

PROAKTIV

Usjenert toppleilighet med garasje

Les gjennomgang av boligen
sammen med selger side 12-13

LIAFLATEN 7





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **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

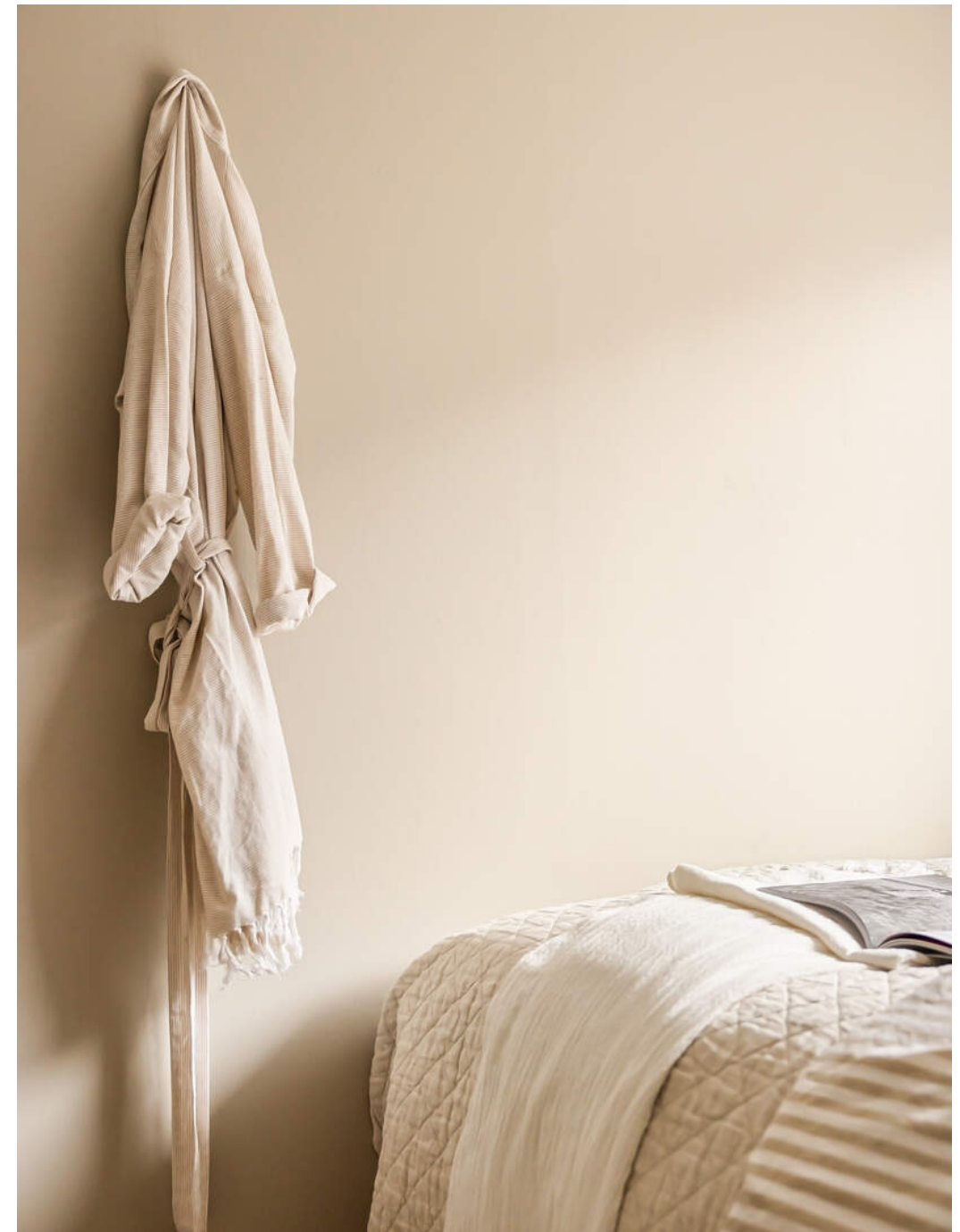
- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

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

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



ÅSANE

USJENERT TOPPLEILIGHET LIKE VED BUSS, BUTIKK OG BARNEHAGE.
GARASJEPLASS, SOLVENDT BALKONG OG STORSLÅTT UTSIKT.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Liaflaten 7, 5132 NYBORG

Gnr./Bnr.: Gnr. 207, bnr. 126, andelsnr. 15, org.nummer 953311054 i LIFLATEN BORETTSLAG

Prisantydning: 3.490.000,-

Omkostninger: 18.941,-

Andel fellesgjeld: 791.617,-

Totalpris: 4.300.558,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1977

Rom/soverom: 4/3

BRA: 94 m²

BRA-i: 88 m²

Etasje: 4

Garasje/Parkering: Fast plass i felles garasjeanlegg, samt utvendig biloppstillingsplasser. El-bil lader i garasje.

Tomt: 52540.8 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 8.310,-

Felleskostnader inkl.: Felleskostnader garasje, renhold/vask, tv og internett, eiendomsskatt og fellesutgifter.

Energimerke: Energiklasse: Rød C.

INNHold

2	5	6	12
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Entré
14	16	19	22
Stue	Balkon	Kjøkken	Bad
23	26	33	60
Soverom	Kjerneinformasjon	Tilstandsrapport	Energiattest
68	115	116	120
Brl	Fordeling av felleskostnader	Kart	Budskjema

NORGES MEST FORNØYDE KUNDER

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

Marte Ingebretsen

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

Vilde Wathne

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

Iren Strømme

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

Flemming Flølo og Ingvild Moen

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

Torunn Samnøen

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

Hilde Jahren

”

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



Ken Martin Wigand
Eiendomsmegler
Partner

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

PROAKTIV EIENDOMSMEGLING

KEN MARTIN WIGAND

2025: Førsteplass
Årets megler

2024: Førsteplass
Årets megler

2023: Førsteplass
Årets megler

2022: Førsteplass
Årets megler

2021: Åttendeplass
Årets megler

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

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

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

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

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

A handwritten signature in black ink.

Ken Martin Wigand
Eiendomsmegler / Partner



ÅSANE

Kommune: NYBORG / Område: ÅSANE

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

Det er ikke vanskelig å la seg overbevise av Flaktveit. Du er omringet av grønne skoger, høye fjell og samtidig bare syv minutter unna de store kjøpesentrene i Åsane og 14 minutter unna Bergen sentrum. Når stormene stryker seg langs husveggene og regnet applauderer på takhellene på høsten, når snøen dekker landskapet som et hvitt teppe og blir liggende noen dager ekstra på vinteren, når fuglene kvitrer fra trærne og solen seiler over Storsåta på våren og når du kjenner lukten av en nyklippet plen og lyden av små tronarvinger som leker i nabolaget på sommeren. Da er det nesten umulig å ikke bli forelsket i denne vidunderlige plassen, som tidlig på 1970-tallet bare bestod av skoger og planer. Jeg bor selv på Flaktveit og du skal få lov å bli med meg på en kjøretur for å se hvorfor jeg mener det ikke finnes noen bedre steder å bo.



OFFENTLIG TRANSPORT

Liakroken Linje 4, 4E, 27	5 min 0.4 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	14 min 11.6 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	16 min 14.2 km
Bergen Flesland	30 min

DAGLIGVARE

Kiwi Nyborg	4 min
Coop Extra Nyborg Post i butikk, søndagsåpent	10 min 0.9 km

VARER/TJENESTER

Gullgruven	13 min
Vitusapotek Gullgruven	13 min

SPORT

Liavatnet balløkke Ballspill	2 min 0.2 km
Flaktveitbotn/Li Ballspill	7 min 0.5 km
S-Camp Åsane	5 min
SKY Fitness Åsane	7 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

AutoCenteret, Bergen	9 min
Møller Bil Bergen	10 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Vi starter allerede før Flaktveit begynner, ved Coop Extra Nyborg. Som sammen med Kiwi Nyborg og Bunnpris Ulvedalen er de tre nærliggende alternativene for å fylle handlekurven med matvarer. Førstnevnte har imponerende åpningstider på hverdagene med åpne dører fra 06.30 til 23.59. Skulle man ha behov for et enda større utvalg må vi ikke glemme at vi er i bydelen med tettest konsentrasjon av handlesenter og spesialbutikker. Med kort vei til Horisont, Åsane Storsenter, Gullgruven, IKEA etc. har man det meste

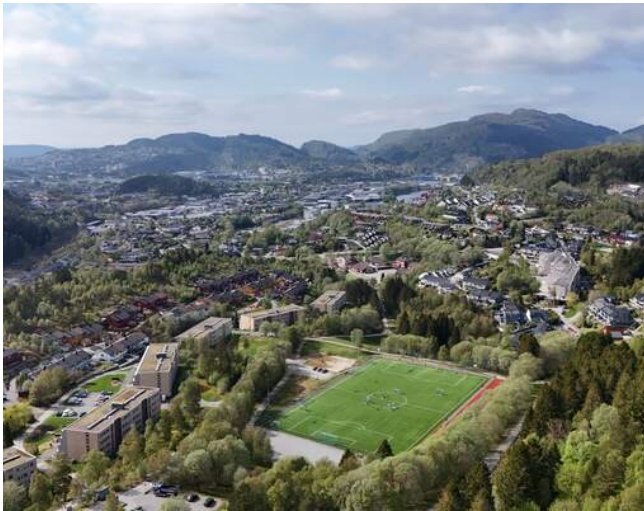
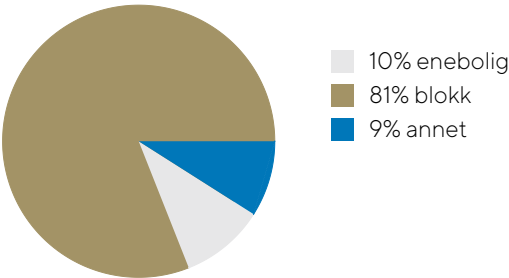
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

lett tilgjengelig i sitt eget nabolag.

Etter å ha tatt til høyre i lyskrysset fortsetter vi rett frem. På høyre side ligger Liavatnet, en tursti som ble oppgradert i 2024 for å være fint tilrettelagt for alle. Her kan man sette seg ned på en benk og se på BOB sitt nye og unike boligprosjekt Liaparken, som har som visjon å knytte mennesker tettere sammen, delingskultur og inkludering. På høyre side er Bergens mest innovative treningssenter, S-Camp hvor du kan trene hver dag mellom 05.00 og 24.00.

Vi tar første til høyre inn på Liavegen og får Pro Padel på venstre side. Syv dobbelbaner, alt du trenger av utstyr for å spille padel og åpningstider fra 06 til 23 alle dager. I samme bygg ligger Byggmax, perfekt om du har et innendørs eller utendørs prosjekt som skal gå fra byggetegning til ferdigattest. Etter Liavegen har blitt Flaktveitsvingane kan man ta til høyre og kjøre inn på Hjortland. Her starter turen opp til majestetiske Storsåta, som belønner deg med en misunnelsesverdig utsikt på toppen. Dette er bare en av mange turmuligheter og de finnes i alle vanskelighetsgrader. I tillegg finner vi Åsane Ridesenter, som tilbyr blant annet helge undervisning, mulighet for å være hestepasser og ridekurs.

BOLIGMASSE



Videre opp Flaktveitsvingane kommer vi til den første av tre barnehager og den første av to barneskoler. Langerinden Barnehage, Flaktveit Barnehage og Åsane Gårdsbarnehage er de tre alternativene for de bittesmå, Flaktveit Skole og Li Skole er for de litt større og Breimyra Skole for de første. Her trenger du nesten ikke lære barna trafikkreglene før de begynner på videregående, siden det er gangavstand til alle. Hvert eneste år inviterer barneskolene til 17-mai feiring på skoleplassene med både tog, taler og leker.

Vi blinker inn til Ulvedalen Torg og parkerer på en av de ledige gjesteparkeringsplassene. Her får du en enkel middag hos Huseyin på Efes Pizza, hils fra meg, post i butikk og søndagsåpen butikk hos Kjøpmann Øyvind hos Bunnpris Ulvedalen, den perfekte frisyren hos Therese på Era Studio og en omsorgsfull lege på Flaktveit legesenter som tar vare på deg dersom du skulle bli syk. Men vi kan ikke stoppe på Ulvedalen uten å gå innom Martha's Fancy kaker. En kafe med inspirasjon fra London, Paris, Barcelona og tilbyr det



motsatte av halvfabrikat og dårlig kvalitet. Her finner du kaker utover dine forventninger, bunadskaker, søtsaker til dessert og muligens verdens beste glutenfrie berlinerboller.

Tilbake i bilen kjører vi ut på veien, tar til høyre og krysset og fortsetter opp Flaktveitvegen. Før toppen av bakken står et skilt med Flaktveithallen og vi kjører ned dit. For etter skoletid / arbeidstid sørger Flaktveit IK, stiftet i 1994, for at både barn og voksne har et fritidstilbud å velge mellom. Fotball, frisbeegolf, håndball, innebandy, åpen hall m.m. For deg som ønsker å forsøke noe du mest sannsynlig aldri har prøvd før ligger den imponerende Frisbeegolfbanen med 18 hull plassert rundt i terrenget her oppe. Har du ikke det du trenger for å spille stikker du hodet innom Kim, som står bak kassen i Frisbeegolfshoppen, og han hjelper deg med å plukke ut alt etter hvilket nivå du er på. Rop fore og kast.

Det passer perfekt å runde av ved Flaktveit snuplass, hvor også firerbussen snur. Alle jeg snakker med nevner kollektivtilbudet som et av de store trivselsargumentene på Flaktveit. Nærmeste busstopp er aldri mer enn noen få minutters gange fra egen inngangsdør, og bussen har så hyppige avganger at du slipper å sjekke rutetabellen før du går hjemmefra. I beste busstid er den lengste ventetiden bare 9 minutter dersom du skulle være så uheldig å se baksiden av bussen kjøre fra deg. Bussen stopper på Åsane Terminal, før den går videre til sentrum, noe som gir anledning for å skifte linje som går dit du skal. Det er også ekspressbuss fra Flaktveit som stopper på alle stopp frem til Gullgruven og kjører direkte til Bryggen. Et flott alternativ som tar deg til byen på et knips.

Dette er verdens beste nabolag...

Adkomst

Kopier følgende gps-koordinat: 60°28'11.6"N 5°20'42.4"E og lim inn i f.eks. Google maps. Trykk deretter på veibeskrivelse og skriv inn ønsket startpunkt. Da får du en nøyaktig veibeskrivelse fra hvor du måtte befinne deg. Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.





Jeg parkerer på en av de mange ledige gjesteparkeringsplassene og går mot nummer 7. Det er fredag formiddag, og jeg har blitt invitert hjem til brødrene Kevin og Thomas sin toppleilighet i Liaflaten i forbindelse med at flyttelasset skal videre til en enebolig på Os. Her har de bodd i snart to år, og det er mye som har skjedd på den andre siden av inngangsdøren siden det.

Liaflaten Borettslag har startet en stor renovering, som kommer til å gjøre dette til et av Åsanes mest moderne borettslag. Godt rustet mot hva fremtiden har i vente. Før utgangen av 2026 skal Stoltz Entreprenør AS oppgradere og oppdatere takene, fasadene, balkongdørene, vinduene, terrassene, trappehusene og installere balansert ventilasjon. Liakroken 7 er allerede ferdigstilt. Økningen av felleskostnadene har allerede startet og forretningsfører estimerer en 10% økning de neste to årene, så lenge KPI holder seg stabil. Beregner man for 2026 og 2027 blir felleskostnadene rundt 650-700 kroner høyere pr år, det vil si like høye felleskostnader som de fleste andre borettslag i nabolaget har i dag. Dette skyldes at det ikke har blitt gjennomført store oppgraderinger de siste årene og felleskostnadene var relativt lave da oppussingen startet. Når både balansert ventilasjon, tv, internett og varmtvann er inkludert er de månedlige utgiftene utover fellesutgiftene lave.

