergen.no
Tlf. 92856677

Vedlegg 1



Vedlegg 2: Tilleggs kommentar

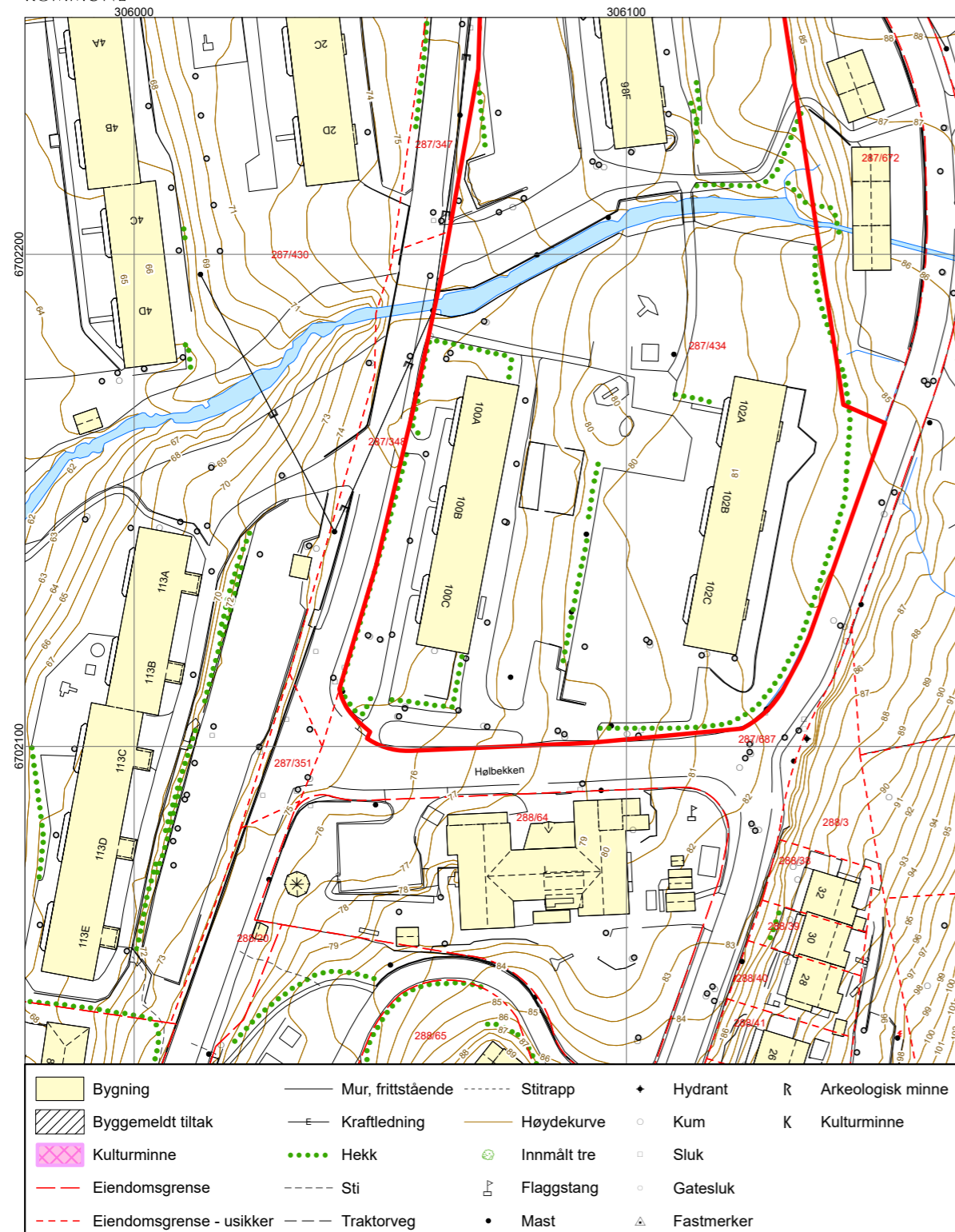
Er det behov for plass til flere kommentarer, kan det skrives her.
Nummerer svar etter hvilket spørsmål det relaterer seg til.

Vedlegg 2



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 07.04.2026Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 287/434/0/0
Adresse: Stølsvegen 100C m.fl.**INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING****L IATUN BORETTSLAG 2025**

Styret ønsker velkommen til generalforsamling 28. april 2025

Sted: Arna Bedehus, Indre Arnavegen 115 (Roknebakken)

Kl: 19:00

Dagsorden for generalforsamlingen

1. Konstituering
2. Rapport fra styret
3. Årsregnskap
4. Vederlag
5. Andre/inntømne saker
6. Valg

_____ Klipp av – leveres ved inngangen _____

Generalforsamling, Liatun Borettslag 28. april 2025

Navn: _____ Leilighet nr.: _____

Andelseier

(Kryss av for det som passer)

 Jeg møter som andelseier. Jeg er andelseier, men har ikke mulighet til å møte på generalforsamlingen. Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____

Obs! Kun én fullmakt per deltager!

Side 1 av 26

Innhold

- 1.0 Konstituering
- 2.0 Rapport fra styret
- 3.0 Årsregnskap
- 4.0 Vederlag
 - 4.1 Vederlag til styremedlemmer generelt
 - 4.1.1 Styrehonorar
 - 4.2 Vederlag til komiteer
 - 4.2.1 Honorar til valgkomite
- 5.0 Andre/innkomne saker
 - 5.1 Forslag om parkering av firmabiler
 - 5.2 Forslag ang gangvei og varmekabler
 - 5.3 Forslag om vedtektsendring
- 6.0 Valg
 - 6.1 Valg av styremedlemmer
 - 6.2 BOB BBL's generalforsamling

1.0 Konstituering

- a) Godkjenning av innkalling
- b) Antall fremmøtte (antall andeler representert)
- c) Valg av møteleder
- d) Valg av referent/protokollfører
- e) Valg av protokollunderskriver
- f) Valg av tellekorps (bare om nødvendig)
- g) Godkjenning av dagsorden

2.0 Rapport fra styret**3.0 Årsregnskap****4.0 Vederlag**4.1 Vederlag til styremedlemmer generelt

4.1.1 Styrehonorar

Styrets forslag er å beholde dagens sats på kr. 250 000,-

Styrets innstilling er at generalforsamlingen godkjenner dette.

4.2 Vederlag til komiteer

4.2.1 Honorar til valgkomite

Styrets forslag er kr. 6 240,-

Styrets innstilling er at generalforsamlingen godkjenner dette.

5.0 Andre/innkomne saker

5.1 Forslag om parkering av firmabiler

5.2 Forslag ang gangvei og varmekabler

5.3 Forslag om vedtektsendring

6.0 Valg6.1 Valg av styremedlemmer

Se vedlegg fra valgkomiteen

6.2 BOB BBL's generalforsamling

Valg av 2 delegater til BOB BBL's generalforsamling

Styrets innstilling:

Styreleder og styremedlem velges

Informasjon fra Valgkomiteen 2025

Valgkomiteén har bestått av Lisbeth Irene Berge og Vigdis Tunestveit

Valgkomitéens oppgaver (Statuttenes pkt. 9)

«Valgkomitéens oppgave er å fremme forslag på kandidater til de tillitsverv i Liatun Borettslag som er på valg, både i styret og i valgkomiteén. Alle medlemmer av sittende styre skal forespørres om de ønsker å stille til gjenvalg. Dersom valgkomiteén velger ikke å innstille en person som selv ønsker å fortsette sitt verv, skal vedkommende varsles om dette.»

