

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder / Partner

Marius Hagen

Mobil 995 40 596

E-post marius.hagen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna.

TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 671 787,-
Omkostn.: Kr 9 560,-
Total ink omk.: Kr 4 671 347,-
Felleskostn.: Kr 8 200,-
Selger: Anda Ovesen
Robin Rene Ovesen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1978
BRA-i/BRA Total 120/125 kvm
Tomtstr.: 25152.1 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 207, bnr. 131
Andelsnr.: 47
Oppdragsnr.: 1501250024

Ditt nye hjem?

Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Hagen har gleden av å presentere Liaflaten 82. En rådelekk og stor leilighet med en sentral beliggenhet i Åsane. Her er kort gangavstand til Kiwi, bussholdeplass (linje 4) med hyppige avganger, samt kort kjørevei til alle kjøpesentrene i Åsane. Leiligheten ble oppusset i 2024 og holder en gjennomgående høy standard.

Kort oppsummert:

- Kjøkkeninnredning og bad fra 2024
- "Skjult" inngang gjennom kjøkkenskap til bod på 8,9 m²
- Alle vegger fornyet med gipsplater og nytt gulv er lagt i hele leiligheten i 2024
- Rør-i-rør-system fra 2024
- Elektrisk anlegg fra 2024
- Smartstyring av lamper
- Sørvestvendt terrasse på ca. 40 m² med gode solforhold
- Fast garasjeplass
- Ved behov kan man ha 4 soverom i leiligheten (se alternativ plantegning)

Velkommen til visning



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	63
Energiattest	69
Nabolagsprofil	70
Budskjema	91

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 120 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 125 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 120 m²

Entré 2,5 m²

Toalettrom 1,5 m²

Gang 13 m²

Bad/vaskerom/wc 7,8 m²

Kontor 5,7 m²

Soverom 10 m²

Soverom 11,5 m²

Stue/kjøkken 54 m²

Bod 8,9 m²

BRA-e: 5 m²

Ekstern bod 4.7m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

25152.1 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, asfalt, støpt platting og betongtrapper som er belagt med varmekabler og skifer i trinnene.

Felles tomt i borettslaget. Tomtestørrelsen er hentet fra matrikkelrapport, mottatt fra kommunen.

Beliggenhet

Liaflaten 82 har en sentral og flott beliggenhet. Her har du i nærhet til skoler, barnehager, dagligvarebutikker, lekeplasser og kollektiv transport, som gjør hverdagen litt enklere. Nærmeste busstopp er ca. 9 minutters gange fra boligen. Herfra går busslinje 4 med hyppige avganger. Til dagligvarehandel anbefales Kiwi Nyborg som ligger ca. 600 meter fra leiligheten.

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

Åsane har også et bredt utvalg av kjøpesentre som, Åsane Storsenter, Gullgruven og Horisont. Her finner du et bredt utvalg av butikker, restauranter, apotek og andre servicetilbud. Dersom det trengs et større utvalg av servicetilbud, er Bergen sentrum ca. 21 minutter unna med bil fra leiligheten.

Skoler og barnehager i nærheten:

- Liakroken barnehage
- Flaktveit barnehage
- Li skole
- Flaktveit skole
- Kyrkjekrinsen skole
- Breimyra skole
- Åsane videregående skole
- Tertnes videregående skole

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Arild Bertelsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Veggkonstruksjon:

Bindingsverskonstruksjon fra byggeår med en kombinasjon av stående og liggende bordkledning, noen fasadepater i toppen.

Vinduer:

Malte vinduer i tre fra 2014 i stuen, vinduene på soverommene som vender mot terrassen er fra 2017 og kontoret har vindu fra Lyssand 2019.

Dører:

Ytterdør er av ukjent årstall i tre med et lite halvbuet glass i toppen og altandører i PVC fra 2014.

Etasjeskille:

Betong dekke mellom leilighetene.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Totalrenovert bad og vaskerom – rommene er slått sammen til ett.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Totalrenovert, nytt rør i rør system på bad og toalettrom, ny sluk, ny membran

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

Har blitt observert 2 ganger.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nytt el anlegg i hele leiligheten og nye kurser.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Kjøkkenet er flyttet til stuen. Og der det var kjøkken , er no soverom. Bad og vaskerom er slått sammen. Et soverom som var i stuen er ikke der lenger.