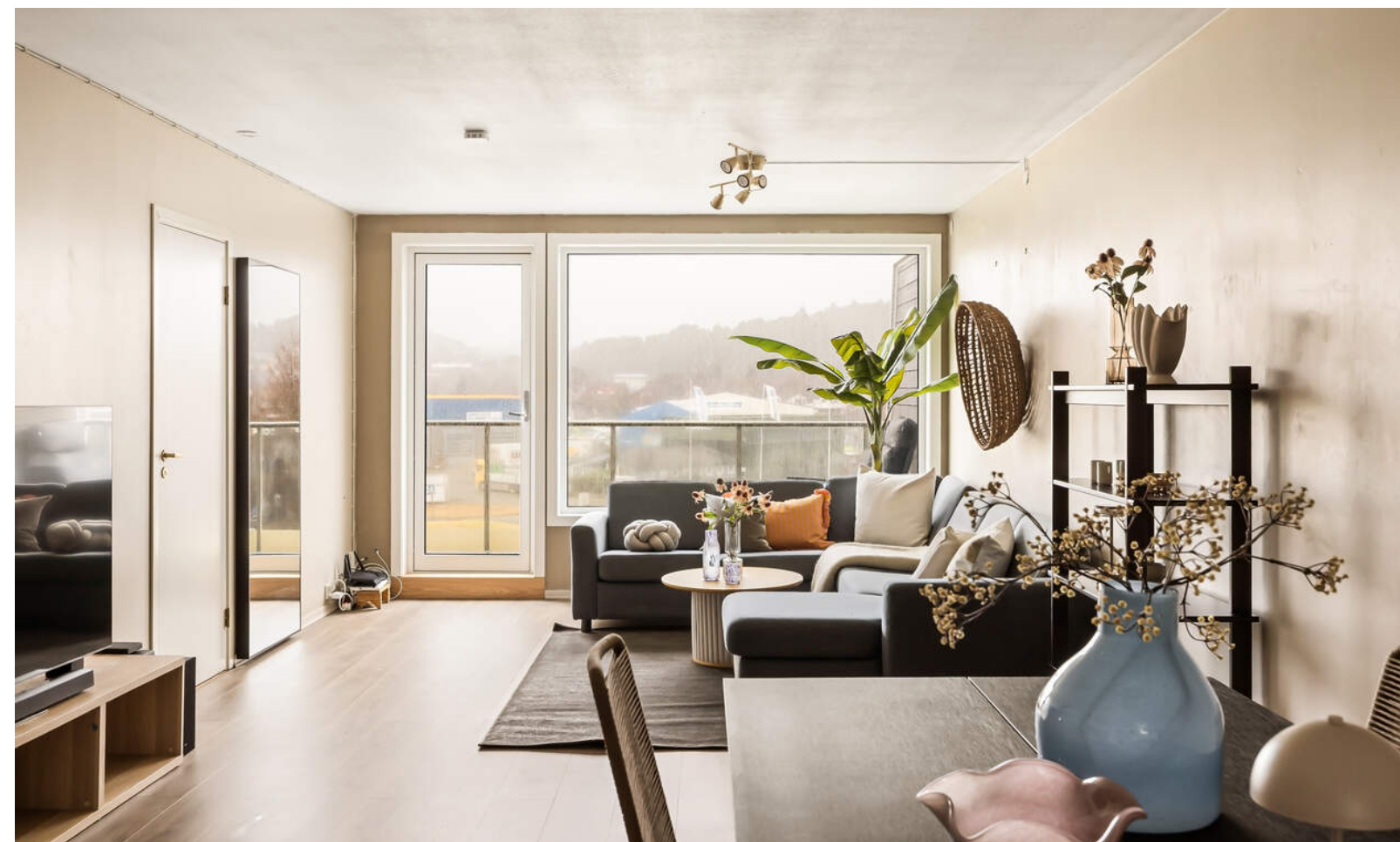
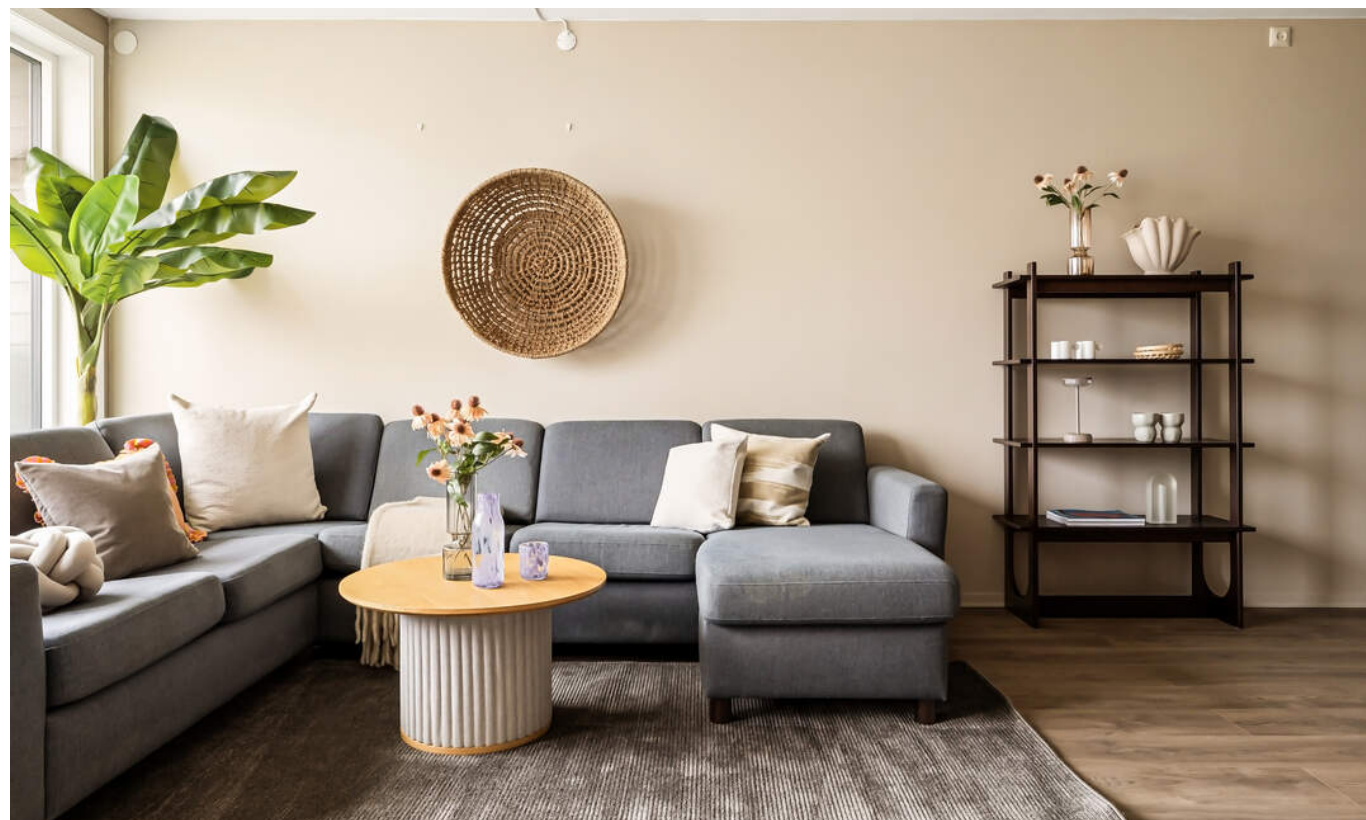
Jeg trykker øverst på det moderne calling-anlegget og Kevin slipper meg inn. I fellesgangene har postkassene blitt byttet ut, veggene malt og gulvene skiftet ut. Et skikkelig godt førsteinntrykk. På toppen av trappen i andre etasje står en smilende Kevin klar for å ønske meg velkommen og starte gjennomgangen i leiligheten. Det første som møter oss er en stor og åpen entré med plass til å henge av seg jakken og sette fra seg skoene. Kevin sier dersom man har behov for enda mer lagringsplass til vinter- og sommerklær som ikke er i sesong har leiligheten en bod i underetasjen, like før garasjeplassen. Med tilkomst fra entréen er et praktisk gjestetoalett. Kevin sier at stort sett hele leiligheten har blitt pusset opp de siste årene, bortsett fra bad og vaskerom. Siden det var usikkert om dette ville bli gjort i forbindelse med borettslagets store oppgradering har Kevin og Thomas ventet med dette til dette var avklart. På vaskerommet står hovedsentralen til det som har gitt økt bokvalitet de siste årene: Balansert ventilasjon. Kevin forteller at nå som bygget er etterisolert og utstyrt med helt nye vinduer sparer man mer enn man tror på oppvarmingen. I tillegg til 100% balansert luftkvalitet. Han legger til at varmtvannet er inkludert i felleskostnadene.



Stuen er kjempestor, med plass til både gedigen sofakrok og tilhørende spisestue. Kevin sier at kjøkkenet ble pusset opp i 2015, har innredning fra Ikea med integrert oppvaskmaskin, koketopp, ovn og oppvaskmaskin. Med utgang fra stuen er en ca. 13 kvadratmeter stor sydvestvendt balkong som nylig har blitt pusset opp i regi av borettslaget. Fliser på gulvet, vedlikeholdsfrie kledningsbord med stilrent uttrykk og sol fra morgen til kveld.

Tilbake i leiligheten gjenstår tre soveværelser. 11 kvm, 7 kvm og ca 7 kvm. Alle av god størrelse med plass til seng og ønsket garderobeløsning. Fra hovesoveværelset er det også tilkomst til badeværelset.

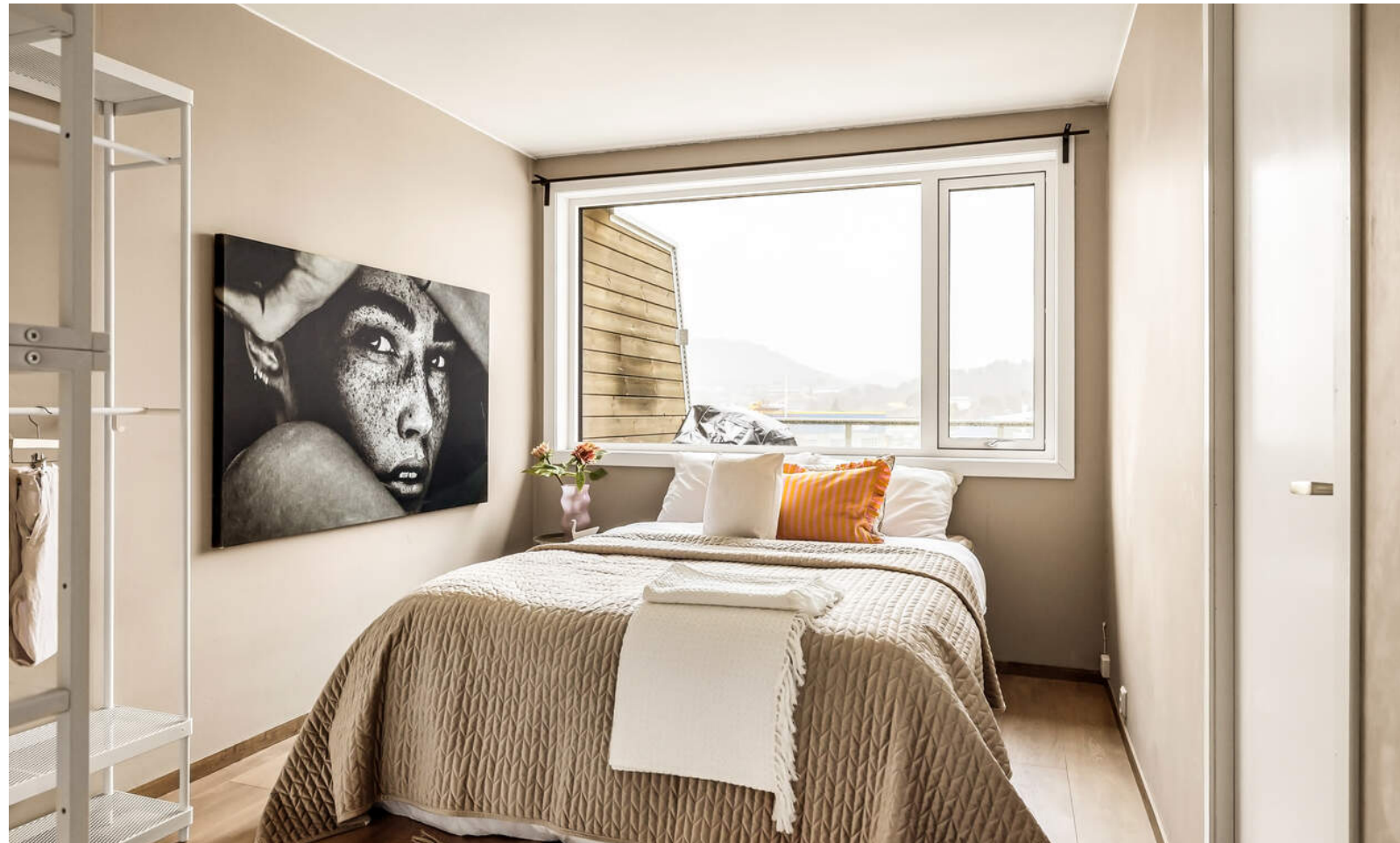
Vi setter oss ned i stuen og jeg spør hvem han tror kommer til å kjøpe denne leiligheten. Kevin sier at dette er en leilighet som passer for mange, uansett alder. Det er noen trapper opp til leiligheten, men de fleste foretrekker å bo i etasjene lengre opp enn i første med mer innsyn. Barnefamilien har nærmeste barnehage som borettslagets nærmeste nabo og alt er tilrettelagt for at man skal kunne trives. At borettslaget nå har gjennomført rehabiliteringen gir forutsigbarhet i mange år fremover med tanke på vedlikehold.

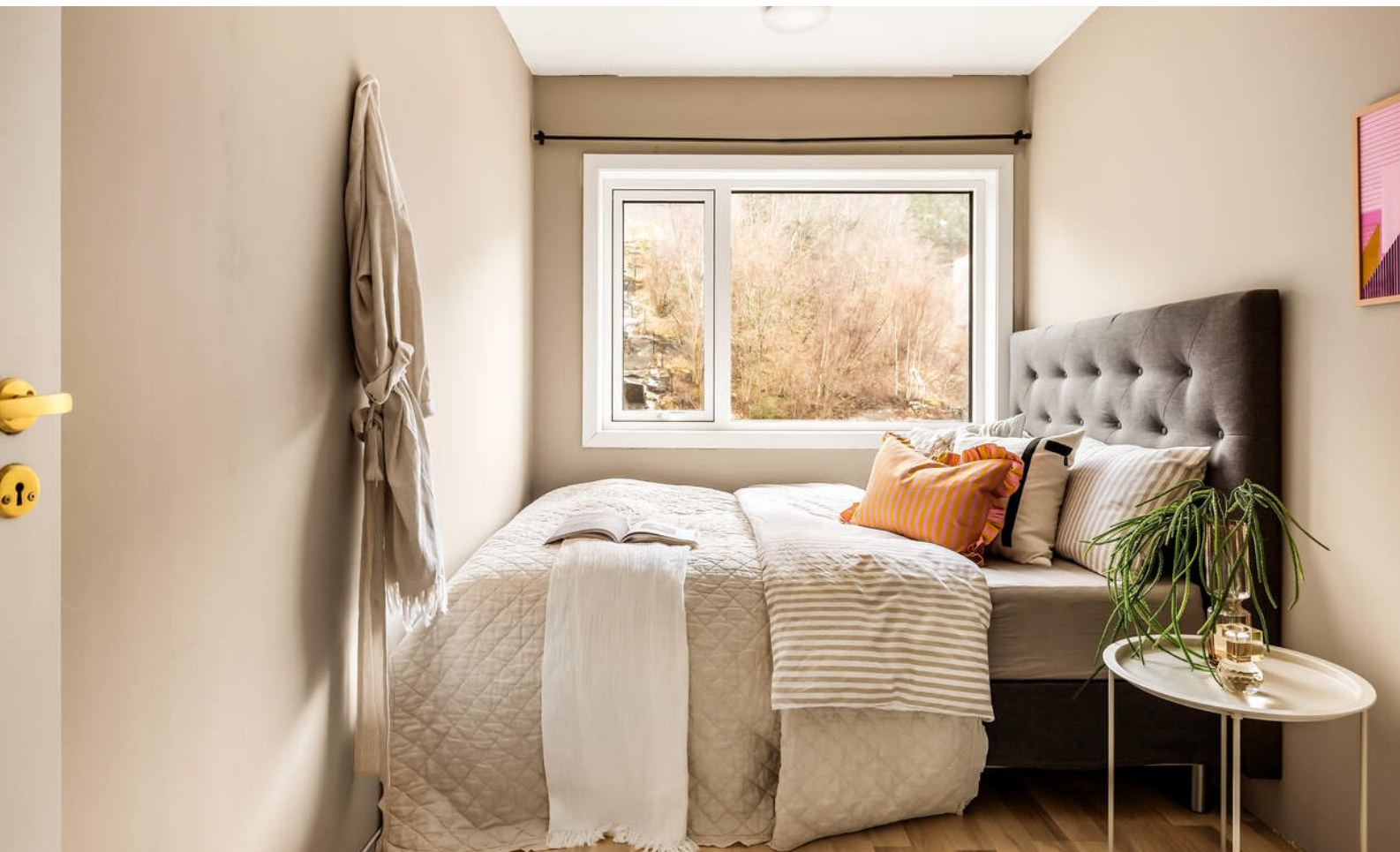












KJERNEINFORMASJON

PARKERING

Fast plass i felles garasjeanlegg, samt utvendig biloppstillingsplasser. El-bil lader i garasje.