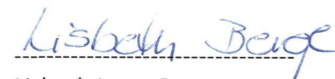
I tillegg har valgkomiteen prøvd å legge vekt på likestillingsprinsippet, at både kvinner og menn blir valgt til tillitsverv og at det er en rimelig fordeling mellom kjønnene.

Valgkomitéens arbeid

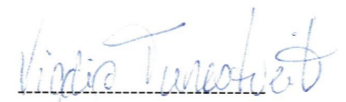
Valgkomiteén har hatt 8 fysiske møter, 1 møte med styreleder og 1 møte med styret. I tillegg kommer en rekke telefonmøter mellom medlemmene.

Vi har hatt samtaler med mange beboere, og har forespurt minst 35 kandidater. Resultatet av arbeidet vises i valgkomitéens innstilling.

Arnatveit, 07.04.2025



Lisbeth Irene Berge



Vigdis Tunestveit

TIL GENERALFORSAMLINGEN 2025

I

LIATUN BORETTSLAG**Valgkomiteén har bestått av:**

Lisbeth Irene Berge og Vigdis Tunestveit

Styret:

Komiteén har følgende enstemmige innstilling til styre:

Styreleder på valg:

Marit Takvam 2 år

Styremedlemmer på valg:

Svein Mjølkeråen 2 år

Maiken Knoph Lie Falkanger 1 år

Else-Marit Haugland 1 år

Varamedlemmer på valg:

Terje Bruvik 1 år

Valgkomite på valg:

Lisbeth Irene Berge 2 år

Linda Rolland 2 år

Margrethe Sivertsen 1 år

Arnatveit, 07.04.2025



Lisbeth Irene Berge



Vigdis Tunestveit

Årsoppgjør rapport

Liatun Borettslag 2024

Liatun Borettslag Org.nr. 853197882

Dokumentet er elektronisk signert

Side 7 av 26

Resultatregnskap 2024

Liatun Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	16 894 288	16 299 949	16 890 507	17 553 448
Andre inntekter	3	15 593	15 193	15 000	15 500
Gevinst avgang driftsmidler		0	120 000	0	0
Sum inntekter		16 909 881	16 435 142	16 905 507	17 568 948
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	723 176	705 564	834 530	805 430
Dugnad		43 125	49 500	30 000	30 000
Styrehonorar	5	247 500	280 000	250 000	250 000
Andre honorarer	6	0	6 000	6 000	6 240
Arbeidsgiveravgift		146 563	150 105	165 500	165 500
Avskrivninger	7	225 943	153 542	133 956	235 450
Andre kostnader fellesanlegg		338 058	428 568	710 000	570 000
Felles strøm og varme		1 189 574	1 337 862	1 350 000	1 200 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		2 491 342	2 327 995	2 600 000	2 750 000
Andre driftskostnader	8	2 502 448	2 453 628	3 037 500	4 054 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	127 475	153 101	2 415 000	1 130 000
Vedlikehold	10	714 451	545 014	1 006 500	3 676 500
Rehabilitering	11	3 091 065	-3 212 300	2 000 000	350 000
Forretningsførsel		366 421	355 439	395 000	370 000
Revisjonshonorar		24 125	22 625	27 000	25 500
Andre konsulenthonorarer		15 391	711 304	20 000	0
Kontingent		55 800	58 992	58 500	58 500
Forsikring		510 792	490 631	550 000	540 000
Sikringsfond		16 898	16 284	18 000	18 000
Tap på fordringer		0	17 676	0	0
Sum driftskostnader		12 830 148	7 051 529	15 607 486	16 235 120
Driftsresultat		4 079 733	9 383 613	1 298 021	1 333 828
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		653 964	387 212	100 000	100 000
Andre renteinntekter		3 533 164	2 635 938	2 000 000	2 000 000
Andre finansinntekter		52 013	48 649	0	0
Sum finansinntekter		4 239 142	3 071 800	2 100 000	2 100 000
Rentekostnader lån		6 654 184	5 739 617	6 083 000	6 525 000
Sum finanskostnader		6 654 184	5 739 617	6 083 000	6 525 000
Resultat av finansposter		-2 415 043	-2 667 817	-3 983 000	-4 425 000
Resultat		1 664 690	6 715 795	-2 684 979	-3 091 172
Til/fra udekket tap		1 664 690	6 715 795	0	0
Sum disponeringer		1 664 690	6 715 795	0	0

Resultatrapport 2024 for Liatun Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Side 8 av 26

Balanse pr. 31.12.2024

Liatun Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	12, 13	14 446 123	14 446 123
Parkeringsplasser		816 759	816 759
Tomt	12, 13	1 554 341	1 554 341
Anlegg under utførelse		26 259 577	26 259 577
Andre driftsmidler	7	865 175	302 655
Sum varige driftsmidler		43 941 976	43 379 455
Sum anleggsmidler		43 941 976	43 379 455
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		738 189	805 098
Andre fordringer		219 258	17 617
Sum fordringer		957 447	822 715
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		15 007 675	15 577 705
Skattetrekk		46 856	31 783
Sum bankinnsk. og kontanter		15 054 531	15 609 488
Sum omløpsmidler		16 011 978	16 432 203
SUM EIENDELER		59 953 954	59 811 659

Balanserapport 2024 for Liatun Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Liatun Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		18 600	18 600
Sum innskutt egenkapital		18 600	18 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	14	-65 472 993	-67 137 683
Sum opptjent egenkapital		-65 472 993	-67 137 683
SUM EGENKAPITAL		-65 454 393	-67 119 083
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 15	120 623 791	121 829 003
Borettsinnskudd	13	3 515 400	3 515 400
Sum langsiktig gjeld		124 139 191	125 344 403
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		165 720	129 789
Leverandørgjeld		490 208	875 409
Skyldige off. myndigheter		120 648	99 836
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		339 733	341 429
Annen kortsiktig gjeld		152 846	139 875
Sum kortsiktig gjeld		1 269 156	1 586 338
SUM GJELD		125 408 347	126 930 741
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		59 953 954	59 811 659

Bergen,
Styret for Liatun BorettslagMarit Takvam
Styrets lederSvein Mjølkeråen
NestlederJohn Otto Haukeland
StyremedlemMaiken Knoph Lie Falkanger
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Liatun Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak og forskrift om årsregnskap for borettslag. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3800 Andel felleskostnader	14 702 928	14 069 040	14 702 147	15 365 088
3810 Utleie lokaler	4 000	800	1 000	1 000
3814 Brenselsinntekter	2 187 360	2 187 360	2 187 360	2 187 360
3825 Leieinntekter El-bil	0	42 749	0	0
Sum felleskostnader	16 894 288	16 299 949	16 890 507	17 553 448

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3885 Andre inntekter	15 593	15 193	15 000	15 500
Sum andre inntekter	15 593	15 193	15 000	15 500

Note 4 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	4
Gjennomsnittlig antall årsverk:	1,40
Lønnsgodtgjørelse til styret:	82 053

Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330 Styrehonorar	247 500	250 000	250 000	250 000
5331 Avsetning styrehonorar	0	30 000	0	0
Sum styrehonorar	247 500	280 000	250 000	250 000

Note 6 - Andre honorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5360 Andre honorarer	0	6 000	0	0
5390 Honorar andre utvalg	0	0	6 000	6 240
Sum andre honorar	0	6 000	6 000	6 240