Tilleggs kommentar:

Hele leiligheten er totalrenovert. Markisen er litt treig. På vinterstid har det blitt observert kondens nederst på vinduer

Innhold

Dette er en lekker og stor leilighet med en sentral og attraktiv beliggenhet i Åsane. Leiligheten ble oppusset i 2024 og holder en gjennomgående høy standard. Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og har fast parkering i garasjeanlegg under blokken i nabobygget. Ellers kan det også trekkes frem en herlig sørvestvendt terrasse på ca. 40 m².

Stue/kjøkken:

Leiligheten har en sosial åpen stue- og kjøkkenløsning med et areal på hele 54 m². Det var opprinnelig et soverom i deler av stuen, og dette kan med enkle grep tilbakeføres. Stuen har i dag god plass til å innredes med sofagruppe, spisebord, TV-møblement og annen ønskelig innredning. Rommet har takmonterte lamper som kan fjernstyres via mobiltelefon, og gir fleksibel lysjustering og mulighet for å skape ønsket stemning. Store vindusflater i rommet bidrar til en luftig atmosfære med naturlig lysinnslipp. Fra stuen er det utgang til en herlig sørvestvendt balkong på hele 40 m².

Kjøkkenet er fra IKEA og har slette hvite fronter. Her har du god lagringsplass i både skap og skuffer. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, stekeovn og en stor induksjonstopp med innebygd avtrekk med kullfilter. Det er også montert komfyrvakt og vannstoppesystem under vask. NB! Det er laget til en "skjult" inngang gjennom to av kjøkkenskapene som leder inn til en romslig bod på 8,9 m². Dette gir gode oppbevaringsmuligheter for kjøkkenmaskiner, fin servise og andre ting man ikke trenger å lett tilgjengelig i hverdagen.

Soverom:

Det var opprinnelig 3 soverom i leiligheten. Det er muligheter for å sette opp lettvegg i stuen for etablering av ekstra soverom. Kontoret er også opprinnelig et soverom, men mangler i dag et volum på 0,78 m³ for å tilfredsstille minimumskravet. Så om man ønsker 4 soverom, så er det fine muligheter for å etablere det. Leiligheten har i dag to soverom på henholdsvis 10 m² og 11,5 m². Hovedsoverommet har du plass til dobbeltseng, garderobe og annet ønskelig soverommøblement. Fra hovedsoverommet er det utgang til terrassen. Det andre soverommet har også god plass til en standard soveromsninnredning. Begge rommene er malt i fine og moderne farger.

Kontor:

Dette rommet er opprinnelig et soverom, men grunnet at integrert garderobeskap er fjernet, så er volumet i rommet 0,78 m³ under minimumskravet på 15 m³. Kontoret er også malt i en fin og moderne farge.

Bad/vaskerom/wc:

Stilrent og lekkert bad kombinert med vaskerom på 7,5 m². Badet har flis på gulv og egger, og har malte plater i tak med spotter som belysning. Rommet er innredet med dobbel servant med laminat benkeplate, vegghengt toalett, rør-i-rør skap, en fast glassvegg med dusjdør, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder. Kombimaskin vaskemaskin/tørketrommel medfølger boligen.

Toalettrom:

Toalettrommet har flislagt gul og fliser opp til brystningshøyde på veggene. Over flisene er veggene kledd med tapet. Rommet har et areal på 1,5 m² og er utstyrt med

en enkel nedfelt servant montert i en skuffeinneordning, samt et gulvmontert toalett.

Bod:

Leiligheten har en innvendig bod på 8,9 m² (inngang gjennom kjøkkenskap) og en utvendig bod på 2,7 m².

Balkong:

Stor sørvestvendt terrasse på hele 40 m². Her har du god plass til flere soner med utemøblement og planter. Midtsommers nyter man solen fra morgen til kveld. Deler av uteplassen er pent opparbeidet med pergola som lekkert deler balkongen inn i soner.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:

Utvendig > Vinduer: Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Eier opplyser at det oppstår noe kondens på vinduet i vinterhalvåret. Fenomenet er typisk for rom med varierende temperatur og fuktbelastning, og kan skyldes begrenset luftutskiftning eller kuldebroeffekt rundt vinduskonstruksjonen. Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskader eller mugg ved befaring.