Tomtestørrelse

52 540 m²

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

I forbindelse med salget har det blitt laget en tilstandsrapport for bolig med arealmåling av Bygningssakkyndig /Takstingeniør Roy Kristian Nordanger. En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen som er særlig relevante ved eierskifte. 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.

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TGO) 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.

Tilstandsgrad 0 : Ingen avvik

Tilstandsgrad 1 : Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 2 : Avvik som ikke krever tiltak

Tilstandsgrad 2 : Avvik som kan kreve tiltak

Tilstandsgrad 3 : Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter. For bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, settes et anslag for utbedring.

BYGGEMÅTE:

Kledning: Isolert konstruksjon som er kledd med fasadeplater og bordkledning utvendig.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Grunnmur: Grunnmur av armert og plassbygget

betongkonstruksjon.

TILSTANDSGRADER:

TILSTANDSGRAD 10:

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

TILSTANDSGRAD 1:

- Utvendig - Taktekking

- Utvendig - Veggkonstruksjon

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

- Utvendig - Vinduer

- Utvendig - Dører

- Utvendig - Balkongdør

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Innvendig - Overflater

- Innvendig - Innvendige dører

- Våtrom - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Våtrom - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Kjøkken - Avtrekk

- Spesialrom - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

- Tekniske installasjoner - Grunnmur og fundamenter

TILSTANDSGRAD 2:

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger,

- Kjøkken - Overflater og innredning - Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Enkelte fronter har slitasjeskader på overflate.

TILSTANDSGRAD 3:

- Våtrom - Vaskerom - Generell - Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Våtrom - Bad - Generell - Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Bygningssakskyndig

Roy Nordanger (befaringsdato: Torsdag, 29. januar 2026)

Innhold

Leiligheten ligger i fjerde etasje og inneholder:

4. Etasje: Entré, toalettrom, vaskerom, bad, stue, tre soverom og kjøkken.

Eksterne boder har tilkomst via fellesarealer. En bod i 1. etasje og en i kjeller.

Areal

Bruksareal:

Kjeller

BRA-e: 3 kvm

Total BRA: 3 kvm

1. etasje

BRA-e: 3 kvm

Total BRA: 3 kvm

4. etasje

BRA-i: 88 kvm

Total BRA: 88 kvm

Kjerneinformasjon

Terrasse- og balkongareal:

4. etasje: 12 kvm

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

Oppvarming

Elektrisk.

Energimerke

Rød C

Info strømforbruk

Selger opplyser om årlig strømforbruk ca. kWh: 1000

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

ØKONOMI

Forretningsfører

BOB

Felleskostnader pr. mnd

8.310,-

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader garasje, renhold/vask, tv og internett, eiendomsskatt og fellesutgifter.

Andel fellesgjeld

791.617,- per onsdag, 28. januar 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenr.: 95267316423

Lånebeskrivelse: Rehabilitering, samt refinansiering av løpende lån

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,99%

Rentetype: Flytende rente

Andel av saldo: 791 617,35

Total saldo lån: 142 315 503,00

Innfrielsesdato: 30.06.2069

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

I følge regnskapet for 2024 hadde borettslag kr. 15.569.895,- i inntekter, kr. 44.181.843,- i driftskostnader. Underskuddet skyldes i hovedsak for rehabilitering.

Liaflaten Borettslag har startet en stor renovering, som kommer til å gjøre dette til et av Åsanes mest moderne borettslag. Godt rustet mot hva fremtiden har i vente. Før

utgangen av 2026 skal Stoltz Entreprenør AS oppgradere og oppdatere takene, fasadene, balkongdørene, vinduene, terrassene, trappehusene og installere balansert ventilasjon. Liakroken 2-4 er allerede ferdigstilt. Økningen av felleskostnadene har allerede startet og forretningsfører estimerer en 10% økning hvert år, så lenge KPI holder seg stabil. Beregner man for 2026 og 2027 blir felleskostnadene rundt 650-700 kroner høyere pr år, det vil si like høye felleskostnader som de fleste andre borettslag i nabolaget har i dag. Dette skyldes at det ikke har blitt gjennomført store oppgraderinger de siste årene og felleskostnadene var relativt lave da oppussingen startet. Totalt har rehabiliteringen en kostnadsramme på ca. kr. 235 millioner. Styret opplyser i mail at fellesgjeld for andelen blir ca. kr. 1.379.478,- etter rehabiliteringen om hele byggelånet blir benyttet. Avdragsfritt lån frem til 30.12.2030. Styret opplyser om at dette er noe styret vil ta stilling til når rehabiliteringen er ferdig, om nedbetalingen skal starte tidligere.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er sendt for utlysning for borettslagets medlemmer samtidig med salget, og vil være avklart 5 virkedager 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. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Styregodkjennelse

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. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Dyrehold

Det må søkes styret om dyrehold.

Forsikring

Forsikringsselskap Tryg Forsikring
Polisenummer8733682

Sikringsordning

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

Formuesverdi primær

880.215,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.520.860,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Info eiendomsskatt

Inkludert i felleskostnadene

Info formuesverdi

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi(spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

Andre utgifter

Antatte løpende kostnader for denne bolig pr. år kr. 99.720,-. Kostnadene er fordelt som følger:
Fellesutgifter: kr. 99.720,-

Selger har ikke bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris.

Diverse

Samarbeidspartnere
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 samarbeidspartere 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.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 19.01.1978 som omhandler nybygg.
Det foreligger ferdigattest datert 09.02.1982 for sykkelboder.

Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger, men det er avvik fra disse. Det er fjernet lettvegger mellom kjøkken, allrom, stue og fremstår i dag med åpen løsning. Ikke søknadspliktig tiltak.

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 på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Torsdag, 19. januar 1978

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/207/126:
13.04.1977 - Dokumentnr: 8182 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettigheter og plikter iflg. kommunalt skjøte

25.11.2022 - Dokumentnr: 1343315 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Rettighetshaver allmennheten
Adkomstrett til fots
Bestemmelse om vedlikehold

13.04.1977 - Dokumentnr: 908189 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:207 Bnr:76
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

08.11.1977 - Dokumentnr: 924275 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:207 Bnr:131

12.12.1980 - Dokumentnr: 31411 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:207 Bnr:153

12.12.1980 - Dokumentnr: 31412 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:207 Bnr:154

12.12.1980 - Dokumentnr: 31413 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:207 Bnr:155

01.01.2020 - Dokumentnr: 1846294 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:207 Bnr:126

Regulerings- og arealplaner

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen
Teigid Type Snr Hovedteig Beregnet areal Arealkvalitet
Arealmerknad Inngår i rapporten
261825782 Grunneiendom O Ja 52 536,4 m² Sikker - Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen
PlanID Plantype Plannavn Status Ikrafttrådt Saksnr
Dekningsgrad
36900000 30 ÅSANE. GNR 207 BNR 1, 2 MFL., FLAKTVEIT, LI FELT I 3 - Endelig vedtatt arealplan 29.10.1976 99,8 %
64420000 35 ÅSANE. GNR 207 BNR 59 MFL., LIAVEGEN, BOLIGER 3 - Endelig vedtatt arealplan 21.11.2018 201507150 0,2 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)
PlanID Reguleringsformål Dekningsgrad
64420000 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse 0,1 %
64420000 2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.

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

Radonmåling

Grunnboksdato

Mandag, 23. februar 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 490 000,00 (Prisantydning)
791 617,00 (Andel av fellesgjeld)

4 281 617,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

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

10 041,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
18 941,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 291 658,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 300 558,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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.

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. 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 eiendomsmegler 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.

En forutsetning for salget er at kjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. 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 kjøtet for tinglysing. Kjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil kjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av kjøte 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.

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. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi 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 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

Kevin Kårstad Tran
Thomas Kårstad Tran

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglers vederlag

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 samarbeidspartere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Det er avtalt fastpris vederlag tilsvarende 91.585 kr for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
Markedsføringspakke: kr. 19.900,-
Spørring i grunnboken: kr. 250,-
Visning pr stk: kr. 3.500,-
Overtakelse: kr. 1.500,-
Kredittkostnad: kr. 3.000,-
E-signeringskostnad: kr. 500,-
Oppgjørshonorar: kr. 6.500,-
Kommunal informasjon: kr. 4.700,-
Finn.no: kr. 5.500,-

Utlegg:
Tinglysing av panterettsdokument med urådighetserklæring: kr. 545,-
Gebyr til forretningsfører BOB: kr. 4.050,-

Andre utgifter:
Boligselgerforsikring
Tilstandsrapport
Eierskiftegebyr til forretningsfører

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på,

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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



Tilstandsrapport

- Andelsleilighet i borettslag
- Liaflaten 7, 5132 NYBORG
- BERGEN kommune
- gnr. 207, bnr. 126
- Andelsnummer 15

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 29.01.2026 Rapportdato: 29.01.2026 Oppdragsnr.: 20326-1537 Referansenummer: CY1018
Autorisert foretak: Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger Sertifisert Takstingeniør: Roy Kristian Nordanger Vår ref: RN



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.

Byggoppdrag Prosjekt RN

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

Mine Sertifikater:

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

Mer enn 35 års allsidig erfaring fra bygningsbransjen med utførende og prosjekterende håndverksbedrift, handel av byggevarer m.v.



Rapportansvarlig

Roy Kristian Nordanger

Uavhengig Takstingeniør

takst@byggoppdrag.no

926 36 034



Oppdragsnr.: 20326-1537

Befaringsdato: 29.01.2026

Side: 2 av 20

Liaflaten 7, 5132 NYBORG
Gnr 207 - Bnr 126
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. 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
- tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20326-1537

Befaringsdato: 29.01.2026

Side: 3 av 20

Liaflaten 7, 5132 NYBORG
Gnr 207 - Bnr 126
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20326-1537

Befaringsdato: 29.01.2026

Side: 4 av 20

Liaflaten 7, 5132 NYBORG
Gnr 207 - Bnr 126
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i normal stand.
Kjøkkeninnredning fra 2015.
Eldre bad og vaskerom som må påregnes oppussing.

Borettslagets fasader har nye vinduer, fasadekledning, ytterdører, oppgradert altaner, ny balansert ventilasjon, oppgradering av fellesganger og trapper m.v.

Se øvrige detaljer om eiendommens innredning og konstruksjoner i rapportens innhold/ rubrikkoppstilling.

Andelsleilighet i borettslag - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Gesimser har beslagtekkning.
Papptekking/ rullprodukt eller tilsvarende banetekking.
Utsifting/vedlikehold:
Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.
Normal tid før omlegging av takfolie, mekanisk festet er 15 - 35 år.
Borettslaget eller boligselskapets felles vedlikeholdsansvar.
Se eventuell informasjon i vedtekter.

Ytterveggkonstruksjon av stål, betong og trevirke.
Isolert konstruksjon som er kledd med fasadeplater og beiset bordkledning utvendig og platekledning innvendig.
Isolert og vindtett yttervegg konstruksjon.
Borettslagets felles vedlikeholdsansvar.

Takkonstruksjon av plassbygget og armert betong.
Takkonstruksjon er observert fra terreng.
Borettslaget eller boligselskapets felles vedlikeholdsansvar.
Se eventuell informasjon i vedtekter.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Fasader og vinduer er nylig skiftet og oppgradert i borettslaget.
Aluminiumsbekledning på utvendig karm.

Ytterdør/ entredør med malt overflate.
Kompaktdør klassifisert: B30/ 40 Db.
Malt trekarm med heltre hardved terskel.
Standard dørvrider og lås.

Bygningen har malt balkongdør i tre.
Malt trekarm med heltre hardved terskel. Standard dørvrider og lås.
Aluminiumsbekledning på utvendig karm.

Terrasse av betong.
Betongdekke med fliser.
Rekkverk av stål og glass.
Oppmålt terrasse er 12,12 m2.
Oppgradert i 2024.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

GULVOVERFLATER i boligen består hovedsakelig av:
Gulvoverflater er belagt med laminatgulv.
Gulvoverflater er belagt med belegg av linoleum eller tilsvarende i enkelte rom.

VEGGOVERFLATER i boligen består hovedsakelig av:
Malte overflater.

HIMLINGOVERFLATER i boligen består hovedsakelig av:
Malte overflater.
Etasjeskiller av armert betong eller betongelementer.

Borettslaget opplyser:
Det er konstatert at betongdekkene (etasjeskillene) i brl. har en lavere lastekapasitet enn etter Norsk Standard. Ved ordinær bruk av leilighetene og laster innenfor laststandarden fra 1977, vil strukturen ha en kapasitet godt innenfor sikre rammer.

Tilstandsvurdering av bjelkelag/ etasjeskille er ikke en del av dette oppdragets forskriftskrav og konstruksjonsdel er derfor ikke tilstandsvurdert.
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Malt trekarm med hardved terskel. Standard lås og dørvrider.
Normal bruksslitasje med tanke på alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom 4,15 m2
Våtrommets oppbygging er av eldre type og fra før 1997.
Våtrom som er bygget før dette årstall har sannsynligvis ikke vanntett membransjikt i våtsoner. Det vil derfor være en forhøyet risiko med tanke på vannlekkasjer eller utettheter.
Rommet står derfor ovenfor et oppussingsbehov for å imøtekomme dagens krav til vanntett utførelse.

Rommet har følgende overflater og innredning:
Belegg på gulv.
Malte veggflater.
Malt betonghimling.
Opplegg for vaskemaskin.
Mulighet for plassering av tørketrommel i søyle over vm. NB! kun et strømuttak.
Utslagsvask intra med veggmontert to- grep eldre blandeblender.
Husbrannslange og brannslukningsapparat montert på vegg her.
Plastsluk i gulv.
Ovn på vegg.
Balansert ventilasjon fra rom via takventil. Tilluftspalte ved dør.
Boligens ventilasjonsaggregat og styringspanel er plassert her.

Bad 4,86 m2
Våtrommets oppbygging er av eldre type og fra før 1997.
Våtrom som er bygget før dette årstall har sannsynligvis ikke vanntett membransjikt i våtsoner. Det vil derfor være en forhøyet risiko med tanke på vannlekkasjer eller utettheter.
Rommet står derfor ovenfor et oppussingsbehov for å imøtekomme dagens funksjonskrav til vanntett utførelse.

Rommet har i dag følgende overflater og innredning:
Belegg på gulv.
Våtromstapet på vegger.
Malt betonghimling.
Baderomsmøbel med heldekkende servant og ettgrep servantbatteri.
Speilskap med downlights.
Dusjkabinett med kar og standard dusjgarnityr.

Oppdragsnr.: 20326-1537

Befaringsdato: 29.01.2026

Side: 5 av 20

Liaflaten 7, 5132 NYBORG
Gnr 207 - Bnr 126
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Balansert ventilasjon installert i 2024. Tilluftsspalte ved dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken har følgende innredning og utstyr:
Kjøkkeninnredning med standard skapskrog.
Kjøkkenprodusent/ type: Ikea med glatte hvite fronter og stål håndtak.
Takhøy innredning.
Flere overskap med vitrinefronter og lys.
Kjøkkenet har laminat benkeplater. Beskyttelse på vegg bak vask og komfyr.
Benkebeslag nedfelt i benkeplate. Lekkasjesensor i benk.
Stålbleslag 1,5 kum og med avrenningsfelt. Standard ettgreps kjøkkenbatteri.

Kjøkkenet har følgende hvitevarer:
Frittstående kjø og fryseskap. Integrert oppvaskmaskin i benk.
Integrert keramisk koketopp nedfelt i benkeplate. Koketopp med induksjon.
Integrert ovn i benkeskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Belegg på gulv er fra byggeår.
Malte veggflater. Malt takhimling.
Standard toalett.
Lite møbel med heldekkende vask og ettgrep blandebatteri.
Balansert ventilasjonsavtrekk fra rom via takventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har hovedsakelig kobber vannrør.

Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Boligen har balansert ventilasjon med varmeveksler, tilluftsventiler i oppholdsrom og avtrekk fra våtrom og kjøkken.
Styringspanel for systemet er plassert: på vaskerom
Varmtvann leveres av borettslaget.
Boligens sikringsskap inneholder følgende:

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

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fundamentert på antatt fast grunn av fjell eller sprengsteinsmasser, anrettet med drenerende masser og planert.
Grunnundersøkelser er ikke innhentet eller vurdert utover visuelle observasjoner ved befaring.