Dokumentet er elektronisk signert

Note 7 - Andre eiendeler

	Gressklipper 2011	Snøfreser	Elektronisk koblingsur	Avfuktingsagg regat
Anskaffelseskost pr.01.01	91 625	28 900	21 769	20 750
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	91 625	28 900	21 769	20 750
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	91 625	28 900	21 769	20 750
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2011	2010	2007	2009
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Lekeapparater 2010	Redskapsbod	Kjøleaggregat	Lys på parkeringsplas s
Anskaffelseskost pr.01.01	20 305	68 875	65 139	68 800
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	20 305	68 875	65 139	68 800
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	20 305	68 875	65 139	68 800
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2010	2007	2011	2012
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Ny uteplass	Utvidelse p- plass	Lekehus og huskestativ	Nøkkelsafe
Anskaffelseskost pr.01.01	60 625	77 641	74 788	41 352
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	60 625	77 641	74 788	41 352
Årets av- og nedskr. pr.31.12	6 062	0	0	4 135
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	55 067	0	74 788	35 149
Bokført verdi pr.31.12	5 557	77 641	0	6 202
Anskaffelsesår	2015	2015	2016	2016
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Postkasser (2016)	Traktor (2017)	Postkasser (2017)	Fiber varmesentral (2017)
Anskaffelseskost pr.01.01	65 879	229 396	96 455	139 443
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Anskaffelseskost pr.31.12	65 879	229 396	96 455	139 443
Årets av- og nedskr. pr.31.12	6 588	21 847	9 878	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	58 193	229 396	74 230	139 443
Bokført verdi pr.31.12	7 686	0	22 225	0
Anskaffelsesår	2016	2017	2017	2017
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	SD-anlegg (2017)	Utvidelse p-plass	Høytrykksvasker (2018)	Postkasser (2018)
Anskaffelseskost pr.01.01	307 345	375 318	35 091	140 658
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	307 345	375 318	35 091	140 658
Årets av- og nedskr. pr.31.12	29 271	0	0	14 065
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	307 345	0	35 091	97 288
Bokført verdi pr.31.12	0	375 318	0	43 369
Anskaffelsesår	2017	2017	2018	2018
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	1
	P-plass el-bil (2018)	Ventilasjon styrerom+barnepark	P-plass el-bil (2019)	Trampoline
Anskaffelseskost pr.01.01	244 687	151 076	119 112	37 500
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	244 687	151 076	119 112	37 500
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	21 582	0	7 500
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	0	116 904	0	34 375
Bokført verdi pr.31.12	244 687	34 172	119 112	3 125
Anskaffelsesår	2018	2019	2019	2020
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Sammenleggbare bord (5 stk)	Enwamatic	Nytt låssystem - D key	Egholm Multimaskin
Anskaffelseskost pr.01.01	15 250	49 875	0	0
Årets tilgang	0	0	788 463	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	15 250	49 875	788 463	0
Årets av- og nedskr. pr.31.12	3 050	9 975	91 987	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	7 116	11 637	91 987	0
Bokført verdi pr.31.12	8 133	38 237	696 476	0
Anskaffelsesår	2022	2023	2024	2025
Antatt rest levetid (i antall år)	3	4	5	8

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510 Styredisposisjoner	4 746	16 854	15 000	5 000
5901 Gaver ansatte	0	2 408	3 000	1 000
5902 Gaver til styremedlemmer	510	678	1 000	0
5903 Gaver til beboere	0	210	0	0
5945 Pensjonsforsikring for ansatte	16 184	16 022	16 000	17 000
5965 Arbeidstøy og verneutstyr	3 815	21 184	10 000	10 000
5995 Andre sosiale kostnader	815	1 478	0	0
6300 Møtekostnader	6 619	20 751	5 000	5 000
6325 Renovasjon	12 875	55 639	55 000	60 000
6326 Snømåking og brøyting	279 790	211 511	250 000	280 000
6335 Containerleie/ -tømming	26 530	35 875	30 000	0
6336 HMS	4 765	6 793	15 000	15 000
6345 Lyspærer, sikringer og batterier	2 644	9 616	15 000	10 000
6360 Renhold og matleie	490 403	444 244	460 000	480 000
6362 Maskiner og utstyr	474	3 590	250 000	1 500 000
6365 Kostnader parkeringsplasser	57 140	264 726	300 000	100 000
6366 Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	25 078	0	20 000	40 000
6371 Drift Utleielokaler	0	2 127	1 000	1 000
6374 Ventilasjon	289 104	77 771	270 000	200 000
6375 TV/Internett	1 126 492	1 087 233	1 150 000	1 150 000
6390 Andre driftskostnader	3 647	13 166	30 000	10 000
6391 Diverse serviceavtaler	29 191	32 949	20 000	21 000
6400 Leie maskiner og utstyr	0	0	10 000	0
6410 Leie av kontormaskiner, inventar	22 547	21 455	16 000	25 000
6630 Egenandel ved skade	10 000	10 000	40 000	40 000
6632 Kostnader forsikringskader	0	26 441	0	0
6800 Kontorkostnader	12 578	4 058	5 000	5 000
6860 Kursutgifter	15 600	988	10 000	25 000
6900 Telefonutgifter	31 942	22 310	15 000	25 000
6940 Porto	1 403	1 751	2 000	500
7000 Drivstoff	20 532	22 968	15 000	20 000
7020 Vedlikehold bil og traktor	0	12 035	5 000	5 000
7120 Utlegg bompenger,parkering mm	0	1 119	1 000	1 000
7740 Øreavrunding	16	0	0	0
7770 Bankgebyr	3 773	1 537	2 500	2 500
7779 Andre gebyr	2 115	1 664	0	0
7782 Kostnader bomiljø	1 119	2 476	0	0
7791 Øredifferanser	0	0	0	0
Sum driftskostnader	2 502 448	2 453 628	3 037 500	4 054 000

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6500 IT utstyr	4 974	21 257	10 000	10 000
6502 Brannvernustyr	739	1 496	10 000	5 000
6503 Annet driftsmateriell	8 403	6 544	5 000	5 000
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	19 683	50 425	2 200 000	1 000 000
6506 Porttelefon	6 424	0	0	0
6510 Verktøy og redskap	3 221	17 418	20 000	10 000
6540 Inventar	1 059	2 120	0	0
6541 Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	0	0	20 000	20 000
6553 Abonnement og lisenser	82 972	53 843	150 000	80 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell	127 475	153 101	2 415 000	1 130 000

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	0	69 009	200 000	100 000
6602 Vedlikehold rør og sanitær	107 778	31 836	400 000	3 300 000
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	179 220	68 583	25 000	40 000
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	172 237	54 539	150 000	60 000
6605 Vedlikehold bygninger Innvendig	0	0	25 000	10 000
6610 Vedlikehold ventilasjon	149 317	0	0	0
6611 Vedlikehold utleielokaler	0	989	1 000	1 000
6612 Vedlikehold styre/vaktmesterkontor	0	0	500	500
6614 Vedlikehold maling	12 613	6 253	35 000	10 000
6615 Vedlikehold låssystemer	7 930	25 108	0	0
6616 Vedlikehold tak	8 694	0	0	0
6617 Vedlikehold dører og vinduer	72 310	285 591	150 000	150 000
6634 Vedl.hold brann-vernustyr	4 352	0	0	0
6635 HMS og brannvernkostnader	0	1 618	20 000	5 000
6690 Vedlikehold	0	1 488	0	0
Sum vedlikehold	714 451	545 014	1 006 500	3 676 500

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 11 - Rehabilitering

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Diverse rehabiliteringsprosjekt				
6650 Rehabilitering	3 091 065	-3 212 300	2 000 000	350 000
Rehabiliteringskostnad pr 31.12	3 091 065	-3 212 300	2 000 000	350 000

Dokumentet er elektronisk signert

Note 12 - Bygninger

	Boliger	Tomter/eiendom
Anskaffelseskost pr.01.01	14 446 123	1 554 341
Anskaffelseskost pr.31.12	14 446 123	1 554 341
Bokført verdi pr.31.12	14 446 123	1 554 341
Anskaffelsesår	1971	1971