Tiltak: Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet. Dette kan skyldes begrenset luftutskiftning i rommet. Luftmengden som tilføres er ikke nødvendigvis tilpasset faktisk bruk, og behovet for friskluft vil øke med antall personer som oppholder seg der. Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til høyere luftfuktighet og kondens på kalde flater som vindu, spesielt i vintermånedene. Følg med, monter ventil i vegg om nødvendig evt en balansertventil som gir varmegjenvining.

Utvendig > Dører: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Altandør med utgang fra stue tar litt i karm.

Tiltak: Dører må justeres. Altandør må justeres.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyden målt til 87-89 fra terrassebord til topp rekkverk, litt varierende.

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

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt 1cm skjevheter i stuen fra gang mot altandør på ca. 4meter. Målt 2cm skjevheter fra døråpning i stue mot sov på ca. 4meter. Soverom ved kjøkken ble målt 2cm skjevhet på ca.2.7meter, det er tilsvarende på kontoret.

Tiltak: Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere tiltak.

Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det foreligger ingen rapport om radon.

Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. Det anbefales å ta radon måling.

Innvendig > Kryp kjeller: Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Avviket er lokalisert til den innvendige boden i leiligheten som ligger bakom kjøkken, som er oppført i treverk. Øvrige konstruksjoner er i mur og ikke berørt

Tiltak: Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid. Her må det gjøres grundigere undersøkelser og prøve å komme fram til en løsning som fungerer, dette sett i sammenheng med boden..

Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er i følge eier noe kondens på vinduer på soverom om vinteren.

Tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser. Det bør gjøres nærmere undersøkelser på hvorfor det oppstår kondens på glass, alternativt kan være å montere inn balanserte ventiler som gir en varme gjenvinning og styrer inn og utluft etter behov.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Boligen har eldre rørføringer, og det må påregnes at aldersrelaterte avvik eller uforutsette hendelser kan oppstå over tid. Det anbefales jevnlig tilsyn og vurdering av behov for utskifting eller vedlikehold av rørinstallasjoner for å sikre funksjon og forebygge skade.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Rørinstallasjoner som ligger i felles konstruksjon eller er en del av byggets opprinnelige tekniske anlegg, omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. Eventuell utbedring vil skje i regi av borettslaget, dersom det blir behov for tiltak. Eier er ansvarlig for rør og installasjoner inne i egen bolig, med mindre annet er avtalt.

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken 54m² > Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Det er ny induksjonstopp med innebygd avtrekksvifte med kullfilter, men ingen avtrekk ut.

Tiltak: Det er vanskelig å etablere andre løsninger. Det er vanskelig å lage andre løsninger nå som leiligheten nylig er ferdig stilt.

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dører til soverommene tar i karm og terskel.

Tiltak: Enkelte dører må justeres. Dørene til soverommene må justeres.

Forhold som har fått TG3:

Innvendig > Rom Under Terreng: Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig Kryp kjelleren under terrasseblokken har svært høy fuktighet. Konstruksjoner i betong tåler slike forhold godt, men bruk av treverk i dette klimaet kan medføre risiko for fuktskader og redusert levetid.

Tiltak: Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene. Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av boden. Det er registrert unormalt høy fuktighet under boden, noe som har ført til begynnende skader. Det har dannet seg mugg på kryssfiner-gulvplatene i kryp kjelleren, noe som indikerer et fuktproblem som bør utredes snarest.

Innbo og løsøre

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

Ting som skal ikke følger med:

- Taklampen over spisebord
- Taklampen på hovedsoverommet
- Frysene i innvendig bod bak kjøkkenet
- Reolene i bod

Hvitevarer

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

Hvitevarer kjøkken følger med unntak av løse småapparater.

Kombimaskin på bad medfølger.

TV/Internett/Bredbånd

Tv/internett (grunnpakke) fra Telenor er inkludert i felleskostnadene. Det er fiber.