Fundamenter av betong mot grunn.
Grunnmur av armert og plassbygget betongkonstruksjon.
Felles lukket garasjekjeller.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Andelsleilighet i borettslag

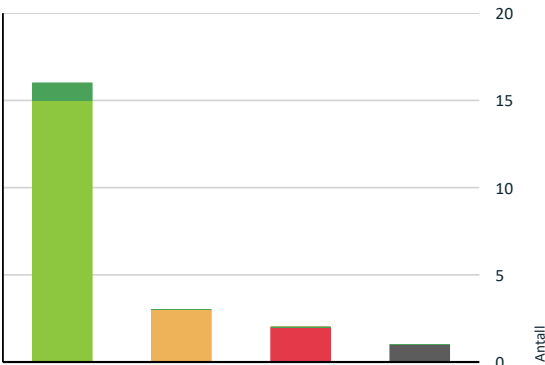
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Det er fjernet lettvegger mellom kjøkken, allrom, stue og fremstår i dag med åpen løsning.
Vurdering: Ikke søknadspliktig tiltak. Berører ikke tekniske installasjoner eller bærende konstruksjoner.
Ellers som opprinnelig plan.

Liaflaten 7, 5132 NYBORG
Gnr 207 - Bnr 126
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS
Norsk takst

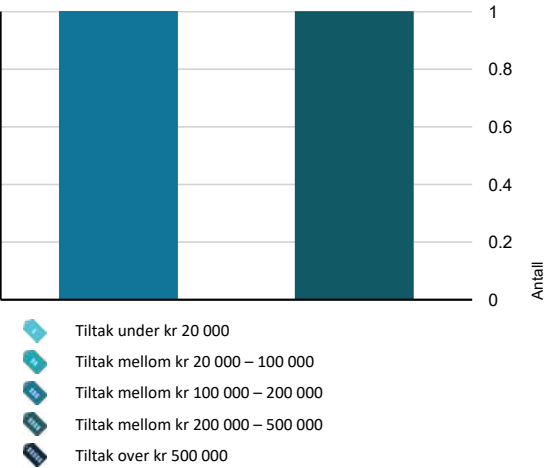
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

Oppdragsnr.: 20326-1537

Befaringsdato: 29.01.2026

Side: 6 av 20

Oppdragsnr.: 20326-1537

Befaringsdato: 29.01.2026

Side: 7 av 20

Liaflaten 7, 5132 NYBORG
Gnr 207 - Bnr 126
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Sammendrag av boligens tilstand

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

Andelsleilighet i borettslag

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 4. Etasje > Vaskerom 4,15 m2 > Generell
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > 4. Etasje > Bad 4,86 m2 > Generell
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken 8,57 m2 > Overflater og innredning
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Enkelte fronter har slitasjeskade på overflate.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20326-1537

Befaringsdato: 29.01.2026

Side: 8 av 20

Liaflaten 7, 5132 NYBORG
Gnr 207 - Bnr 126
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET I BORETTSLAG



Byggeår
1977

Kommentar
EDR/ eiendomsregisterets matrikelopplysning.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt.
Se for øvrig rapportens innhold for mer informasjon.

Tilbygg / modernisering		
2024	Modernisering	Vinduer, ytterdører, fasader, balkonger og balansert ventilasjon osv. ble rehabilitert- oppgradert i regi av borettslaget

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Gesimser har beslagtekking.
Papptekking/ rullprodukt eller tilsvarende banetekking.
Utsifting/vedlikehold:
Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.
Normal tid før omlegging av takfolie, mekanisk festet er 15 - 35 år.
Borettslaget eller boligselskapets felles vedlikeholdsansvar.
Se eventuell informasjon i vedtekter.

Veggkonstruksjon

Ytterveggkonstruksjon av stål, betong og trevirke.
Isolert konstruksjon som er kledd med fasadeplater og beiset kledning utvendig og platekledning innvendig.
Isolert og vindtett yttervegg konstruksjon.
Borettslagets felles vedlikeholdsansvar.
Oppusset fasader i 2025.

Årstall: 2025 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av plassbygget og armert betong.
Takkonstruksjon er observert fra terreng.
Borettslaget eller boligselskapets felles vedlikeholdsansvar.
Se eventuell informasjon i vedtekter.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Fasader og vinduer er nylig skiftet og oppgradert i borettslaget.
Aluminiumsbekledning på utvendige karmer.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Dører

Ytterdør/ entredør med malt overflate.
Kompaktdør klassifisert: B30/ 40 Db.
Malt trekarm med heltre hardved terskel.
Standard dørvrider og lås.



Entredør

Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre.
Malt trekarm med heltre hardved terskel. Standard dørvrider og lås.
Aluminiumsbekledning på utvendig karm.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse av betong.
Betongdekke med fliser.
Rekkverk av stål og glass.
Oppmålt terrasse er 12,12 m2.
Oppgradert i 2024-2025 i regi av borettslaget.

Oppdragsnr.: 20326-1537

Befaringsdato: 29.01.2026

Side: 9 av 20

Liaflaten 7, 5132 NYBORG
Gnr 207 - Bnr 126
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Tilstandsrapport

INNSENDIG

Overflater

GULVOVERFLATER i boligen består hovedsakelig av:
Gulvoverflater er belagt med laminatgulv.
Gulvoverflater er belagt med belegg av linoleum eller tilsvarende i enkelte rom.

VEGGOVERFLATER i boligen består hovedsakelig av:
Malte overflater.

HIMLINGOVERFLATER i boligen består hovedsakelig av:
Malte overflater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av armert betong eller betongelementer.

Borettslaget opplyser:
Det er konstatert at betongdekkene (etasjeskillene) i brl. har en lavere lastekapasitet enn etter Norsk Standard. Ved ordinær bruk av leilighetene og laster innenfor laststandarden fra 1977, vil strukturen ha en kapasitet godt innenfor sikre rammer.

Tilstandsvurdering av bjelkelag/ etasjeskille er ikke en del av dette oppdragets forskriftskrav og konstruksjonsdel er derfor ikke tilstandsvurdert.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.
Malt trekarm med hardved terskel. Standard lås og dørvrider.
Normal bruksslitasje med tanke på alder.



Eldre innerdører med malt slett overflate.

VÅTROM

4. ETASJE > VASKEROM 4,15 M2

Generell

Våtrommets oppbygging er av eldre type og fra før 1997.
Våtrom som er bygget før dette årstall har sannsynligvis ikke vanntett membransjikt i våtsoner. Det vil derfor være en forhøyet risiko med tanke på vannlekkasjer eller utettheter.
Rommet står derfor ovenfor et oppussingsbehov for å imøtekomme dagens krav til vanntett utførelse.

Rommet har følgende overflater og innredning:
Belegg på gulv.
Malte veggflater.
Malt betonghimling.
Opplegg for vaskemaskin.
Mulighet for plassering av tørketrommel i søyle over vm. NB! kun et strømuttak.
Utslagsvask intra med veggmontert to- grep eldre blandeblatter.
Husbrannslange og brannslukningsapparat montert på vegg her.
Plastsluk i gulv.
Ovn på vegg.
Balansert ventilasjon fra rom via takventil. Tilluftspalte ved dør.
Boligens ventilasjonsaggregat og styringspanel er plassert her.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsgrad er satt iht forskriftstandards krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Sluk i gulv.

4. ETASJE > VASKEROM 4,15 M2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vender mot nabo og annen fast innredning.
Fuktsøk ble utført med Protimeter MMS3 på tilgjengelige overflater uten negative avvik .

4. ETASJE > BAD 4,86 M2

Generell

Oppdragsnr.: 20326-1537

Befaringsdato: 29.01.2026

Side: 10 av 20

Liaflaten 7, 5132 NYBORG
Gnr 207 - Bnr 126
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Tilstandsrapport

Våtrommets oppbygging er av eldre type og fra før 1997.
Våtrom som er bygget før dette årstall har sannsynligvis ikke vanntett membransjikt i våtsoner. Det vil derfor være en forhøyet risiko med tanke på vannlekkasjer eller utettheter.
Rommet står derfor ovenfor et oppussingsbehov for å imøtekomme dagens funksjonskrav til vanntett utførelse.

Rommet har i dag følgende overflater og innredning:
Belegg på gulv.
Våtromstapet på vegg.
Malt betonghimling.
Baderoms møbel med heldekkende servant og ettgrep servantbatteri.
Speilskap med downlights.
Dusjkabinett med kar og standard dusjgarnityr.
Balansert ventilasjon installert i 2024. Tilluftsspalte ved dør.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Tilstandsgrad er satt iht forskriftstandards krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

4. ETASJE > BAD 4,86 M2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Dusjsone vender mot nabo og annen fast innredning.
Fuktsøk ble utført med Protimeter MMS3 på tilgjengelige overflater uten negative avvik.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN 8,57 M2

Overflater og innredning

Kjøkken har følgende innredning og utstyr:
Kjøkkeninnredning med standard skapskrog.
Kjøkkenprodusent/ type: Ikea med glatte hvite fronter og stål håndtak.
Takhøy innredning.
Flere overskap med vitrinefronter og lys.
Kjøkkenet har laminat benkeplater. Beskyttelse på vegg bak vask og komfyr.
Benkebeslag nedfelt i benkeplate. Lekkasjesensor i benk.
Stålbeslag 1,5 kum og med avrenningsfelt. Standard ettgrepss kjøkkenbatteri.

Kjøkkenet har følgende hvitevarer:
Frittstående kjøll og fryseskap. Integrert oppvaskmaskin i benk.
Integrert keramisk koketopp nedfelt i benkeplate. Koketopp med induksjon.
Integrert ovn i benkeskap.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitastegrad.
Enkelte fronter har slitasteskade på overflate.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Bygningsdel fungerer med avviket.



Overflate bruksslitasje på enkelte overflater.

4. ETASJE > KJØKKEN 8,57 M2

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

4. ETASJE > TOALETTRUM 1,42 M2

Overflater og konstruksjon

Belegg på gulv er fra byggeår.
Malte veggflater. Malt takhimling.
Standard toalett.
Lite møbel med heldekkende vask og ettgrep blandeblatter.
Balansert ventilasjonsavtrekk fra rom via takventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Boligen har hovedsakelig kobber vannrør.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Oppdragsnr.: 20326-1537

Befaringsdato: 29.01.2026

Side: 11 av 20

Liaflaten 7, 5132 NYBORG
Gnr 207 - Bnr 126
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 0 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.
Boligen har balansert ventilasjon med varmeveksler, tilluftsventiler i oppholdsrom og avtrekk fra våtrom og kjøkken.
Styringspanel for systemet er plassert: på vaskerom

Årstall: 2024 Kilde: Eier



Balansert ventilasjon med styringspanel.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann leveres av borettslaget.

Elektrisk anlegg

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

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

Boligens sikringsskap inneholder følgende:

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

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1977 Det er ikke opplyst om eller når anlegget sist ble totalt rehabilitert.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Opplyst av eier.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Se samsvarserklæring fra elektriker. Samsvarserklæring for arbeider er levert til boligens boligmappe på nett. Logg inn på https://boligmappa.no når boligen er overtatt av ny eier.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Ikke fremlagt for taksmann.
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Det er ikke opplyst om problemer med dette iflg.eier.
- Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Det er ikke opplyst om problemer med dette iflg.eier.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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?

Oppdragsnr.: 20326-1537

Befaringsdato: 29.01.2026

Side: 12 av 20

Liaflaten 7, 5132 NYBORG
Gnr 207 - Bnr 126
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Tilstandsrapport

Nei

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er ikke vurdert tilstrekkelig og kun basert på undertegnede manglende kompetanse og at jeg ikke er elektriker. Tilstandsgrad på el-anlegget kan kun settes av kyndig og sertifisert el-taksmann med autorisasjon eller annen kontrollmyndighet med relevant kompetanse. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Generell informasjon om el-anlegg i bolig:
Det gjøres oppmerksom på at vanlig vedlikehold av boligens elektriske anlegg er eiers ansvar, samt å påse at dette er i forskriftsmessig stand. Periodisk kontroll av el-anlegget er alltid fornuftig å få utført/ kontrollert av en autorisert fagmann.

Øvrige installasjoner er ikke kontrollert da dette krever fagkompetanse og godkjent autorisasjon.



Boligens sikringsskap er plassert i fellesgang. Kurser med automatsikringer.



Kursfortegnelse i skap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Fundamentert på antatt fast grunn av fjell eller sprengsteinsmasser, anrettet med drenerende masser og planert.
Grunnundersøkelser er ikke innhentet eller vurdert utover visuelle observasjoner ved befaring.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamenter av betong mot grunn.
Grunnmur av armert og plassbygget betongkonstruksjon.
Felles lukket garasjekjeller.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Det ble ikke registrert særskilte forhold som er vurdert som avvik ved befaringsdag.

Oppdragsnr.: 20326-1537

Befaringsdato: 29.01.2026

Side: 13 av 20

Liaflaten 7, 5132 NYBORG
Gnr 207 - Bnr 126
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

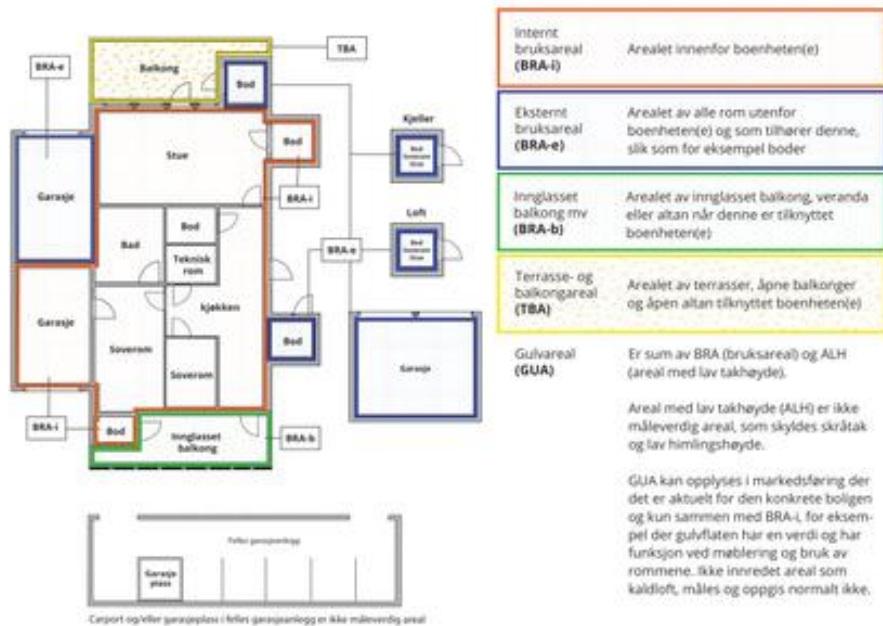
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Oppdragsnr.: 20326-1537

Befaringsdato: 29.01.2026

Side: 14 av 20

Liaflaten 7, 5132 NYBORG
Gnr 207 - Bnr 126
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Andelsleilighet i borettslag

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	88			88	12
1. Etasje		3		3	
Kjeller		3		3	
SUM	88	6			12
SUM BRA	94				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Entré 5,74 m², toalettrom 1,42 m², vaskerom 4,15 m², bad 4,86 m², stue 35,67 m², soverom 3/ 11,10 m², soverom 1/ 6,97 m², soverom 2/ 7,65 m², kjøkken 8,57 m²		
1. Etasje		Bod 2,91 m²	
Kjeller		Bod 3,26 m²	

Kommentar

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

Eksterne boder har tilkomst via fellesarealer: En bod i 1 etasje 2,91 m² og en i kjeller 3,26m².

Takhøyde i leiligheten er ca. 2,49 m. (målt i stue)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er fjernet lettvegger mellom kjøkken, allrom, stue og fremstår i dag med åpen løsning. Vurdering: Ikke søknadspliktig tiltak. Berører ikke tekniske installasjoner eller bærende konstruksjoner. Ellers som opprinnelig plan.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Se eiers egenekklæring og øvrige opplysninger fra borettslaget, samt salgsprospekt ved salg.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet i borettslag	88	0

Oppdragsnr.: 20326-1537

Befaringsdato: 29.01.2026

Side: 15 av 20

Liaflaten 7, 5132 NYBORG
Gnr 207 - Bnr 126
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.1.2026	Roy Kristian Nordanger	Takstingeniør
	Kevin Kårstad Tran	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	207	126		0	52540.8 m²	Eiendomsregisteret (EDR)/ AMBITA.	Eiet

Adresse

Liaflaten 7

Hjemmelshaver

Liflaten Borettslag

Kommentar

Økonomiske opplysninger som berører denne boligen vil fremlegges av meglerforetaket ved salg.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0401/LIAFLATEN BORETTSLAG	953311054	H0401	Bergen og omegn boligbyggelag (BOB)	Kevin Kårstad Tran og Thomas Kårstad Tran

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

15

Kommentar

Andel felleskostnader, fellesgjeld og fellesformue vil opplystes av meglerforetaket ved salg. Det anmodes om å lese informasjon fra borettslaget for eventuelle vedlikeholdstiltak som kan påvirke felleskostnadene.