Note 13 - Pantstillelser

	2024	2023
Pantstillelser	124 139 191	125 344 403
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	42 260 042	42 260 042

Note 14 - Udekket tap

	2024	2023
Sum udekket tap	-65 472 993	-67 137 683

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. På grunn av betydelige merverdier i bygningsmassen anser vi det imidlertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 15 - Langsiktig gjeld**Husbanken**

Renter 31.12.24: 4,71%, løpetid 30 år			
Opprinnelig 1995	24 486 000		
Nedbetalt tidligere	22 656 997		
Nedbetalt i år	1 205 212		
Lånesaldo 31.12		623 791	
Beregnet innfrielsesdato: 01.08.2025			

Nordea Bank Norge Asa

Renter 31.12.24: 5,35%, løpetid 46 år			
Opprinnelig 2018	120 000 000		
Nedbetalt tidligere	0		
Nedbetalt i år	0		
Lånesaldo 31.12		120 000 000	
Beregnet innfrielsesdato: 27.10.2064			

Sum langsiktig gjeld **120 623 791**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt **2024**

Gjeld til kredittinstitusjoner 115 845 128

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Husbanken 13501560	124	3 379	418 996
	62	3 303	204 786
Lån Nordea Bank Norge Asa 67140522174	124	650 033	80 604 092
	62	635 418	39 395 916
	7	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Note 16 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	14 845 865	9 194 923
Periodens resultat	1 664 690	6 715 795
Årets avskrivninger	225 943	153 542
Årets investeringer	-788 464	-49 875
Avdrag lån	-1 205 212	-1 168 520
Endring i disponible midler	-103 042	5 650 942
Disponible midler 31.12.	14 742 823	14 845 865

Dokumentet er elektronisk signert

12-0065 - Årsre...

Name	Date	Name	Date
Takvam, Marit	2025-04-08	Haukeland, John Otto	2025-04-07

Identification

 Takvam, Marit

Identification

 Haukeland, John Otto

Name	Date	Name	Date
Mjølkeråen, Svein	2025-04-07	Falkanger, Maiken Knoph Lie	2025-04-08

Identification

 Mjølkeråen, Svein

Identification

 Falkanger, Maiken Knoph
Lie


KPMG AS
Kanalveien 11
P.O. Box 4 Kristianborg
N-5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Liatun Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.



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

Side 19 av 26

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulssteinvik
Bodø	Klarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo

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

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

Rasmussen, Tom

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-04-09 10:15:02 UTC



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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

5.1 Ønsker med dette å sende forslag om parkering til firmabiler i laget.

Enten til lån eller utleie.

Styrets vurdering:

I Liatun Borettslag er det ca. 25 gjesteparkeringsplasser fordelt på 6 områder

I lagets Husordensregler kommer det frem følgende:

“Styret fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøyer innen lagets eiendom, jfr. Vedtektenes § 11-3.

De som har mer enn en bil, må selv ta kontakt med de som ikke har bil for å få låne/leie parkeringsplass.

*Gjesteparkeringen er forbeholdt gjester i borettslaget og skal ikke benyttes til bil nr. 2, henger, motorsykel, moped, campingvogn, campingbil og/eller **firmabil.**”*

På nåværende tidspunkt er det ikke ledige utearealer til parkering av firmabiler. Styret har mottatt pristilbud på kr. 1 056 570,- inkl. mva. fra Brødrene Steffensen ang å anlegge parkeringsplass på ca. 500 m2 areal for firmabiler. Dette viser seg å være kostbart grunnet behov for stor utskiftning av dårlige masser i grunnen, tilpasse innkjørsel, tilkjøring av finmasser, planering, asfaltering og diverse tilpasninger. Det er forbehold i pristilbudet ang fjell i grunnen. Skyting av berg/ fjell er ikke medregnet. Det er heller ikke medregnet kostnader ved evt. søknad til kommunen.

Styret vurderer kostnaden for å anlegge eget parkeringsareal for firmabiler som høy og mener at det ikke er rett tidspunkt å bruke så mye av lagets midler.

Styret mener at det allerede er mulighet for å låne eller leie parkeringsplass i laget, men det må gjøres direkte med andre andelseiere.

Styret ønsker å oppfordre andelseiere som kunne tenke seg å låne eller leie bort sin parkeringsplass, om å melde til styret eller gjøre dette kjent ved evt. oppheng på tavler i oppgangene.

Styrets innstilling:

Styrets innstilling er at beboere/andelseiere fortsatt må forholde seg til Husordensreglene.

5.2

1. (Ved 113 er det installert varme i veien flere steder);

På bakgrunn av dårlig brøyting og salting så ønskes det at det blir installert varmekabler fra Nylendet 2 og opp den lille veien til parkeringsplassen ved Nylendet 2.

2. Gangvei til boss containerene v/ Nylendet 2:

Ønsker at det blir laget en liten vei ned til boss-containerene, fra enden på gjerdet ved lekeplassen (til høyre for salte kassen) og ned over bakken. Så slipper vi å gå ut i veien for å komme ned til bossset. De fleste går rett over bakken der fordi det er tryggest med tanke på biltrafikken. Ønsker varmekabler i denne også, og varmekabler rundt boss-nedkastet fordi det er til tider veldig glatt der.

3. Merke opp på nytt med streker og nummer på parkeringsplassen ved Nylendet 2.

Så slipper vi disse feilparkeringene som forårsaker at det står biler i veien inn til egen parkeringsplass.

Styrets vurdering:

Styret har innhentet pris på pkt. 1 og 2 samlet.

Tilbudet inneholder:

Klargjøre for etablering av varmekabler fra parkering og ned til 2b. Inkluderer fjerning av eksisterende asfalt, samt asfalterer over varmekabler når de er etablert.

Etablere gangvei fra nedre utgang 2B til bossnedkast.

Kutte og fjerne asfalt ved bossnedkast og asfaltere på nytt.

Pristilbudet fra Brødrene Steffensen er kr. 174 083,-

Levering og nedlegging av varmekabelmatter med div. tilpasninger.

Pristilbudet fra BGO Elektro er kr. 79 250,-

Sum kr. 253 333,-

Styret vurderer kostnaden med å anlegge gangveier med varmekabler som høy og mener at det ikke er rett tidspunkt å bruke så mye av lagets midler.

Ang. pkt. 3: Arbeidet med merking på parkeringsplassen er allerede planlagt og blir gjort så snart forholdene ligger til rette for det.

Styrets innstilling:

Styret støtter ikke innkommet forslag.

5.3 Forslag om endring i vedtektene til Liatun Borettslag**Sak vedrørende kostnader ved reparasjoner og vedlikehold av ventilasjonsanlegg**

Saken gjelder ønske om at kostnader ved vedlikehold av ventilasjonsanleggene i hver andel skal dekkes av felleskostnaden i Liatun Borettslag, slik at ikke hver andelseier må dekke kostnaden selv.

Forslag om vedtektsendring krever minst 2/3 flertall på generalforsamlingen for å bli vedtatt.

Bakgrunn for saken

Ved rehabiliteringen i borettslaget gikk borettslaget over til individuelle ventilasjonsanlegg installert i den enkeltes bolig. Slike installasjoner er etter borettslagets vedtekter og burettslagslova den enkeltes vedlikeholdsansvar. Styret har forholdt seg til gjeldende vedtekter og har opptrådd i tråd med disse ved henvendelser angående reparasjoner av ventilasjonsanleggene i leilighetene.

Styret har utformet et vedtektsforslag om at borettslaget overtar vedlikeholdsansvaret for ventilasjonsanleggene. Dette har styret gjort etter en henvendelse om dette fra en andelseier. Andelseier poengterte at blant annet hensynet til god ventilasjon i hele bygningsmassen tilsier at borettslaget bør overta vedlikeholdsansvaret.