Parkering

Det medfølger fast parkeringsplass i garasjeanlegg under nabobygget i front. Det er muligheter å etablere lader til elbil på garasjeplassen.

Gjesteparkering på oppmerket område (gjester må meldes inn via app).

Solforhold

Gode solforhold.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

89225677

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Varmekabler i gulv på bad. For øvrig elektrisk oppvarming.

Info strømforbruk

Selger har hatt følgende strømforbruk hittil i år:

- Januar kr 1 651,78,-
- Februar kr 1 727,58,-
- Mars kr 1 602,21,-
- April kr 1 307,86,-
- Mai kr 848,14,-
- Juni kr 853,68,-
- Juli kr 820,52,-

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 990 000

Formuesverdi primær

Kr 893 378

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 573 511

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer renhold, kabel-tv/internett (grunnpakke), garasjeleie, renter og avdrag på fellesgjeld, kommunale avgifter, felles forsikring, vedlikehold og driftskostnader.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven, men av mottatt dokumentasjon fra borettslaget er det pt. ikke planlagt noe ytterligere økning. Styret opplyser at fellesutgiftene justeres en gang per år (vanligvis fra januar), og da som oftest etter vanlig prisjustering på tjenester de mottar. Vanligvis legger de seg på konsumprisindeksen.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8 200

Andel Fellesgjeld pr. 21.07.2025

Kr 671 787

Kommentar fellesgjeld

Total fellesgjeld for Libakken Borettslag pr. 21.07.2025: 57 477 563,00

Andel fellesformue pr. 31.12.2024

Kr 20 622

Borettslaget

Borettslagsnavn

Libakken Borettslag

Organisasjonsnummer

953359057

Andelsnummer

47

Om borettslaget

Informasjon fra årsmøte:

Styret har ingen store prosjekter under planlegging. Det er innhentet pris på å få reparert / lagt granitt i trappene fra gjennomkjøringsvei ned retning vei / garasje. Planen er å få trappene ferdigstilt i løpet av sommer / tidlig høst. En liten lekkasje / fukt ble oppdaget i en bod. Det viste seg å bli en omfattende sak med søk. Brudd / forskyvning i rør. En stor jobb er snart ferdigstilt hvor flere boder og leiligheter ble involvert. Styret jobber hele tiden med prioriteringer i forhold til vedlikehold.

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

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Fana Sparebank

Lånenr.: 34118404752

Lånebeskrivelse: Fana Sparebank

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,72%

Rentetype: Flytende rente

Andel av saldo: 671 786,87

Total saldo lån: 57 477 563,00

Innfrielsesdato: 09.12.2052

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Kontakt megler ved spørsmål.

Styregodkjennelse

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

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

Dyrehold

Styret kan tillate hundehold etter søknad.

Tillatelse gis under forutsetning av at:

- Hunden ikke forstyrrer naboer / andre ved støyende atferd som bjeffing.
- Det er båndtvang i borettslagets eiendom.
- Eier er forpliktet til å ta opp etterlatenskaper og legge det i bosset.

Det er ikke tillatt å holde katt.

Det er ikke tillatt å mate fugler eller andre dyr på borettslagets fellesarealer, fra egne terrasser, vindu eller hage.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bob Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 207, bruksnummer 131 i Bergen kommune. Andelsnr. 47 i Libakken Borettslag med orgnr. 953359057

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ingen tinglyste heftelser på andelen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på bolig, terrasseblokk B, datert 07.11.1980.

Det foreligger byggemeldte tegninger, men det er noe avvik fra disse. Deler av stue er opprinnelig soverom, hobbyrom og bodareal. Kjøkkenet er flyttet til stuen og er plassert der hvor det opprinnelig var bodareal. Vaskerom og bad er slått sammen. Bruksendringer av areal fra sekunderrum til primærrum er søknadspliktige. Det foreligger ingen søknad om bruksendring. Boden bak kjøkkenet er oppført en gang etter byggår (før nåværende eiers eiertid), og er ikke søkt om eller godkjent

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:

- Profiltegninger stemplet 09.11.1975.
- Tegninger stemplet med godkjenning 24.10.1977 og 21.04.1979.

- Oversiktskart stemplet med godkjennig 24.10.1977.
- Basiskart datert 29.03.2021.
- Tegninger utestue datert 08.04.2021.