Liaflaten 7, 5132 NYBORG
Gnr 207 - Bnr 126
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et etablert borettslag på Liaflaten i Åsane.
Det er gode solforhold på eiendommen. Utsikt til nærområdet. Gode kollektivtilbud finnes i nærområdet.
Sentral beliggenhet i nærhet til skole, barnehage og kollektivtransport.
Gode tur- og rekreasjonsmuligheter i området. Flere idretts- og treningsmuligheter i bydelen.

Eiendommen ligger i bydelen Åsane i Bergen kommune.
Se kommunens egne nettsider for informasjon om bydelens servicetilbud:
<https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/bydelene/asane>
Øvrige opplysninger om boligens nærområde, servicetilbud og annet vil fremlegges og belyses i prospekt fra meglerforetaket.

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei med privat stikkvei til eiendommen.
Fast plass i felles garasjeanlegg, samt utvendig biloppstillingsplasser.
El-bil lader i garasje.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.
Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.
Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Eiendommen er avsatt til boligformål.

Om tomten

Det er felles tomt i borettslaget.
Fine grøntarealer/ lekeområder.

Tinglyste/andre forhold

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

Kommuneplan

Gjeldende kommunale arealplan:

Plan ID 65270000
BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030
Kommuneplanens arealDEL.
Endelig vedtatt arealplan 19.06.2019.
Øvrige opplysninger som vedrører avhending av fast eiendom vil fremlegges av meglerforetaket.

Servitutter

Relevante opplysninger vil fremlegges av meglerforetaket.

Mandat

Utarbeidelse av tilstandsrapport for bolig i forbindelse med boligsalg.

Heftelser

Eventuelle heftelser som påvirker avhending av adkomstdokumenter vil fremlegges av meglerforetaket.

Forkjøpsrett

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

Bebyggelsen

Området består av tilsvarende blokker, leilighetsbygg og småhusbebyggelse.
Området består hovedsakelig av tilsvarende småhusbebyggelse.

Liaflaten 7, 5132 NYBORG
Gnr 207 - Bnr 126
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Grunnbokutskrift	28.01.2026	Innhentet av takstmann.	Innhentet		Nei
Egenerklæring	28.01.2026	Egenerklæring er fremlagt av eier.	Fremvist		Ja
Norges Eiendommer	28.01.2026	Matrikelopplysninger er innhentet av takstmann.	Innhentet		Nei
Ordrebekreftelse	28.01.2026	Oppdragsbekreftelse for takstopppdrag er sendt til rekviert pr epost.	Fremvist		Nei
Tegninger	02.10.1977	Fremlagt opplysning er hentet fra kommunalt arkiv.	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.01.2026	Rapport er sendt til eier/ rekviert for korrekturlesing og godkjenning.

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20326-1537

Befaringsdato: 29.01.2026

Side: 18 av 20

Liaflaten 7, 5132 NYBORG
Gnr 207 - Bnr 126
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav 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 symptom på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Oppdragsnr.: 20326-1537

Befaringsdato: 29.01.2026

Side: 19 av 20

Liaflaten 7, 5132 NYBORG
Gnr 207 - Bnr 126
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/CY1018>

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

Oppdragsnr.: 20326-1537

Befaringsdato: 29.01.2026

Side: 20 av 20



Egenerklæring

Liaflaten 7, 5132 NYBORG

28 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Liaflaten 7	Liaflaten 7	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

April 2023

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Siden kjøp

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Tran, Kevin Kårstad

Selger

Tran, Thomas Kårstad

Forbehold

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

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

Side 1

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2025

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Felles oppussing av fasade

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Stoltz

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Kjeller

5

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja

☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2025

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nye sikringer i skap
Nytt bryterpanel til bad
Pir lampe på bad

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Flow elektro Bergen

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Rør

11

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2

Årstall

2025

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt balansert system i hele leiligheten

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Bergen luftteknikk

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Planer og godkjenninger

23

Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 41747228

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Tran, Kevin Kårstad	2026-01-28	Tran, Thomas Kårstad	2026-01-28
Identification		Identification	
 Tran, Kevin Kårstad		 Tran, Thomas Kårstad	

Egenerklæringsskjema

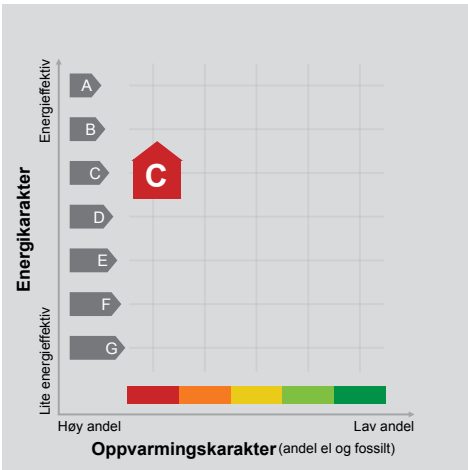
Signed by:		
Tran, Kevin Kårstad	28/01-2026	BANKID
Tran, Thomas Kårstad	11:37:06	BANKID
	28/01-2026	
	19:13:54	





Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Liflaten borettslag- Boligblokk B1
Antall registrerte enheter	25
Postnummer	5132
Sted	NYBORG
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	207
Bruksnummer	126
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139745086
Merkenummer	Energiattest-2025-138849
Dato	23.06.2025
Innmeldt av	NODE rådgivende ingeniører AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innnetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1977
Bygningsmateriale:	
BRA:	2290
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/tiltatt-energiattest>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

På www.enova.no/energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (25)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Liaflaten 9	139745086	H0101	0	0	190
Liaflaten 5	139745086	H0101	0	0	1
Liaflaten 7	139745086	H0101	0	0	9
Liaflaten 9	139745086	H0102	0	0	17
Liaflaten 7	139745086	H0102	0	0	10
Liaflaten 5	139745086	H0102	0	0	2
Liaflaten 7	139745086	H0201	0	0	11
Liaflaten 9	139745086	H0201	0	0	18
Liaflaten 5	139745086	H0201	0	0	3
Liaflaten 5	139745086	H0202	0	0	4
Liaflaten 9	139745086	H0202	0	0	19
Liaflaten 7	139745086	H0202	0	0	12
Liaflaten 9	139745086	H0203	0	0	
Liaflaten 9	139745086	H0301	0	0	20
Liaflaten 7	139745086	H0301	0	0	13
Liaflaten 5	139745086	H0301	0	0	5
Liaflaten 7	139745086	H0302	0	0	14
Liaflaten 9	139745086	H0302	0	0	21
Liaflaten 5	139745086	H0302	0	0	6
Liaflaten 7	139745086	H0401	0	0	15
Liaflaten 9	139745086	H0401	0	0	22
Liaflaten 5	139745086	H0401	0	0	7

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Liaflaten 9	139745086	H0402	0	0	23
Liaflaten 5	139745086	H0402	0	0	8
Liaflaten 7	139745086	H0402	0	0	16

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKK
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggear	1977

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	688 m²
Areal tak	597 m²
Areal gulv	584 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	408 m²
Oppvarmet BRA	2 290 m²
Totalt BRA	2 290 m²
Oppvarmet luftvolum	5 156 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,15 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,37 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,97 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,08 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	8,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,78 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	19.06.2025
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	0,00 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,40 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	100 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	106 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	0 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	24 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h
Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,60 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,60 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	4,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	2,40 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,50
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,23
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspr̃ng	0,47
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmedelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,98
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,15
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	10,00
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,81
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,88
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,85
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,75
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98
Klimastasjon / kilde	Bergen (MeteoNorm)
Dato for beregning	23.6.2025

Henvvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	7.075
Produsent / leverandør	Simien AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver	
Firma	NODE rådgivende ingeniører AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett	
Romoppvarming	30,6 kWh/år
Ventilasjonsvarme	5,3 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	5,1 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	9,1 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	97,4 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	223 231 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	97,00 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	150 634 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	89,40 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	204 653 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.	
Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima	
Elektrisitet	223 231 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	223 231 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------

Vedtekter for Liflaten borettslag



Vedtekter

0165 /DOKSTY/VE
Vedtekter 2011

for Liflaten borettslag, org nr 953 311 054.

tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 24. august 1976 og endret på generalforsamling 21. april 1988, 12. mai 2005, 03. mai 2007 og 10. mai 2011, med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Liflaten 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 Bergen og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

(4) Andre juridiske personer har ikke rett til å eie andeler i laget.

(5) 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.

Vedtekter av 10.05.2011

1

Vedtekter for Liflaten borettslag

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

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

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

(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.

2-4 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.

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 Fristen 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.

Vedtekter av 10.05.2011

2

Vedtekter for Liflaten borettslag

(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. Boretts 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 og øvrige beboere.

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

(5) Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta i mot meldinger fra laget.

Vedtekter for Liflaten borettslag

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, vasker, apparater og innvendige flater. Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier. Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme. Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventilert og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, og vifter), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier har ansvar for maling av egen altan og skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntregning av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom insekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.

(6) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte, og må bruke autoriserte firma der dette er lovpålagt. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr også 2-4.

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

(8) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/ utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (5) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.

Vedtekter for Liflaten borettslag

(9) 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.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(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 unødigg ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine.

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 eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instruksjer og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

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

Vedtekter for Liflaten borettslag

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Lederen (nestlederen) og et styremedlem 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

Vedtekter for Liflaten borettslag

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 skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest åtte uker før generalforsamlingen.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

9.8 Utsending av protokoll fra generalforsamling

Alle andelseiere skal få tilsendt protokoll fra ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger.

Vedtekter for Liflaten borettslag

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. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

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 beslattes 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.

12 Dugnadsarbeid og parkering

12-1 dugnadsarbeid

Med dugnadsarbeid forståes her arbeid som andelseierne gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader 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. Andelseiere som ikke deltar i slikt arbeid, kan av styret

Vedtekter for Liflaten borettslag

pålegges å betale et beløp som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det ikke utførte arbeidet. Unnlatelse av å betale utlignet beløp, har samme virkning som manglende betaling av felleskostnader.

12-2 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.



**INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025
I LIFLATEN BORETTSLAG**

Tid: 31.03.25 kl. 18:00

Sted: Liakroken Grendahus

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Liflaten, 18.03.2025

Styret i Liflaten borettslag

✂-----✂
Denne fliken leveres ved inngangen

Generalforsamling i Liflaten borettslag, 31.03.2025

Navn (Andelseier): _____

Andelsnummer (1-192): _____

(Kryss av én av boksene)

- ☐ 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 andel!





DAGSORDEN

- 1. 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. Rapport fra styret 2024
- 3. Årsregnskap 2024
- 4. Vederlag til styremedlemmene
- 5. Vederlag til utvalgene
- 6. Valg av styre og komitéer
- 7. Innkomne saker:
 - Sak 1: Forslag fra Bjarte Tveranger
 - Sak 2: Permanent utleie av Liakroken Grendahus til DIF Bosnia-Hercegovina



2. Rapport fra styret
RAPPORT FRA STYRET 2024 FOR LIFLATEN BORETTSLAG

1.Lagets virksomhet
«Borettslagets hovedformål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom»
Laget holder til i Bergen kommune.

2. Styret og styrets arbeid
2.1 Styrets sammensetning
Styreleder: Øystein Johannessen
Nestleder: Jannicke Andersen
Styremedlemmer: Wenche Sætersdal, Nina Almeland, Reidun Hartwall,
Varamedlemmer: Markus Njøten og Christian Lundberg
Nytt styre ble konstituert 10.04.2024 etter ordinær generalforsamling 08.04.2024.

2.2 Møtevirksomhet
Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 11 styremøter, i tillegg til flere arbeidsmøter og andre møter av forskjellig karakter.
På styremøter har 205 protokollerte saker vært behandlet.
Varamedlemmene har vært innkalt til alle styremøtene.
Flere av styrets medlemmer har deltatt på boligbyggelagets kurs for tillitsvalgte.

Ordinær generalforsamling ble avholdt 08.04.2024.
Det ble arrangert informasjonsmøter/beboermøter:
29.05.2024 Informasjonsmøte med tema Rehabilitering
11.06.2024 Oppstartsmøte for beboere i Blokk 7 og Blokk 8
17.09.2024 Informasjonsmøte, endringer av fargevalg og takutstikk øverste etasje.
14.10.2024 Informasjonsmøte med tema Det nye låssystemet
30.10.2024 Oppstartsmøte for beboere i Blokk 1
08.01.2025 Oppstartsmøte for beboere i Blokk 2
26.02.2025 Oppstartsmøte for beboere i Blokk 6

2.3 Saker som har vært behandlet
Styrets arbeid har, i tillegg til vanlig drift, bestått av saker/arbeidsoppgaver som har med rehabiliteringen å gjøre.

Styrearbeid i forbindelse med rehabilitering
I juni 2024 ble det opprettet et eget Byggutvalg, bestående av noe fra styret sammen med engasjert beboer. Byggutvalget har vært med i planlegging, tilrettelegging og gjennomføring av beboermøter.

Styremedlemmer har ukentlig kontakt med entreprenør/fagarbeidere.
Styret har, i samarbeid med entreprenør sendt ut nødvendig informasjon til beboere, via BOB-portalen.
Styret har besvart spørsmål fra beboere angående rehabiliteringen og fulgt opp saker som er sendt til styremail eller til styretelefon.



Nytt låssystem og tilhørende produkter og tjenester

Pga store vedlikeholdskostnader med låssystemet, besluttet styret å skifte låssystem på ytterdører og entredører og få dørtelefon, i forbindelse med rehabiliteringen. I samarbeid med Låssenteret ble det befarng i borettslaget der alle aktuelle dører ble registret. Det ble innhentet pristilbud på ILOQ låssystem, porttelefoner og nye postkasser. Avtalen med Låssenteret AS ble signert i desember 2024.

Planlegging av tiltak for å redusere kostnader

Styret har hatt en gjennomgang av de avtaler vi har hatt med ulike tjenesteleverandører for å redusere kostnader. Det er innhentet tilbud fra andre leverandører av tjenester. Tidligere avtaler er sagt opp. Og det er inngått nye avtaler, gjeldende fra 01.01.2025. Det er inngått avtale med RsV Gruppen AS når det gjelder renhold og matteleie Det er inngått avtal med Vestbo Drift AS når det gjelder vintervedlikehold Det er inngått avtale med Insolia Eiendomsdrift når det gjelder vaktmestertjeneste Det er inngått avtale med Husqvarna, Steinsenteret Åsane Sand og Singel AS angående grøntanlegg/robotgressklipping.

Ny avtale med Sfty

Ny avtale undertegnet. Det er bestilt nye/ ekstra sensorer til eksisterende avtale med Sfty. Ekstra Sfty røykvarsler blir montert i hver inngang i borettslaget etter anbefaling og andre /gamle røykvarslere vil bli fjernet.

Ny avtale med Bergen Fiber/Altibox

Des. 2024 ble det undertegnet ny avtale som inkluderer at Bergen Fiber dekker fjerning av gammel kabel på fasade og gamle skap. Det blir installasjon av fiber på nytt under fasade. Alle beboere har fått tilbud om ny, gratis dekoder fra Bergen Fiber.

Ny strømleverandør

Pga at tidligere strømleverandør ikke lenger eksisterer, så ble styret enig i at det opprettes avtale med nytt strømselskap. Valget falt på Ustekveikja Energi.

Ny nettside

Liflaten borettslag har fått ny nettside: www.liflaten-borettslag.no
Her finner beboere den informasjonen de trenger

Problemer med /skader på garasjeporter

Skader og problemer med garasjeporter er meldt flere ganger. Portservice er kontaktet. Store skader pga påkjørsel av port, er meldt forsikring. 2 garasjeporter ble skiftet i 2024.

Lamper som ikke lyser

Det er nesten ukentlige meldinger om lamper som ikke lyser. Gamle lyspærer er skiftet ut med led lyspærer. Lyspærer fra lamper i rehabiliterte blokker, er også blitt brukt.