Denne saken innebærer at generalforsamlingen skal stemme over om vedlikeholdsansvaret for ventilasjonsanlegg skal flyttes fra den enkelte andelseier til borettslaget, slik at vedlikeholdskostnader dekkes inn gjennom felleskostnaden.

I sin henvendelse til styret sendte andelseier inn et forslag til vedtektsendring om dette. Hele den innsendte saken fra andelseier er lagt ved innkallingen.

Styrets vedtektsforslag i saken ligger etter andelseiers forslag.

1. Andelseiers vedtektsforslag:

Borettslagets ansvar / vedlikeholdsplikt (i vedtektene):

- at ALLE utgifter vedr ventilasjonssystemet dekkes av fellesutgifter / husleie og inntas i vedtektene for laget som borettslagets ansvar og vedlikeholdsplikt.

Da blir ventilasjonsutgifter borettslagets fellesansvar - IKKE beboernes PRIVATE ansvar - som nå.

Styrets innstilling: Styret er positive til at borettslaget overtar vedlikeholdsansvaret for andelseiernes ventilasjonsanlegg. Forutsatt at generalforsamlingen vedtar forslaget som detaljert fastsetter borettslagets ansvar. Blant annet for å sikre en ansvarlig håndtering av kostnader knyttet til saken.

Styrets innstilling er at generalforsamlingen stemmer over styrets vedtektsforslag.

Dersom generalforsamlingen velger å stemme over vedtektsforslaget til andelseier, så er styrets innstilling at andelseiers vedtektsforslag **ikke vedtas**.

2. Styrets vedtektsforslag:

I samme sak fremmer styret forslag om at følgende vedtektpunkter inntas i vedtektene punkt 5-1 om andelseiers vedlikeholdsansvar:

«Andelseiers vedlikeholdsansvar omfatter likevel ikke ansvar for individuelt ventilasjonsanlegg installert i hver bolig ved rehabiliteringen i 2018-2021. Borettslaget har ved generalforsamlings vedtektsendring 28.04.25 overtatt vedlikeholdsansvaret for ventilasjonsanleggene i den enkeltes bolig. Dette ansvaret omfatter årlig filterskifte, rens hvert femte år av rør som fører luft ut av boligen og nødvendig utskifting av ventilasjonsanlegg og deler til ventilasjonsanlegg. Dersom en andelseier ønsker hyppigere filterskifte eller rens av rør, så er andelseier selv ansvarlig for dette.

Borettslagets ansvar for ventilasjonsanlegg omfatter likevel ikke ventilator i boligen som er tilkoblet ventilasjonsanlegget, og utstyr/installasjoner slikt som kjøkkenvifte er derfor fremdeles omfattet av andelseiers vedlikeholdsansvar.

Andelseier plikter å gi utførende firma tilgang til boligen ved vedlikehold av ventilasjonsanlegget. Dersom andelseier nekter å gi slik tilgang og dette fører til skade på andelseiers ventilasjonsanlegg eller bolig, annen andelseiers bolig eller fellesareal, så er andelseier ansvarlig for økonomisk tap påført annen andelseier eller borettslaget.

Andelseier plikter å sette seg inn i og følge bruksanvisning til eget ventilasjonsanlegg ved bruk av anlegget. Dersom utførende firma konstaterer at brukerfeil er årsak til skade på andelseiers ventilasjonsanlegg, så er andelseier økonomisk ansvarlig for kostnader knyttet til undersøkelse, reparasjon og utskifting av hele eller deler av ventilasjonsanlegget samt eventuelle følgeskader i egen eller annens andelseiers bolig eller på fellesareal. Det samme gjelder dersom andelseier forsettlig eller uaktsomt påfører ventilasjonsanlegget skade.

Andelseier dekker selv strømkostnader knyttet til sitt ventilasjonsanlegg. Andelseier plikter å ikke koble ventilasjonsanlegg fra strømtilførsel.»

Emne: Generalforsamling

FORSLAG til generalforsamlingen 2025:

I denne saken har jeg søkt råd hos Ombudet i BOB. Jeg har forsøkt å ta opp saken med styret pr e-post. Dette har ikke ført fram.

FORSLAG VENTILASJONSSYSTEM:

Borettslagets ansvar / vedlikeholdsplikt (i vedtektene):

- at ALLE utgifter vedr ventilasjonssystemet dekkes av fellesutgifter / husleie og inntas i vedtektene for laget som borettslagets ansvar og vedlikeholdsplikt. Da blir ventilasjonsutgifter borettslagets fellesansvar - IKKE beboernes PRIVATE ansvar - som nå.

OBS: Etter borettslagsloven kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak som er til ugunst for noen beboere.

Dersom noen beboere allerede har betalt for reparasjoner selv, forstår jeg det slik at dette må tilbakebetales til den enkelte - av fellesskapet. Dette begrunnes med at vedtaket ellers kan være ugyldig. Vi som ikke har betalt for reparasjoner, ville bli begunstiget / forfordelt.

BAKGRUNN:

Utgifter til ventilasjon har hittil (fra innflytting i 1969 / 1970) vært inkludert i felleskostnader. Ventilasjonen har vært felles og borettslagets ansvar. Da generalforsamlingen i 2018 vedtok å installere nytt system med aggregat i hver leilighet, ble det IKKE OPPLYST fra styret at den enkelte selv ville bli ansvarlig for framtidige utgifter til ventilasjonen - dvs at dette ville bli den enkeltes PRIVATE utgifter. Jeg har etterspurt dokumentasjon på at opplysninger om dette er ble gitt FØR generalforsamlingens vedtak i 2018. Styret har ikke funnet slik dokumentasjon.

KONSEKVENSER etter vedtak om rehab i 2018:

- I skriv fra styret av 13.10.24 er det opplyst følgende - sitat «denne rensen (årlig rens av avtrekkskanaler) og et filterskifte for året dekkes av borettslaget. SLITDELER SOM ROTORMOTOR, REIM ETC MÅ DEKKES AV DEN ENKELTE» - sitat slutt. Dette er FØRSTE gang det gis opplysninger om at utgifter til ventilasjonssystemet er beboernes PRIVATE kostnader.

- I «julebrev» 2024 - fra styret (ikke datert) - opplyses at denne kostnaden (rens og filterskifte) er innbakt i felleskostnaden.

Dersom dette skal dekkes FAST / hvert år må det innsettes i vedtektene og bli borettslagets ansvar - ellers kan styret endre vilkårlig (dvs når det passer). Ombudet i BOB skriver følgende - sitat - «så lenge vedtektene ikke fastsetter at borettslaget har vedlikeholdsansvaret på ventilasjonsanlegget, hører dette i utgangspunktet under andelseierne» - sitat slutt.

PRIS opplyst av styret i e-post av 26.11.24:

- Nytt AGGREGAT = ca kr 50.000 (dvs opplyst kr 100.000 - 150.000 for 2 - 3 årlig utskiftinger). Om dette er med eller uten moms - er ikke opplyst. I tillegg kommer sannsynligvis montasjeutgifter



Liatun Borettslag, Stølsvegen 96F
5262 Arnatveit
Tlf. styreleder: 913 85 103
Tlf. kontor: 457 95 932
Tlf. vaktmester: 450 87 059

06.03.2023

HUSORDENSREGLER - REGLER OG BESTEMMELSER FOR LIATUN BORETTSLAG

Her finner du et utdrag av oppdaterte regler og bestemmelser som til enhver tid skal være de viktigste for alle som bor i Liatun Borettslag. Regler og bestemmelser skaper ikke alene miljøet, så vi håper du vil være medvirkende til å skape en hyggelig ramme rundt bomiljøet i laget vårt.