Låser som ikke fungerer

Det har vært flere meldinger om problemer med dørlåser i året som er gått. Låsesmed er blitt kontaktet. I samarbeid med entreprenør, så har det blitt tatt vare på en del brukte dører, slik at vaktmester kan hente ut deler som trengs for å reparere dører med problem.



Rørleggerarbeid

Rørlegger har vært tilkalt til drypplekkasje i berederrom i blokk 8 og i blokk2. Det har vært to tilfeller av skade på avløpsrør i garasje pga. påkjørsel, med påfølgende kloakklekkasje. Området desinfisert, rør er omplassert og det er montert bedre sikring rundt rør. Pga tidligere problemer med tette rørstrekk til blokk 9 og påfølgende kloakklekkasjer i garasjen, har styret årlig avtalt gjennomspyling av aktuelt rørstrekk med Vitek. Høsten 2024 forsvant varmtvannet tre ganger fra beboere i blokk 5 uten av vi kunne finne årsak. Utskifting av termostater, eventuelt beredere, ble vurdert og det ble innhentet priser. Imidlertid, etter råd, så ble løsningen å skru ned temp. med 2 grader, en løsning som har fungert tilfredsstillende, så langt.

Forsikringssaker

Siden forrige generalforsamling har det vært en økning i antall forsikringssaker med påfølgende økning i forsikringspremien. Eks. var det helt fliselim i sluk som medførte tette rør og stor skade i en av leilighetene i oppgangen. Forsikringsselskapet dekker ikke fjerning av fliselim i rørene. Dette må borettslaget bekoste.

HMS

Styret har plikt til å sørge for at kravene som regelverket stiller til HMS (helse/miljø og sikkerhet) blir fulgt systematisk opp. Styret bruker fortsatt KUBA, et digitalt system som forenkler arbeidet med HMS og internkontroll. Entreprenør har egne, strenge HMS regler. Eks sperres gangvei og inngang til adresser i forbindelse med nedkraning av altankasser og annet farlig arbeid, og det er vakt på stedet. Beboere/hjelpeinstanser som har trengt assistanse for tilkomst, har tatt kontakt med styret.

I et borettslag har styret det overordnede ansvaret for brannsikring, jf. Borettslagets vedtekter pkt. 5-2 (2) Liflaten har avtale med firmaet Sfty. Styret har erfart at varsling, i flere tilfeller også i 2024, har forhindret vannlekkasjer og tillop til brann. Tiltaket har positiv innvirkning på forsikringspremien.

2.4 Saker under arbeid og planlegging

Boligselskapet har vedtatt totalrehabilitering og følger de rutiner som gjelder for gjennomføring av prosjektet, rehabilitering av terrasserte lavblokker med Liflaten borettslag som byggherre og Stoltz Entreprenør AS som totalentreprenør.



3. Lagets drift og økonomi

3.1 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av BOB BBL. Borettslagets revisor er KPMG AS.

3.2 Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

Borettslaget består av i alt 191 andeler, hvorav en andel er eid av borettslaget og utleid. Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret med bygningskasko i Tryg forsikring. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Borettslaget dekker egenandel der skaden oppstår på borettslagets ansvarsområde, ref. Vedtekter.

3.3 Boligomsetning, bruksoverlating og juridiske andelseiere

I 2024 har 18 av borettslagets andeler blitt omsatt til følgende priser:

Antall	Type	Laveste pris	Høyeste pris	Gjennomsnitt
3	1-roms leilighet	2 150 000,00	2 310 000,00	2 203 333,33
2	2-roms leilighet	2 300 000,00	2 550 000,00	2 425 000,00
10	4-roms leilighet	2 400 000,00	3 145 000,00	2 842 000,00
3	5-roms leilighet	2 500 000,00	2 750 000,00	2 641 666,66

I 2024 er 1 bolig overført til familie/familieoverføring. Pr. 01.01.25 har 3 av borettslagets andelseiere overlatt bruken av boligen til andre/fremleie. Borettslaget har ingen juridiske andelseiere. Juridiske andelseiere er i hovedsak alle eiere som ikke er privatpersoner, eks. stat og kommune.

3.4 Økonomi

3.4.1 Vedlikehold

Styret i borettslaget har handleplikt til å iverksette en prosess for å sette i gang med nødvendig vedlikehold/rehabilitering. Styret har bestemt å utsette en del vedlikeholdsoppgaver, som vil bli tatt under rehabilitering. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet i 2024 er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

3.4.2 Kommentarer til resultatregnskapet

Regnskapet er pr. 31.12.24 gjort opp med et negativt resultat på kr. 29 054 752, mot et budsjettert positivt resultat på kr. 4 813 000. Underskuddet gjelder i all hovedsak, rehabiliteringen.

Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et rettviseende bilde av resultat og stilling pr. 01.01.2025.

Side 7



3.4.3 Årets endring i disponible midler har i perioden vært negativ med kr. 9 243 349.

Det er opprettet byggelån i forbindelse med rehabilitering, og dette utbetales løpende. Pga betydelige merverdier i bygningsmassen, anser vi det imidlertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen.

4.0 Bomiljø

Det er rehabiliteringen og arbeidet som foregår i borettslaget som beboere først og fremst er opptatt av. De som passerer forbi de ferdig rehabiliterte blokkene, uttrykker begeistring. De som bor i leilighetene, er godt fornøyde. Det er imidlertid forståelig at det er slitsomt for beboere i aktuell blokk når rehabiliteringsarbeidet pågår. Det er andelseiere, som trenger ekstra hjelp/støtte i denne perioden. Styret er behjelpelig med å sende nødvendig/ønsket informasjon om fremdrift i arbeidet, til nærmeste pårørende, som kan/vil hjelpe til. Det er mye rot rundt blokkene som er under rehabilitering, men det skal ryddes og bli fint når arbeidet er ferdig. Dugnadsutvalget har arrangert dugnader og det er ryddet i bed, som en har hatt tilgang til. Lyslenker har vært hengt opp i flaggstengene og har lyst opp i vintermørket.

5.0 Forhold som er inntrådt etter regnskapsårets utløp

Det er ikke inntrådt vesentlige forhold etter regnskapsårets utløp, som påvirker vedlagte årsregnskap.

6.0 Forutsetning om fortsatt drift

Styret bekrefter at forutsetninger for fortsatt drift av borettslaget er lagt til grunn ved utarbeidelse av årsregnskapet.

7.0 Arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte

8.0 Likestilling

Styret har siden siste ordinære generalforsamling bestått av 4 kvinner og 3 menn

9.0 Forurensning av det ytre miljø

Avfallscontainere for restavfall, papir, plast og matavfall står på faste plasser i Liflaten borettslag. Restavfallet og matavfallet tømmes ukentlig. Det er plassert bosskorger langs gangveier, til småavfall for forbipasserende. Styremedlem har vært på BIR og fått utlevert ruller med røde plastposer, beregnet til kasting av papiravfall /julegavepapir. BIR deler ikke lenger ut disse røde plastposene. Gjennomsiktige poser med papiravfall blir ikke hentet.

På borettslagets eiendom er det plassert en låsbar container beregnet for avfall fra våre fellesområder, fra rydding av bed, busker og trær. Containeren disponeres av dugnad og av vaktmester.

Side 8



Elektronisk og elektrisk avfall må leveres på nærmeste gjenvinnings-stasjon eller ved butikk som selger hvitevarer. Brukte bilbatterier er farlig avfall og skal derfor ikke henses i garasjen, men leveres gratis, eks. på BILTEMA.

Underveis i rehabiliteringen blir det satt opp lukket container for plassering av beboers balkongmøbler. Det vil også bli plassert åpen container utenfor blokk der beboere, fra aktuell blokk, kan kaste ting fra sin balkong som de ikke vil ta vare på. Til opplysning så skal ikke beboeres avfall kastes i containere som tilhører Entreprenør.

3. Årsregnskap

Representant fra forretningsfører (BOB) gjennomgår årsregnskapet til generalforsamlingen.

Se vedlegg 1 og 2.

4. Vederlag til styremedlemmene

Det skal fastsettes et vederlag til styremedlemmene i foregående år av generalforsamlingen.

Styrets forslag til vedtak: kr. 400.000,00 (ingen endring)

5. Vederlag til utvalgene

Det skal fastsettes et vederlag til de ulike utvalgene i foregående år av generalforsamlingen.

- Styrets forslag til vedtak:
- Dugnad: kr. 11.250,00 (dugnadsutvalg siden sommeren 2024)
 - Miljøutvalg: kr. 3.000,00
 - Valgkomité: kr. 3.000,00
 - Byggkomité: kr. 100.000,00



6. Valg av styre og utvalg/komiteer
Generalforsamlingen skal velge styremedlemmer og medlemmer i valgkomité for neste periode. Styret skal utnevne medlemmer til dugnad- og miljøutvalg.

Styret

Styret har i inneværende år bestått av:

Styreleder	Øystein Johannessen	Ikke på valg
Styremedlem/Nestleder	Jannicke Andersen	På valg
Styremedlem	Wenche Sætersdal	På valg
Styremedlem	Nina Almeland	Ikke på valg
Styremedlem	Reidun Hartwall	På valg ¹
1. Varamedlem	Markus Njøten	På valg
2. Varamedlem	Christian Lundberg	På valg

¹Reidun Hartwall ønsker å fratre som styremedlem. Det vil derfor bli foretatt suppleringsvalg for det gjenværende året.

Valgkomitéens innstillinger til styreverv

Se vedlegg 3

Følgende innstillinger er foreslått fra valgkomitéen:

Styremedlem	Jannicke Andersen	Velges for 2 år
Styremedlem	Markus Njøten	Velges for 2 år
Styremedlem	Caroline Meyer	Velges for 1 år ²
1. Varamedlem	Wenche Sætersdal	Velges for 1 år
2. Varamedlem	Christian Lundberg	Velges for 1 år

²Overtar for Reidun Hartwall

Dugnadsutvalget (utnevnes av styret for ett år)

Utvalget har i inneværende år bestått av:

- Knut Inge Olsen
- Carsten Lie

Miljøutvalget (utnevnes av styret for ett år)

Utvalget har i inneværende år bestått av:

- Cato Andersen
- Andreas Øines

Valgkomité (utnevnes av generalforsamling for ett år)

Komiteén har i inneværende år bestått av:

- Elisabeth H. Olsen
- Gerd Skaar
- Andreas Øines



7. Inntømne saker

Generalforsamlingen gjennomgår inntømne saker.

Sak 1: Innføring av individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Se vedlegg 4
Forslagsstiller: Bjarte Tveranger
Vedtakskrav: Ordinært flertall

Styrets forslag til vedtak: Forslaget vedtas ikke.

Styrets vurdering: Styret har vært i kontakt med BOB og Handelsbanken i forbindelse med etablering av IN-ordning. Per nå er det ikke mulig å innføre denne ordningen på grunn av at det ikke er tillatt å gjøre endringer på lånet når en slik ordning er etablert.

På grunn av rehabiliteringen, gjennomføres det delutbetalinger etter hvert som arbeidet utføres, og lånet er dermed under endring hele tiden. Det vil derfor ikke være mulig å etablere en slik ordning før rehabiliteringen er ferdig i starten av 2027.

- Regler for IN-ordning:
- Lånet må ha flytende rente.
 - Borettslaget kan ikke søke om andre typer lån (grønt lån, andre lån med generelt bedre lånebetingelser).
 - Borettslaget kan ha maksimalt to lån (vi har ett lån per nå).
 - Det kan ikke gjøres endringer på lånet.
 - Ekstra innbetalinger må være på minimum 30.000 kr.
 - Det kan foretas to innbetalinger i året.

Kostnader			
Leverandør	Kostnadstype	Pris	Merknad
BOB	Oppstartskostnad	kr 32 940,00	
BOB	Fastpris per andel i borettslaget (345 kr).	kr 66 240,00	per år
BOB	Adm. gebyr per innbetaling	kr 1 350,00	per innbetaling
BOB	Inngåelse av IN-avtale mellom borettslaget og andelseier	kr 2 600,00	
Bank	Etableringskostnad	kr 10 000,00	
Bank	Bekreftelser knyttet til innbetaling	kr 500,00	per innbetaling



Sak 2: Tilbud om leie av Liakroken grendahus (DIF Bosnia-Herzegovina)

Se vedlegg 5

Styret har tidligere i år mottatt en henvendelse fra styreleder i «Det Islamske Fellesskap (DIF) Bosnia-Herzegovina», Mersad Rizvanovic.

Tilbud om leie av Liakroken grendahus, gårds-og bruksnummer 207/154, tilbuds-brev fra Mersad Rizvanovic, styreleder i DIF Bosnia-Hercegovina

Ved utleie på disse premisser, trengs det Vedtektsendring, som krever 2/3 flertall i de 5 eiende lag.

Forslag til vedtak:
Styret i grendahuset kan arbeid videre med sikte på at grendahuset kan leies ut, nærmest på permanent basis, til en leietaker, og ikke leies ut som nå.

Årsoppgjør­rapport

Vedlegg 1

Liflaten Borettslag
2024

Resultatregnskap 2024

Liflaten Borettslag
Alle beløp i NOK

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
	Note				
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	15 568 295	14 214 896	15 477 000	17 018 200
Andre inntekter	3	1 600	95 313	0	0
Sum inntekter		15 569 895	14 310 209	15 477 000	17 018 200
Driftskostnader					
Dugnad		24 000	61 538	50 000	60 000
Styrehonorar	4, 5	404 000	387 000	400 000	400 000
Andre honorarer	6	119 000	35 000	117 000	117 000
Arbeidsgiveravgift	4	77 127	68 179	74 000	74 000
Avskrivninger	7	88 086	115 014	88 000	56 500
Felles strøm og varme		1 126 942	1 142 256	1 200 000	1 102 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		3 063 876	2 881 333	3 080 000	3 395 000
Andre driftskostnader	8	2 352 140	2 485 381	2 310 000	2 302 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	33 724	290 732	122 000	110 000
Vedlikehold	10	1 204 387	1 772 682	1 530 000	1 265 000
Rehabilitering	11	34 552 649	244 423	0	96 100 000
Forretningsførsel		335 949	332 323	336 000	356 000
Revisjonshonorar		24 500	22 875	25 000	26 000
Andre konsulenthonorarer		108 721	271 875	100 000	150 000
Kontingent		57 900	57 000	57 000	57 000
Forsikring		593 573	540 734	594 000	688 000
Sikringsfond		15 270	13 913	14 000	16 000
Sum driftskostnader		44 181 843	10 722 258	10 097 000	106 275 000
Driftsresultat		-28 611 949	3 587 951	5 380 000	-89 256 800
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		410 663	279 881	100 000	200 000
Andre renteinntekter		4 069	2 584	4 000	4 000
Andre finansinntekter		0	54 796	0	0
Sum finansinntekter		414 731	337 261	104 000	204 000
Rentekostnader lån		857 535	661 644	671 000	5 500 000
Andre rentekostnader		0	191	0	0
Sum finanskostnader		857 535	661 835	671 000	5 500 000
Resultat av finansposter		-442 804	-324 574	-567 000	-5 296 000
Resultat		-29 054 752	3 263 377	4 813 000	-94 552 800
Til/fra annen EK		-26 245 867	3 263 377	0	0
Til/fra udekket tap		-2 808 885	0	0	0
Sum disponeringer		-29 054 752	3 263 377	0	0

Balanse pr. 31.12.2024			
		Liflaten Borettslag	
		Alle beløp i NOK	
	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	12, 13	36 821 587	36 532 837
Tomt	12, 13	3 365 935	3 365 935
Andre driftsmidler	7	122 079	210 165
Sum varige driftsmidler		40 309 600	40 108 936
Andel grendahus		205 170	207 680
Sum finansielle anleggsmidler		205 170	207 680
Sum anleggsmidler		40 514 770	40 316 616
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		711 499	618 862
Andre fordringer		17 831	19 394
Sum fordringer		729 330	638 256
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		5 002 953	8 816 656
Skattetrekk		9 948	29 420
Sum bankinnsk. og kontanter		5 012 901	8 846 076
Sum omløpsmidler		5 742 231	9 484 332
SUM EIENDELER		46 257 001	49 800 948

Balanse pr. 31.12.2024			
		Liflaten Borettslag	
		Alle beløp i NOK	
	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		19 000	19 000
Innskutt egenkapital		0	2 040 853
Sum innskutt egenkapital		19 000	2 059 853
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		0	24 205 014
Udekket tap	14	-2 808 885	0
Sum opptjent egenkapital		-2 808 885	24 205 014
SUM EGENKAPITAL		-2 789 885	26 264 867
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 15	32 315 503	12 305 946
Borettsinnskudd	13	9 552 000	9 552 000
Sum langsiktig gjeld		41 867 503	21 857 946
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		128 066	148 727
Leverandørgjeld		6 493 211	801 365
Skyldige off. myndigheter		72 411	97 458
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		419 000	415 000
Påløpne renter		9 695	4 135
Annen kortsiktig gjeld		57 000	211 450
Sum kortsiktig gjeld		7 179 383	1 678 136
SUM GJELD		49 046 886	23 536 081
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		46 257 001	49 800 948

Bergen,
Styret for Liflaten Borettslag

Øystein Johannesen
Styrets leder

Jannicke Andersen
Nestleder

Wenche Marie Sætersdal
Styremedlem

Nina Almeland
Styremedlem

Reidun Hartwall
Styremedlem

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	12 808 404	11 632 440	12 822 000	14 104 200
3804	Utleie garasjeplasser	351 240	333 000	348 000	428 000
3811	Utleie hybler/leiligheter	52 320	49 188	50 000	55 000
3812	Utleie parkeringsplasser	26 130	26 730	20 000	30 000
3813	Eiendomsskatt	752 952	709 536	752 000	752 000
3816	TV/Internett	1 089 840	1 023 720	1 096 000	1 209 000
3825	Leieinntekter El-bil	179 609	146 162	80 000	140 000
3848	Gangvask	307 800	294 120	309 000	300 000
Sum felleskostnader		15 568 295	14 214 896	15 477 000	17 018 200

Note 3 - Andre inntekter		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3858	Forsikring (skadeoppgjør)	0	55 713	0	0
3885	Andre inntekter	1 600	39 600	0	0
Sum andre inntekter		1 600	95 313	0	0

Note 4 - Lønnskostnader
Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar, andre honorar og innberetningspliktig dugnad.