Alminnelige ordensregler

Alle som bor i blokken skal bidra til ro og orden, og plikter å følge husordensregler som er gitt. Unngå unødig støy som forstyrrer naboen, ta hensyn!

Barn skal ikke leke i oppgangen. Dører inn til bodene skal alltid være låst.

Som hovedregel gjelder: Det skal se rent og ryddig ut til enhver tid. Leker og annet utstyr skal ryddes bort, når dette ikke er i bruk. Påse at leker og annet ikke blokkerer for renhold i inngang/oppgangspartiet.

Tørk av tøy kan foregå på altan, men skal henge så lavt at det ikke sjenerer. Risting av tepper og lignende fra altan og vindu er ikke tillatt.

Oppbevaring av sko og klær skal ikke oppbevares utenfor inngangsdøren til leiligheten. Det samme gjelder i resten av fellesarealet og felles bodområde.

Grilling på altan (se vedtektene § 11-3)

Grilling med kull og alle former for tennvæske er ikke tillatt på altaner. Gassgrill og elektrisk grill må brukes med forsiktighet. Gassflasker skal oppbevares i uteboden på egen altan, ikke i kjellere.

Foretaksnr.: 853197882
Liatun Borettslag, Stølsvegen 96F, 5262 Arnatveit
Kontoradresse: Nylendet 4D



Liatun Borettslag, Stølsvegen 96F
5262 Arnatveit
Tlf. styreleder: 913 85 103
Tlf. kontor: 457 95 932
Tlf. vaktmester: 450 87 059

Parabolantenne og andre antenner

Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner eller annet utstyr som ikke er godkjent av styret.

Kamera

Det er ikke tillatt å sette opp noe form for kamera i borettslaget. Dette er straffbart og kan medføre anmeldelse.

Dyrehold

Dyrehold skal aldri være til sjenanse for dine naboer. Her er det svært viktig å vise hensyn og følge borettslagets regler. Brudd på reglene kan føre til at godkjenning blir inndradd og man kan ikke lenger kan ha husdyret boende i leiligheten.

Katter er kun tillatt som innekatter.

Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område og man forplikter seg til å straks å fjerne ekskrementer som hunden måtte etterlate på eiendommen

Dyr skal ikke luftes på lekeplasser, eller ha tilhold på lekeplassene.

Ingen husdyr skal oppholde seg i fellesområdet uten ved inn og ut av leilighet

Mating av ville dyr/fugler tiltrekker seg også skadedyr, og er derfor ikke tillatt.

Alle typer dyrehold er søknadspiktig. (eksempel: katt, hund, fugl, reptiler, gangere o.l)

Eget søknadsskjema finner du på hjemmesiden eller ved å kontakte styret.

Indre vedlikehold. (se vedtektene § 5-1 og 2)

Oppvaskmaskiner og vaskemaskiner skal være koblet slik at lekkasjer unngås. Avløpslangen til vaskemaskin skal være fastmontert slik at den ikke hopper av ved utskylling. Oppstår det vannskade og forsikringssak på grunn av at avløpslangen ikke er forskriftsmessig festet, vil den ansvarlige beboeren bli belastet med **egenandelen**.

Foretaksnr.: 853197882
Liatun Borettslag, Stølsvegen 96F, 5262 Arnatveit
Kontoradresse: Nylendet 4D



Liatun Borettslag, Stølsvegen 96F
5262 Arnatveit
Tlf. styreleder: 913 85 103
Tlf. kontor: 457 95 932
Tlf. vaktmester: 450 87 059

Leiligheter har automatisk vannstopper for kaldt vann installert på kjøkken og vaskerom. Disse må ikke fjernes eller deaktiveres.

Ved lekkasje finner du stoppekran til kaldt og varmt i vannfordelerskapet på vaskerommet/bad.

Borettslaget har montert brannvernustyr i alle leiligheter i laget og dette utstyret er lagets eiendom. (Det er montert røykvarsler både i gang og i stue.) Dette utstyret skal ikke tas med ved flytting. Alt brannutstyr skal til enhver tid være på plass der det er tiltenkt, for din egen sikkerhet. Har brannslukningsapparatet vært i bruk eller er ute av funksjon, må det umiddelbart meldes fra til vaktmester /styret.

Det blir utført årlig kontroll av brannvernustyret autorisert personell.

Hamring og boring i vegger, gulv og tak er ikke tillat etter kl. 20.00. Hvis det skal hamres, bores eller utføres annet støyende tiltak over flere dager, skal det varsles på forhånd til naboer og styret. Det er heller ikke lov å sette i gang husholdningsmaskiner som støyer slik at naboer blir forstyrret. Ikke la vaskemaskinen/oppvaskmaskin gå uten tilsyn, dette for å unngå vannlekkasje.

Høy musikk kan være forstyrrende, husk at alle kanskje ikke liker din musikk.

Rent generelt: Vis hensyn!

Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

Data og TV utstyr

Utstyr tilhørende leiligheten skal ikke tas med ved flytting.

Se nærmere informasjon i vedtektene §5-1 (9).

Foretaksnr.: 853197882
Liatun Borettslag, Stølsvegen 96F, 5262 Arnatveit
Kontoradresse: Nylendet 4D



Liatun Borettslag, Stølsvegen 96F
5262 Arnatveit
Tlf. styreleder: 913 85 103
Tlf. kontor: 457 95 932
Tlf. vaktmester: 450 87 059

Lås og nøkler

Vi har spesielle låssystemer på dørene i laget. Det er derfor IKKE lov å endre eller installere ekstra lås på dørene/ eller sikkerhetslenke.

Ved bestilling av nøkler må vaktmester/styret kontaktes for å rekvisisjon, andelseier er selv ansvarlig for kostnad.

Husk å opplyse om Leilighets nr. og nøkkel nr. Kun andelseier kan hente ut nøkkel.

Innlåsing på hverdager etter kl. 15.00, eller helger/helligdager

Kontakt styret hvis du har mistet nøklene og trenger hjelp til innlåsing.

Styret har besluttet å innføre en **egenandel på kr. 300,00** for hver innlåsing.

Utemøbler/ benker som tilhører laget

Det er ønskelig at disse blir tatt inn på vinterstid, dersom de ikke kan stå under tak. Sett dem gjerne i fellesboden.

Markiser og Zip-screen

Ved montering av markiser eller zip-screen foran stuevinduer, må styret informeres skriftlig. Beboer er selv ansvarlig for vedlikehold av disse, og plikter å tilse at de er forsvarlig opphengt. Beboere som har markiser eller lign., er økonomisk ansvarlig for skader ved manglende vedlikehold.

Bosscontainere

Borettslaget har nedgravd bossløsning på følgende lokasjoner

- Mellom Nylendet 2 og 4: restavfall, papp/papir og drikkekartong, plast
- Ved Stølsvegen 96: restavfall, papp/papir og drikkekartong, plast

Foretaksnr.: 853197882
Liatun Borettslag, Stølsvegen 96F, 5262 Arnatveit
Kontoradresse: Nylendet 4D



Liatun Borettslag, Stølsvegen 96F
5262 Arnatveit
Tlf. styreleder: 913 85 103
Tlf. kontor: 457 95 932
Tlf. vaktmester: 450 87 059

- Ved Stølsvegen 98: restavfall, papp/papir og drikkekartong, plast, og glass/metall
- Mellom Stølsvegen 100 og 102: restavfall, papp/papir og drikkekartong, plast
- Ved Stølsvegen 113 er det container for restavfall og papp/papir og drikkekartong.