Note 5 - Styrehonorar		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330	Styrehonorar	400 000	380 000	400 000	400 000
5331	Avsetning styrehonorar	4 000	7 000	0	0
Sum styrehonorar		404 000	387 000	400 000	400 000

Note 6 - Andre honorar		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5360	Andre honorarer	119 000	35 000	117 000	117 000
Sum andre honorar		119 000	35 000	117 000	117 000

Note 7 - Andre eiendeler		Tilhenger Tysse	Traktor Engholm med utstyr	Multiklipper til traktor	Minilaster Ghel
Anskaffelseskost pr.01.01		19 500	339 513	36 875	100 000
Årets tilgang		0	0	0	0
Årets avgang		0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12		19 500	339 513	36 875	100 000
Årets av- og nedskr. pr.31.12		0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12		19 500	339 513	36 875	100 000
Bokført verdi pr.31.12		0	0	0	0
Anskaffelsesår		2007	2008	2009	2011
Antatt rest levetid (i antall år)		0	0	0	0
		Lekeapparat	Asfaltering	Ski fer i trapp	Gressklipper
Anskaffelseskost pr.01.01		61 113	437 042	82 555	37 564
Årets tilgang		0	0	0	0
Årets avgang		0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12		61 113	437 042	82 555	37 564
Årets av- og nedskr. pr.31.12		0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12		61 113	437 042	82 555	37 564
Bokført verdi pr.31.12		0	0	0	0
Anskaffelsesår		2013	2009	2012	2014
Antatt rest levetid (i antall år)		0	0	0	0

	PC	PC, Lenovo Yoga	Utstyr til traktor Engholm	Klatreleke fra Tress
Anskaffelseskost pr.01.01	19 998	52 758	138 750	76 601
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	19 998	52 758	138 750	76 601
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	13 875	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	19 998	52 758	131 812	76 601
Bokført verdi pr.31.12	0	0	6 937	0
Anskaffelsesår	2014	2015	2015	2017
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Lekeapparater o.l.	Installasjon ladeanlegg 2022		
Anskaffelseskost pr.01.01	248 645	246 732		
Årets tilgang	0	0		
Årets avgang	0	0		
Anskaffelseskost pr.31.12	248 645	246 732		
Årets av- og nedskr. pr.31.12	24 864	49 346		
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	248 645	131 590		
Bokført verdi pr.31.12	0	115 141		
Anskaffelsesår	2019	2022		
Antatt rest levetid (i antall år)	0	3		

Note 8 - Driftskostnader				
	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510 Styredisposisjoner	443	4 298	10 000	10 000
5901 Gaver ansatte	0	140	0	0
5903 Gaver til beboere	0	1 190	1 000	1 000
6300 Leiekostnader	11 400	9 795	25 000	10 000
6325 Renovasjon	12 429	0	0	0
6326 Snømåking og brøyting	168 913	243 639	170 000	170 000
6335 Containerleie/ -tømming	27 862	57 270	45 000	15 000
6345 Lyspærer, sikringer og batterier	22 039	11 886	10 000	10 000
6360 Renhold og matteleie	301 390	329 404	350 000	300 000
6362 Maskiner og utstyr	0	0	5 000	5 000
6365 Kostnader parkeringsplasser	0	104	0	0
6366 Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	32 118	1 488	0	0
6371 Grendahus/miljøkafe	2 510	12 945	0	0
6374 Ventilasjon	97 463	92 400	120 000	40 000
6375 TV/Internett	1 107 093	1 052 364	1 057 000	1 209 000
6376 Vaktmestertjenester	268 248	459 489	285 000	300 000
6390 Andre driftskostnader	0	1 808	0	0
6391 Diverse serviceavtaler	11 046	10 778	15 000	15 000
6394 Andel kostnader sameie	117 252	67 680	70 000	75 000
6400 Leie maskiner og utstyr	20 806	19 455	15 000	20 000
6410 Leie av kontormaskiner, inventar	37 881	26 889	30 000	35 000
6630 Egenandel ved skade	20 000	22 000	0	0
6632 Kostnader forsikringssskader	39 854	0	0	0
6800 Kontorkostnader	1 678	13 357	15 000	10 000
6860 Kursutgifter	22 650	24 480	30 000	30 000
6900 Telefonutgifter	7 474	7 470	8 500	8 500
6940 Porto	820	1 517	2 500	2 500
7000 Drivstoff	1 374	591	1 000	1 500
7020 Vedlikehold bil og traktor	8 250	0	0	0
7060 Bompenger , parkering	203	2 104	10 000	5 000
7100 Bilgodtgjørelse oppgavepliktig	2 138	4 084	10 000	10 000
7140 Tjenestereiser	0	115	0	0
7420 Gaver	449	0	0	0
7740 Øreavrunding	0	-1	0	0
7779 Andre gebyr	2 415	410	0	0
7782 Kostnader bomiljø	5 943	6 232	25 000	20 000
Sum driftskostnader	2 352 140	2 485 381	2 310 000	2 302 500

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6500 IT utstyr	699	0	10 000	0
6502 Brannvernutstyr	0	66 374	30 000	30 000
6503 Annet driftsmateriell	3 772	6 309	5 000	5 000
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	1 287	91 742	60 000	30 000
6510 Verktøy og redskap	14 974	848	2 000	10 000
6512 EL Bil ladepunkt m.m	0	68 369	0	0
6540 Inventar	0	2 810	5 000	5 000
6541 Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	478	2 534	10 000	10 000
6553 Abonnement og lisenser	12 515	51 747	0	20 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell	33 724	290 732	122 000	110 000

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	0	5 658	10 000	5 000
6602 Vedlikehold rør og sanitær	92 691	207 756	150 000	150 000
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	20 300	236 854	50 000	100 000
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	293 082	362 439	350 000	300 000
6605 Vedlikehold bygninger Innvendig	0	0	100 000	0
6606 Vedlikehold heis	0	5 509	0	0
6608 Vedlikehold garasjer	67 950	166 499	250 000	100 000
6610 Vedlikehold ventilasjon	33 945	167 068	5 000	20 000
6614 Vedlikehold maling	3 885	26 873	30 000	0
6615 Vedlikehold låssystemer	81 617	0	0	10 000
6616 Vedlikehold tak	5 840	0	50 000	0
6617 Vedlikehold dører og vinduer	0	61 945	60 000	60 000
6634 Vedl.hold brann-vernutstyr	40 498	0	0	0
6635 SFTY brannvarslingssystem	564 580	532 081	475 000	520 000
Sum vedlikehold	1 204 387	1 772 682	1 530 000	1 265 000

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				
6642 Betongrehabilitering Fasade	32 466 936	0	0	0
6650 Rehabilitering	2 085 713	244 423	0	96 100 000
Rehabiliteringskostnad pr 31.12	34 552 649	244 423	0	96 100 000

Note 12 - Bygninger

	Boliger	Tomt	Påkostning
Anskaffelseskost pr.01.01	36 532 836	3 365 935	0
Anskaffelseskost pr.31.12	36 532 836	3 365 935	288 750
Bokført verdi pr.31.12	36 532 836	3 365 935	288 750
Anskaffelsesår	1981	1981	2024

Note 13 - Pantstillelser

	2024	2023
Pantstillelser	41 867 503	21 857 946
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	40 187 522	39 898 772

Note 14 - Udekket tap

	2024	2023
Sum udekket tap	-2 808 885	0
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. På grunn av betydelige merverdier i bygningsmassen anser vi det imidlertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen.		

Note 15 - Langsiktig gjeld

Dnb Bank ASA

Renter 31.12.24: 5,85%, løpetid 19 år			
Opprinnelig 2005	19 050 000		
Nedbetalt tidligere	16 331 231		
Nedbetalt i år	2 718 769		
Lånesaldo 31.12		0	
Beregnet innfrielsesdato: 30.10.2024			

Svenska Handelsbanken AB NUF

Renter 31.12.24: 5,49%, løpetid 8 år			
Opprinnelig 2017	17 000 000		
Nedbetalt tidligere	7 412 823		
Nedbetalt i år	9 587 177		
Lånesaldo 31.12		0	
Beregnet innfrielsesdato: 28.10.2024			

Svenska Handelsbanken AB NUF

Renter 31.12.24: 5,49%, løpetid 45 år			
Opprinnelig 2024	32 315 503		
Nedbetalt tidligere	0		
Nedbetalt i år	0		
Lånesaldo 31.12		32 315 503	
Beregnet innfrielsesdato: 25.01.2070			

Sum langsiktig gjeld32 315 503

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt2024

Gjeld til kredittinstitusjoner	32 315 503
--------------------------------	------------

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Dnb Bank ASA 12119150548	212	0	0
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95217449708	193	0	0
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95267316423	32	184 864	5 915 648
	124	179 752	22 289 248
	18	131 635	2 369 430
	9	126 566	1 139 094
	7	86 011	602 077

Dokumentet er elektronisk signert

Note 16 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	7 806 197	6 925 526
Periodens resultat	-29 054 752	3 263 377
Årets avskrivninger	88 086	115 014
Opptak lån	32 315 503	0
Avdrag lån	-12 305 946	-2 510 666
Andre poster som påvirker disp.midler	-286 240	12 945
Endring i disponible midler	-9 243 349	880 671
Disponible midler 31.12.	-1 437 152	7 806 197

Borettslaget har negative disponible midler pr 31.12.2024. Det er opprettet byggelån i forbindelse med rehabilitering og dette utbetales løpende.

Dokumentet er elektronisk signert

12-12-165 - Års...

Name	Date	Name	Date
Andersen, Jannicke	2025-03-05	Johannesen, Øystein	2025-03-10
Identification		Identification	
 Andersen, Jannicke		 Johannesen, Øystein	
Name	Date	Name	Date
Almeland, Nina	2025-03-10	Sætersdal, Wenche Marie	2025-03-05
Identification		Identification	
 Almeland, Nina		 Sætersdal, Wenche Marie	
Name	Date		
Hartwall, Reidun	2025-03-05		
Identification			
 Hartwall, Reidun			



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



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

Vedlegg 2

Til generalforsamlingen i Liflaten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Liflaten 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.

© 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	Ulsteinvik
Bodø	Karvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Penneo Dokumentnrøkkel: JLNGI-ZFTWH+EYCMC-TTYTELVB9D-SEEAX



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil dekke 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 modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og 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
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-11 09:29:53 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: JNGL-ZFTWH-EYCMC-TYVTELVBVD-SEEAX

Penneo Dokumentnøkkel: JNGL-ZFTWH-EYCMC-TYVTELVBVD-SEEAX

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.

Vedlegg 3 – Skriv fra valgkomitéen

Henvendelse fra valgkomitéen

Hei,

Etter grundige diskusjoner har vi i valgkomiteen kommet frem til følgende innstillinger til styreverv i borettslaget:

- Jannicke Andersen – innstilles som styremedlem for 2 år
- Markus Njøten – innstilles som styremedlem for 2 år
- Caroline Meyer – innstilles som styremedlem for 1 år (overtar etter Reidun Hartwall)
- Wenche Sæthersdal – innstilles som 1. vara
- Christian Lundberg – fortsetter som 2. vara

Vi har ikke tatt stilling til valg av ny valgkomité, da vi mener dette bør avgjøres på generalforsamlingen.

Kort om de nye styrekandidatene:

Caroline Meyer (34 år, andelseier)

Caroline har utdanning innen kontor- og administrasjon og har bred erfaring fra kundeservice samt bygg- og anleggsbransjen. Hun jobber i dag innen transportsektoren.

Som person er hun imøtekommende og organisert, med stor arbeidskapasitet. Hun verdsetter struktur, handlekraft og samarbeid og er opptatt av å skape et inkluderende fellesskap.

Markus Njøten (27 år, andelseier)

Erfaring:

- Varamedlem/fungerende styremedlem i Liflaten borettslag (1 år)
- Sivilingeniør/konsulent for Norconsult (byggprosjektering og rådgivning)
- Tidligere brannkonsulent, veglyskonsulent og vaktmester (drift av næringsbygg, vakthold, brannsikkerhet)

Utdanning:

- Master: Sivilingeniør i energi og elkraftsystemer
- Bachelor: Elkraftingeniør

Kompetanse og egenskaper:

- Teknisk kompetanse: Erfaring med elektro, ventilasjon, veglys, brannsikkerhet og drift
- Bygg- og vedlikeholdserfaring: Tidligere vaktmester med ansvar for næringsbygg og boligkomplekser
- Pålitelighet: Lang erfaring med låseansvar og vakthold.
- Kommunikasjon og problemløsning: Erfaring fra både privat og offentlig sektor.
- Økonomisk bevissthet: Fokus på kost-nytte-vurderinger og langsiktig verdi.
- Digitale ferdigheter: Effektivisering og bruk av digitale verktøy.
- Markus er initiativrik, strukturert og løsningsorientert.

Vedlegg 4 – Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Henvendelse fra Bjarte Tveranger

Saksgjennomgang

Enkelte borettslag, herunder BOB, har tilbud om individuell nedbetaling (IN) av fellesgjeld, såkalt IN-ordning. IN-ordningen innebærer at du som andelseier kan velge helt eller delvis å nedbetale din andel av borettslagets fellesgjeld. Fellesgjelden etter rehabiliteringen av Liflaten Borettslag vil ligge på anslagsvis 1,1- 1.3 mill pr andelseier (avhengig av leilighetens størrelse), og det er trygt å betale ned sin andel av fellesgjelden.

Den enkelte andelseier kan betale ned deler eller hele delen av fellesgjelden. En slik nedbetaling fører til at de månedlige felleskostnader reduseres tilsvarende med reduksjonen i renter og avdrag som følger av nedbetalingen. Renten du får på innskudd i banken, vil normalt være lavere enn renten på fellesgjelden, slik at det vil lønne seg for deg å nedbetale fellesgjeld.

IN-ordningen er ikke lovregulert, men borettslaget og banken kan inngå en avtale om individuell nedbetaling av fellesgjelden. Det er først når en slik avtale er på plass at borettslaget kan tilby IN-ordning til andelseierne.

BOB kan etablere og administrere en slik ordning for borettslaget.

Noen spørsmål og svar rundt IN-ordningen:

Kan man kjøpe ut fellesgjeld?

IN gir deg som andelseier i et borettslag mulighet til å nedbetale din andel av fellesgjelden raskere enn ved å følge ordinær betalingsplan for fellesutgiftene. Bor du i et borettslag med IN-ordning, kan du selv velge om du ønsker å betale ned på din del av fellesgjelden.

Hva betyr innfridd fellesgjeld?

Med IN-ordningen kan du selv velge å innfri hele eller deler av denne gjelden, noe som vil redusere dine fremtidige felleskostnader. Det betyr at du får større kontroll over din økonomi og kan redusere husleien eller felleskostnadene, ettersom du betjener mindre av boligselskapets gjeld månedlig.