Hver leilighet får tildelt to brikker som må brukes for å kunne åpne container-innkastet. Brikken blir sent til beboer fra BIR.

Mister man brikken, må det bestilles ny brikke selv.
Kontakt Bir:

Telefon 55277700 eller bir@bir.no

Kan også bruke denne lenken for bestilling:

<https://bir.no/kundetjenester/bestille-spann-brikker-etc/bestille-noekler-brikke-kort-laaseboeyle-eller-betaltsekk/>

Det er svært viktig at man bruker den container som er beregnet til den blokken man bor i. Dette på grunn av at volumet er tilpasset antall husstander som skal bruke denne.

Regler for parkering

Styret fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøyer innen lagets eiendom, jfr. Vedtektenes § 11-3.

Parkering av alle motorkjøretøy skal kun skje på oppmerket parkeringsplass.

Hver leilighet har **èn** parkeringsplass merket med leilighetsnummer. Denne plassen disponerer beboer. (Vedtatt på Generalforsamling 30.03.2016)

Foretaksnr.: 853197882
Liatun Borettslag, Stølsvegen 96F, 5262 Arnatveit
Kontoradresse: Nylendet 4D



Liatun Borettslag, Stølsvegen 96F
5262 Arnatveit
Tlf. styreleder: 913 85 103
Tlf. kontor: 457 95 932
Tlf. vaktmester: 450 87 059

De som har mer enn en bil, må selv ta kontakt med de som ikke har bil for å få låne/leie parkeringsplass.

Parkering av campingvogner, bobiler og lastebiler over 3,5 tonn er ikke tillatt.

Unntak er ved av- og pålessing.

Gjesteparkeringen er forbeholdt gjester i borettslaget og skal ikke benyttes til bil nr. 2, henger, motorsykkkel, moped, campingvogn, campingbil og/eller firmabil. Det er også en begrensning på at gjester maksimalt kan stå parkert i 3 dager sammenhengene på gjesteparkeringen.

Har man behov for å stå lengre enn 3 dager, må man ta kontakt med styret for å få tilvist plass og å få utlevert et parkeringsbevis fra borettslaget for lengre perioder.

tillatelse blir i hovedsak gitt i forbindelse med spesielle hendelser.

Uregistrerte kjøretøy skal ikke settes på borettslagets parkeringsplasser/eiendom.

Motorsykler/mopeder må ikke parkeres i oppgangene heller ikke inntil blokken.

Områdene håndheves etter privatrettslige regler.

Overtredelse kan medføre borttauing for eiers regning og risiko, og tolkes som brudd på husordensregler/vedtekter med de konsekvenser det innebærer.

Elbil lading i borettslaget

Det er etablert felles ladestasjoner med betalingsløsning ved stølsvegen 96 og Stølsvegen 113, begge med 6 ladepunkter.

Det er **ikke tillatt** og lade gjennom stikkontakt fra leilighet/fellesområde.

Mislighold

Brudd på husordensreglene regnes som mislighold, og kan i ytterste konsekvens føre til oppsigelse av boretten, jf. borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

Med vennlig hilsen

Foretaksnr.: 853197882
Liatun Borettslag, Stølsvegen 96F, 5262 Arnatveit
Kontoradresse: Nylendet 4D



Styret i Liatun Borettslag

Liatun Borettslag, Stølsvegen 96F
5262 Arnatveit
Tlf. styreleder: 913 85 103
Tlf. kontor: 457 95 932
Tlf. vaktmester: 450 87 059

Foretaksnr.: 853197882
Liatun Borettslag, Stølsvegen 96F, 5262 Arnatveit
Kontoradresse: Nylendet 4D

NBBL-dok. nr. 2.02

Sist revidert ved generalforsamling 16.06.2021, 20.04.2022, 28.04.2025

Vedtekter for tilknyttede borettslag

VEDTEKTER

for Liatun borettslag org. nr. 853197882 tilknyttet BOB BBL boligbyggelag vedtatt på stiftelsesmøtet den 20.06.1967, 16.06.2021, 20.04.2022, og sist endret den 28.04.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Liatun borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet BOB BBL boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,00

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

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

Bergen Kommune eier følgende andelsnummer: 82, 110 og 112

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

28.04.2025

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

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. For dyrehold må det søkes til styret. Søknadsskjema fås på forespørsel til styret. Dyrehold må ikke være til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlata bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlata bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

(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.

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

(8) Brannvernutstyr (røykvarsler og pulverapparat) anskaffet av borettslaget tilhører leiligheten og kan ikke tas med ved flytting. Styret er ansvarlig for at det blir utdelt batterier til røykvarslere en gang i året. Andelseier er ansvarlig for å skifte batteri i røykvarslere og kontrollere pulverapparatet og dessuten holde utstyret i forsvarlig stand.

(9) Data og TV-utstyr: Løst utstyr tilhørende grunnpakke for TV og Internett tilhører leiligheten og kan ikke tas med ved flytting. Andelseier er ansvarlig for å holde utstyret i forsvarlig stand.

(10) Andelseiers vedlikeholdsansvar omfatter likevel ikke ansvar for individuelt ventilasjonsanlegg installert i hver bolig ved rehabiliteringen i 2018-2021. Borettslaget har ved generalforsamlings vedtektsendring 28.04.25 overtatt vedlikeholdsansvaret for ventilasjonsanleggene i den enkeltes bolig. Dette ansvaret omfatter årlig filterskifte, rens hvert femte år av rør som fører luft ut av boligen og nødvendig utskifting av ventilasjonsanlegg og deler til ventilasjonsanlegg. Dersom en andelseier ønsker hyppigere filterskifte eller rens av rør, så er andelseier selv ansvarlig for dette.

Borettslagets ansvar for ventilasjonsanlegg omfatter likevel ikke ventilator i boligen som er tilkoblet ventilasjonsanlegget, og utstyr/installasjoner slikt som kjøkkenuifte er derfor fremdeles omfattet av andelseiers vedlikeholdsansvar.

Andelseier plikter å gi utførende firma tilgang til boligen ved vedlikehold av ventilasjonsanlegget. Dersom andelseier nekter å gi slik tilgang og dette fører til

4

skade på andelseiers ventilasjonsanlegg eller bolig, annen andelseiers bolig eller fellesareal, så er andelseier ansvarlig for økonomisk tap påført annen andelseier eller borettslaget.

Andelseier plikter å sette seg inn i og følge bruksanvisning til eget ventilasjonsanlegg ved bruk av anlegget. Dersom utførende firma konstaterer at brukerfeil er årsak til skade på andelseiers ventilasjonsanlegg, så er andelseier økonomisk ansvarlig for kostnader knyttet til undersøkelse, reparasjon og utskifting av hele eller deler av ventilasjonsanlegget samt eventuelle følgeskader i egen eller annens andelseiers bolig eller på fellesareal. Det samme gjelder dersom andelseier forsettlig eller uaktsomt påfører ventilasjonsanlegget skade.

Andelseier dekker selv strømkostnader knyttet til sitt ventilasjonsanlegg. Andelseier plikter å ikke koble ventilasjonsanlegg fra strømtilførsel

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler, og rens av eventuelle sluker på verandaer, balkonger o.l.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

5

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

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

7-2 Borettslagets pantessikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3-4 andre medlemmer med 1-2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

(4) Styret avgjør om generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte eller digitalt. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan kreves. Fristen kan tidligst gå fra andelseierne har blitt informerte om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

(5) Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at kravene til generalforsamling i loven er oppfylte. Systemene må sikre at

deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en trygg måte, og det må brukes en trygg metode for å fastslå identiteten til deltakerne.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av eventuell årsmelding fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av medlemmer til valgkomite
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Borettslaget skal ha en valgkomite og det skal utarbeides statutter for denne. Statuttene skal godkjennes av generalforsamlingen.