Er det lurt å betale ned fellesgjeld?

For deg som sitter med mye egenkapital, kan det noen ganger være lurt å betale ned hele din andel av fellesgjelden med en gang. Hvis du har tenkt å bo i leiligheten over tid er det en trygghet å vite at du er fri for fellesgjeld. Og har du tenkt å selge en gang, kan det gjøre boligen din mer attraktiv.

For ordens skyld kan det nevnes at Individuell Nedbetaling IKKE har noe med selveie å gjøre.

Andelseieres forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at andelseiere i Liflaten borettslag kan benytte seg av muligheten for individuell nedbetaling av sin andel av felleslånet ifb rehabiliteringen av Liflaten borettslag, der ordningen administreres av BOB.



Vedlegg 5 - Tilbud om leie av Liakroken Grendahus

Henvendelse fra Mersad Rizvanovic, styreleder DIF Bosnia-Hercegovina:

Presentasjon av klienten

Organisasjonen DIF-Bosnia-Hercegovina, med organisasjonsnummer 976 182 251, har siden 1990-tallet arbeidet for å bevare bosnisk kultur blant sine medlemmer i Norge. Organisasjonen har et betydelig antall medlemmer i Bergen som søker et lokale til leie for organisasjonens aktiviteter. Formålet med lokalet vil være å etablere et bosnisk kultursenter. Slike sentre eksisterer allerede i Haugesund, Sandnes, Sandefjord, Sarpsborg, Oslo, Drammen og nylig etablerte i Gjøvik og Trondheim. Disse kultursentrene fokuserer hovedsakelig på arbeid med barn og unge for å bevare bosniske tradisjoner, kultur og språk.

Mulige aktiviteter inkluderer:

- Sosiale samlinger i helgene, hvor medlemmer kan møtes for å styrke samholdet innenfor foreningen.
- Språkopplæring for barn og unge samt andre utdanningsaktiviteter som støtter integrasjon og videreutvikling.
- Kulturelle aktiviteter, inkludert tradisjonell sang og dans, samt andre uttrykksformer som fremmer bosnisk kultur.
- Samarbeid med andre organisasjoner, hvor det arrangeres åpne, samfunnsnyttige arrangementer som inkluderer både lokale og eksterne aktører.
- Individuell rådgivning, hvor organisasjonen tilbyr tilpasset veiledning og støtte til medlemmene. Rådgivningen kan dekke ulike livssituasjoner, inkludert integrasjon, utdanning, arbeidsliv og personlig utvikling. Rådgivningen vil alltid utføres av kvalifiserte personer.
- Dugnad og aktiviteter som støtter lokalsamfunnet og naboskapet.

Alle aktiviteter vil gjennomføres på en måte som ikke skaper støy eller forstyrrelser for naboene.

Tilbud:

DIF-Bosnia-Hercegovina ønsker å inngå en avtale om leie av Liakroken Grendahus.

Ved en inngått leieavtale vil organisasjonen gjennomføre nødvendig oppussing av Grendahuset. Den utvendige fasaden vil bli bevart som i dag.

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

LIFLATEN BORETTSLAG

Sted: Liakroken Grendahus

Dato: Mandag 31. mars 2025, kl. 18:00

Møtet ble åpnet av:	Jannicke Andersen
Til stede fra styret:	Øystein Johannesen
	Jannicke Andersen
	Wenche Sætersdal
	Nina Almeland
	Reidun Hartwall
	Markus Njøten
Til stede fra BOB:	Brita Klyve

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Innkalling ble enstemmig godkjent

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede:	49
+ Antall fullmakter:	14
= Antall stemmeberettigede:	63

c) Valg av møteleder

(Generalforsamlingen skal ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, jf. borettslagsloven § 7-9 første ledd)

Forslag til møteleder: Øystein Johannesen

Vedtak: Forslag ble enstemmig vedtatt.

d) Valg av referent/protokollfører

(Merk: det er møtelederens ansvar at det føres protokoll over alle sakene, men det er adgang for at en annen person velges til å utføre denne oppgaven. Ansvaret hviler imidlertid like fullt på møteleder, jf. brl. § 7-9 annet ledd.)

Forslag til referent: Markus Njøten

Vedtak: Forslag ble enstemmig vedtatt.

e) Valg av protokollunderskriver(e)

(Det skal velges minst én andelseier som skal underskrive protokollen, jf. brl. § 7-9 annet ledd. Obs, sjekk vedtektene, kan være vedtatt at to stk skal underskrive)

Forslag til protokollunderskriver: Cato Andersen
Rune Johnsen

Vedtak: Forslag ble enstemmig vedtatt.

f) Valg av tellekorps

(Velges bare dersom det er nødvendig, to – tre personer)

Forslag til tellekorps: Anne Marit Dahl Larsen Ucar
Per Ingemar Hartwall

Vedtak: Forslag ble enstemmig vedtatt

g) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: Dagsorden ble enstemmig godkjent

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2024 ble gjennomgått uten innvendinger.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2024

Vedtak: Årsregnskapet ble godkjent.

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av generalforsamlingen jf. brl. § 8-4)

Styrets forslag: Kr 400.000 (uendret fra forrige generalforsamling).

Vedtak: Styrets forslag ble enstemmig vedtatt.

5. Vederlag til utvalgene

Dugnad
Styrets forslag til vedtak: kr. 11.250,00
Vedtak: Styrets forslag enstemmig vedtatt.

Miljøutvalg
Styrets forslag til vedtak: kr. 3.000,00
Vedtak: Styrets forslag enstemmig vedtatt.

Valgkomité
Styrets forslag til vedtak: kr. 3.000,00
Vedtak: Styrets forslag enstemmig vedtatt.

Byggkomité
Styrets forslag til vedtak: kr. 100.000,00
Vedtak: Styrets forslag enstemmig vedtatt.

6. Valg av styre og utvalg/komitéeer

(Generalforsamlingen skal velge styremedlemmer, jf. brl. § 8-2 første ledd. Styret må påse at antall valgte styremedlemmer er i samsvar med sameiets vedtekter. Styret må forut for valget sjekke hvem av styrets medlemmer som er på valg. Styremedlemmer velges for 2 år dersom ikke annet følger av vedtaket. Styremedlemmer velges med alm. flertall av de avgitte stemmer. Det bør fremkomme av protokollen hvem som stiller til valg. **Styreleder velges særskilt jf. brl. § 8-2.**)

Sammensetningen i styret før dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode
Styreleder	Øystein Johannesen	2024-2026
Styremedlem	Jannicke Andersen	2023-2025
Styremedlem	Wenche Sætersdal	2023-2025
Styremedlem	Nina Almeland	2024-2026
Styremedlem	Reidun Hartwall	2024-2026
1. Varamedlem	Markus Njøten	2024-2025
2. Varamedlem	Christian Lundberg	2024-2025

Valgkomitéens forslag til kandidater:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode
Styreleder	Øystein Johannesen	Ikke på valg
Styremedlem	Jannicke Andersen	2025-2027
Styremedlem	Nina Almeland	Ikke på valg
Styremedlem	Markus Njøten	2025-2027
Styremedlem	Caroline Meyer	2025-2026
1. Varamedlem	Wenche Sætersdal	På valg
2. Varamedlem	Christian Lundberg	På valg

Vedtak:

- Reidun Hartwall fratrer som styremedlem etter eget ønske. Generalforsamlingen vil utnevne et nytt styremedlem til å fullføre hennes periode.
- Jannicke Andersen ble enstemmig gjenvalgt som styremedlem for en periode på 2 år.
- Markus Njøten trakk sitt kandidatur til stilling som styremedlem for 2 år. Wenche Sætersdal ble enstemmig gjenvalgt som styremedlem for en periode på 2 år.
- Caroline Meyer trakk sitt kandidatur til stilling som styremedlem for resten av perioden til Reidun Hartwall. Markus Njøten ble enstemmig valgt som styremedlem for den resterende perioden på 1 år.
- Caroline Meyer ble enstemmig valgt som 1. varamedlem for en periode på 1 år.
- Christian Lundberg ble enstemmig gjenvalgt som 2. varamedlem for en periode på 1 år.

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Øystein Johannesen	2024-2026
Styremedlem	Jannicke Andersen	2025-2027
Styremedlem	Wenche Sætersdal	2025-2027
Styremedlem	Nina Almeland	2025-2026
Styremedlem	Markus Njøten	2025-2026
1. Varamedlem	Caroline Meyer	2025-2026
2. Varamedlem	Christian Lundberg	2025-2026

Dugnadsutvalget:

Vedtak: Knut Inge Olsen og Carsten Lie ble gjenvalgt for 1 år.

Miljøutvalg

Vedtak: Cato Andersen og Andreas Øines ble gjenvalgt for 1 år.

Valgkomitéen

Vedtak: Geir Mikkelsen og Odd Solend ble enstemmig valgt for 1 år.

7. Inntømne saker

(Saker som styret ønsker å behandle, eller saker som er kommet inn fra andelselere. Saken må være nevnt i innkallingen. Husk å gjengi ordlyd i forslaget. Det må også komme frem i protokollen hvilket flertall saken krever, og antall stemmer for og imot forslaget)

Sak 1: Innføring av individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Saken ble trukket av forslagsstiller.

Sak 2: Tilbud om leie av Liakroken grendahus (DIF Bosnia-Herzegovina)

Styrets forslag til vedtak: Styret i grendahuset kan arbeide videre med sikte på at grendahuset kan leies ut, nærmest på permanent basis, til en leietaker, og ikke leies ut som nå.

Vedtak: Forslaget fra styret ble nedstemt.

Underskrifter:

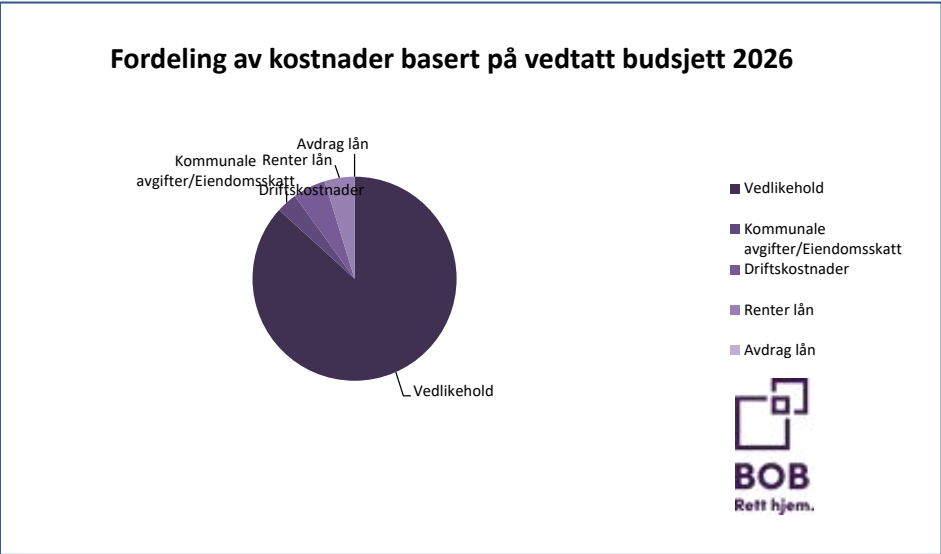
Møteleder
Cato Andersen
Protokollunderskriver

Referent
Rune Johnsen
Protokollunderskriver

Boligselskapets navn	165	LIFLATEN BORETTSLAG (0165)
Budsjett år	2026	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	97 750 000	426 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	3 705 000	16 %
Driftskostnader	5 864 000	26 %
Renter lån	5 356 000	23 %
Avdrag lån	0	0 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	-89 711 500	-391 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	22 963 500	100 %

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



BOB BBL
november 2025



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

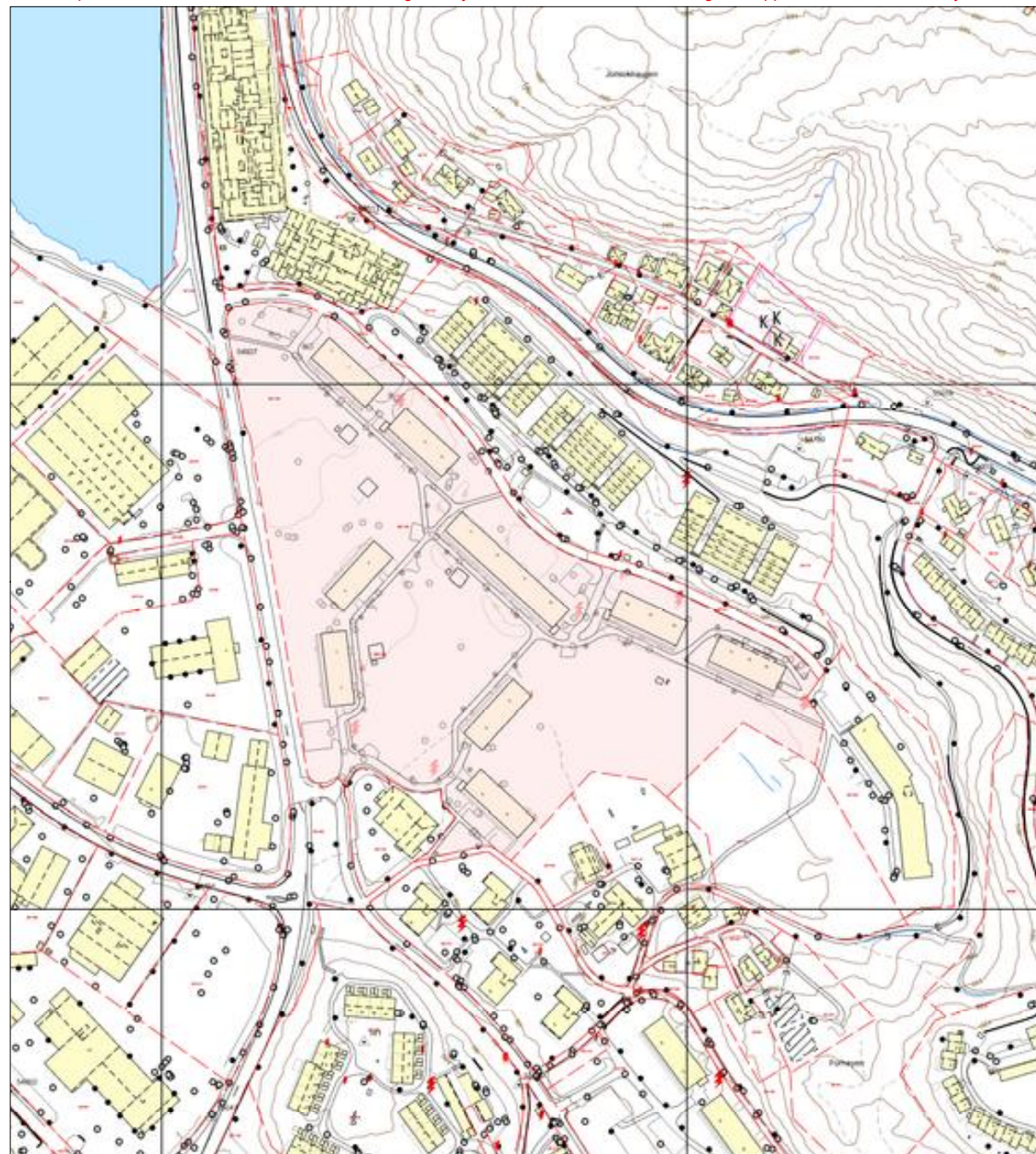
Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 28.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 207/126/0/0

Adresse: <adresse>

Kartet er produsert i en målestokk som ikke viser viktige detaljer. Ordren vil innen få arbeidsdager bli oppdatert med et mer detaljert kart.



— Elendomsgrense - sikker	--- Registrert tiltak anlegg	● Allé	● Mast
- - - Elendomsgrense - usikker	□ Kulturminne	●●● Hekk	● Skap
■ Bygning	--- Gangveg og sti	● EL belysningspunkt	— Høydekurve
▨ Registrert tiltak bygg	— Traktorveg	⚡ EL Nettstasjon	● Fastmerker
■ Fredet bygg	● InnmåltTre	○ Ledning kum	

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. 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 forsikringsselskapet 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

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 Eiendomsmedling 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:

Liaflaten 7, 5132 NYBORG. Gnr. 207, bnr. 126, i NYBORG kommune, oppdragsnr.: 1130260005
Megler: Ken Martin Wigand, mobil: 48081353, e-post: kmw@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

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, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

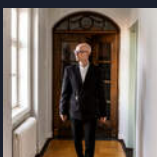
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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



proaktiv.no



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

PROAKTIV

Proaktiv Sandviken AS

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