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal signeres av møteleder og minst en andelseier som generalforsamlingen skal velge blant de som deltar.

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget

får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

11-3 Dugnad, parkering, grill og gass

Dugnadsarbeid

Med dugnadsarbeid forstås her arbeid som andelseierne gratis eller mot godtgjørelser utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. Slikt arbeid kan være:

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

Borettslagets styre har rett og plikt til å igangsette arbeid/tiltak som nevnt foran, jf brl § 8-8.

Andelseiere som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse/refusjon av felleskostnadene som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det utførte arbeidet.

Parkering

Borettslagets styre fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøyer innenfor lagets eiendom. I den utstrekning det er nødvendig å få politiets eller andre myndigheters tillatelse til regulering, sørger styret for å innhente tillatelse. Styret skal også sørge for de nødvendige skilter og materiell til regulering.

Ingen må foreta parkering eller bruke motorkjøretøyer innenfor borettslagets område på en slik måte at det virker sjenerende eller volder ulemper for eksempel ved sperring av adkomstveier, støy og motorlarm eller eksos. Motorkjøretøyer som er feilparkert eller parkert slik at de volder ulempe, kan fjernes ved beslutning fra styret eller den som styret bemyndiger.

Andelseierne plikter nøye å følge de regler som er fastsatt av styret for parkering og bruk av motorkjøretøyer innenfor borettslagets område. Brudd på disse regler

av andelseierne eller deres husstandsmedlemmer får samme virkning som brudd på husordensreglene for øvrig og kan bl.a. føre til oppsigelse av leieforholdet.

Grilling på altan.

Grilling med kull og alle former for tennvæske er ikke tillatt på altaner. Gassgrill og elektrisk grill må brukes med forsiktighet. Det er ikke tillatt å oppbevare gassflasker innendørs i laget.

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025

Liatun Borettslag

Sted: Indre Arna Bedehus (Indremisjonen) lokaler i Indre Arna-vegen 115, kl. 19.00

Dato: 28.04.2025

Møtet ble åpnet av: Marit Takvam

Til stede fra styret: Marit Takvam

Svein Mjølkeråen

John Otto Haukeland

Maiken Knoph Lie Falkanger

Terje Bruvik

Til stede fra BOB: Anders Håvardstun og Markus Bergli

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Enstemmig godkjent

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 54

+ Antall fullmakter: 13

= Antall stemmeberettigede: 67

Side 1 av 6



c) Valg av møteleder

Forslag til møteleder: Anders Håvardstun

Vedtak: Godkjent

d) Valg av referent/protokollfører

Forslag til referent: Markus Bergli

Vedtak: Godkjent

e) Valg av protokollunderskriver(e)

Forslag til protokollunderskriver: Vigdis Tunestveit og Else Marit Haugland

Vedtak: Godkjent

f) Valg av tellekorps

Forslag til tellekorps: Lisbeth Irene Mjelde og Margrethe Sivertsen

Vedtak: Godkjent

g) Godkjenning av dagsorden

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den fremkom av innkallingen.

Vedtak: Godkjent

Side 2 av 6

**2. Rapport fra styret**

Rapport fra styret for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Rapporten fra styret ble tatt til orientering.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2024.

Vedtak: Årsregnskapet for 2024 ble godkjent.

4. Vederlag**4.1 Vederlag til styret**

Forslag: Kr 250.000

Vedtak: Kr 250.000 Enstemmig vedtatt.

4.2 Vederlag til komiteer – valgkomite

Forslag: Kr 6.240

Vedtak: Kr 6.240 Enstemmig vedtatt.

Side 3 av 6



5 Innkomne saker

5.1 Parkering av firmabiler

Styrets innstilling er at beboere/andelseiere fortsatt må forholde seg til husordensreglene. Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Punkt 5.2 gangvei, varmekabler

Styrets innstilling: Styret støtter ikke innkommet forslag. Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt.

5.3 endring av vedtekter

Generalforsamlingen stemte først over hvilke av de to forslagene – andelseier eller styret – de skulle realitetsbehandle.

Generalforsamlingen vedtok å behandle styrets forslag med 55 mot 11 stemmer.

Generalforsamlingen stemte deretter over hvorvidt de skulle endre vedtektene i tråd med styrets forslag.

Styrets forslag til nytt punkt i vedtektene ble vedtatt med 60 mot 6 stemmer.

Side 4 av 6



6. Valg av styre

Sammensetningen i styret før dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Marit Takvam	2024-2025
Styremedlem	Elisabeth Fanebust	2024-2026
Styremedlem	John Otto Haukeland	2024-2026
Styremedlem	Maiken Knoph Lie Falkanger	2024-2025
Styremedlem	Svein Mjølkeråen	2024-2025
Varamedlem	Terje Bruvik	2024-2025

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Marit Takvam	2025-2027
Styremedlem	Else Marit Haugland	2025-2026
Styremedlem	John Otto Haukeland	2024-2026
Styremedlem	Maiken Knoph Lie Falkanger	2025-2026
Styremedlem	Svein Mjølkeråen	2025-2027
Varamedlem	Terje Bruvik	2025-2026

Slik er sammensetningen i valgkomiteen etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Valgkomite	Lisbeth Irene Berge	2025-2027
Valgkomite	Linda Rolland	2025-2027
Valgkomite	Margrethe Sivertsen	2025-2026

Side 5 av 6



6.2 Valg av to delegater til BOB BBL generalforsamling.

Styrets innstilling: Styreleder og styremedlem velges.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

Protokollen signeres digitalt.

Side 6 av 6



Document history

COMPLETED BY ALL:
13.05.2025 17:17

SENT BY OWNER:
Anders M. Håvardstun · 06.05.2025 15:27

DOCUMENT ID:
S1QPAKwxel

ENVELOPE ID:
H1GPRFwxxl-S1QPAKwxel

DOCUMENT NAME:
0065 - Protokoll 2025.pdf
6 pages

ALL ATTACHMENTS APPROVED:
0065 - Protokoll 2025.pdf-pAdES-Bk_YRKvIle.pdf
0065 - Protokoll 2025.pdf-pAdES-BkmPJ0tDexe.pdf
0065 - Protokoll 2025.pdf-pAdES-Hyu4J5wlex.pdf

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Anders Mjelde Håvardstun anders.havardstun@bob.no	Signed Authenticated	06.05.2025 15:33 06.05.2025 15:32	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 84/02/06) IP: 85.200.204.28
Markus Høyvik Bergli markus.bergli@bob.no	Signed Authenticated	06.05.2025 15:37 06.05.2025 15:34	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 97/09/05) IP: 85.200.204.28
Else-Marit Haugland else.marit.haugland@outlook.com	Signed Authenticated	06.05.2025 16:10 06.05.2025 16:06	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 58/12/29) IP: 178.232.42.70
Vigdis Tunestveit Viggi1951@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2025 17:17 13.05.2025 08:18	Email Low	IP: 84.215.102.35 IP: 84.215.102.35

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakt starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

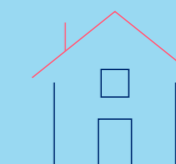
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Stølsvegen 100C, 5262 ARNATVEIT. Gnr. 287, bnr. 434, i ARNATVEIT kommune, oppdragsnr.: 1150260001
Megler: Kim Stavang Olsen, mobil: 97676303, e-post: kso@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Kim Stavang Olsen
Partner / Eiendomsmegler
MNEF
976 76 303
kso@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Arna & Åsane
Myrdalsvegen 22, 5130 NYBORG, 475 06 911, arna.aasane@proaktiv.no