Byggeår er ikke oppgitt i opplysninger mottatt fra kommunen. Oppgitt byggeår er hentet fra matrikelrapport, med utgangspunkt i når bygningen ble tatt i bruk.

Vei, vann og avløp

Vei: Tilkomst via offentlig til privat vei. Privat vei er på borettslagets eiendom.

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

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

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til terrassehus, naturområde - grønnstruktur, kjøreveg, annen veggrunn, teknisk anlegg, gate med fortau og boligbebyggelse - blokkbebyggelse

Reguleringsplaner på grunnen:

Planid: 3690000

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

Ikrafttrådt: 29.10.1976

Dekningsgrad: 92,3 %

- Eiendommen er regulert til terrassehus.

Planid: 64420000

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

Ikrafttrådt: 21.11.2018

Saksnr: 201507150

Dekningsgrad: 7,7 %

- Arealet er regulert til naturområde - grønnstruktur, kjøreveg, annen veggrunn, teknisk anlegg, gate med fortau og boligbebyggelse - blokkbebyggelse.

Hensynssoner i reguleringsplanen:

140 - Frisiktsone. Dekningsgrad 0,1 %.

Kommuneplan:

Planid: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

- Arealet er avsatt til bebyggelse og anlegg (ytte fortettingssone) og grønnstruktur.

Hensynssoner i kommuneplanen:

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

Dekningsgrad 86,5 %.

Gul støy: Vei støy - gul sone. Dekningsgrad 23,6 %.

Rød støy: Vei støy - Rød sone. Dekningsgrad 2,8 %.

Kommunedelplaner under arbeid:

Planid: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Saksnr: 202417461

Dekningsgrad: 100,0 %

Planid: 66290000

Plannavn: ÅSANE. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR ÅSANE SENTRALE DELER

Saksnr: 202220546

Dekningsgrad: 89,5 %

- Utarbeidelse av strategisk planprogram for Åsane sentrale.

Planer i nærheten av eiendommen:

Planid: 3695100

Plannavn: ÅSANE. FLAKTVEITOMRÅDET FELT I, FLAKTVEITÅSEN, ENDRING

- Mindre reguleringsendring ikrafttrådt i 1978.

- Omhandler atkomst fra garasjeanlegg.

Planid: 9930000

Plannavn: ÅSANE. KDP ÅSANE SENTRALE DELER

Saksnr: 200000762

Hovedmål for utvikling av Åsane sentrale deler

Planid: 62360000

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

Saksnr: 202220443

- Saken gjelder forslag til offentlig områdereguleringsplan for Nyborg næringsområde.

Hovedmålsettingen med planarbeidet har vært å fortette langs eksisterende og planlagt kollektivåre, herunder en framtidig bybanetrasé gjennom Nyborg.

- Planen legger opp til at Nyborg skal omformes fra et bilbasert næringsområde til et urbant og attraktivt byområde med et mangfold av aktiviteter, næringsvirksomheter og et betydelig innslag av boliger. Planforslaget har potensiale for omtrentlig 5200 kontorarbeidsplasser, 1 600 boliger og 55 000 m² forretningsareal (eksisterende og nye forretningsarealer, - detaljvare og arealkrevende varehandel).

- Det er satt av areal for to nye barnehager og ny skole. Planen er utarbeidet i to

alternativer som er tilpasset to ulike traséer for bybanen.
- Gjelder for næringsparken på Liamyrane, ved Liavatnet.

Andre opplysninger:

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

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 990 000 (Prisantydning)

671 787 (Andel av fellesgjeld)

4 661 787 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 210 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

9 560 (Omkostninger totalt)

17 460 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

4 671 347 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 679 247 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 682 047 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fast vederlag pålydende kr 44 900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr ,-, markedsføringspakke kr 10 950,-, Aktiv treff kr 2 000,-, oppgjørshonorar kr 5 990,-, eierskiftegebyr kr 6 570,-, opplysninger BOB kr 4 050,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 3 900,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 1 500,-, visninger kr 2 000,- og tinglysingsgebyr kr. 545,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysing av pantesperre. Alle beløp er inkl. mva

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

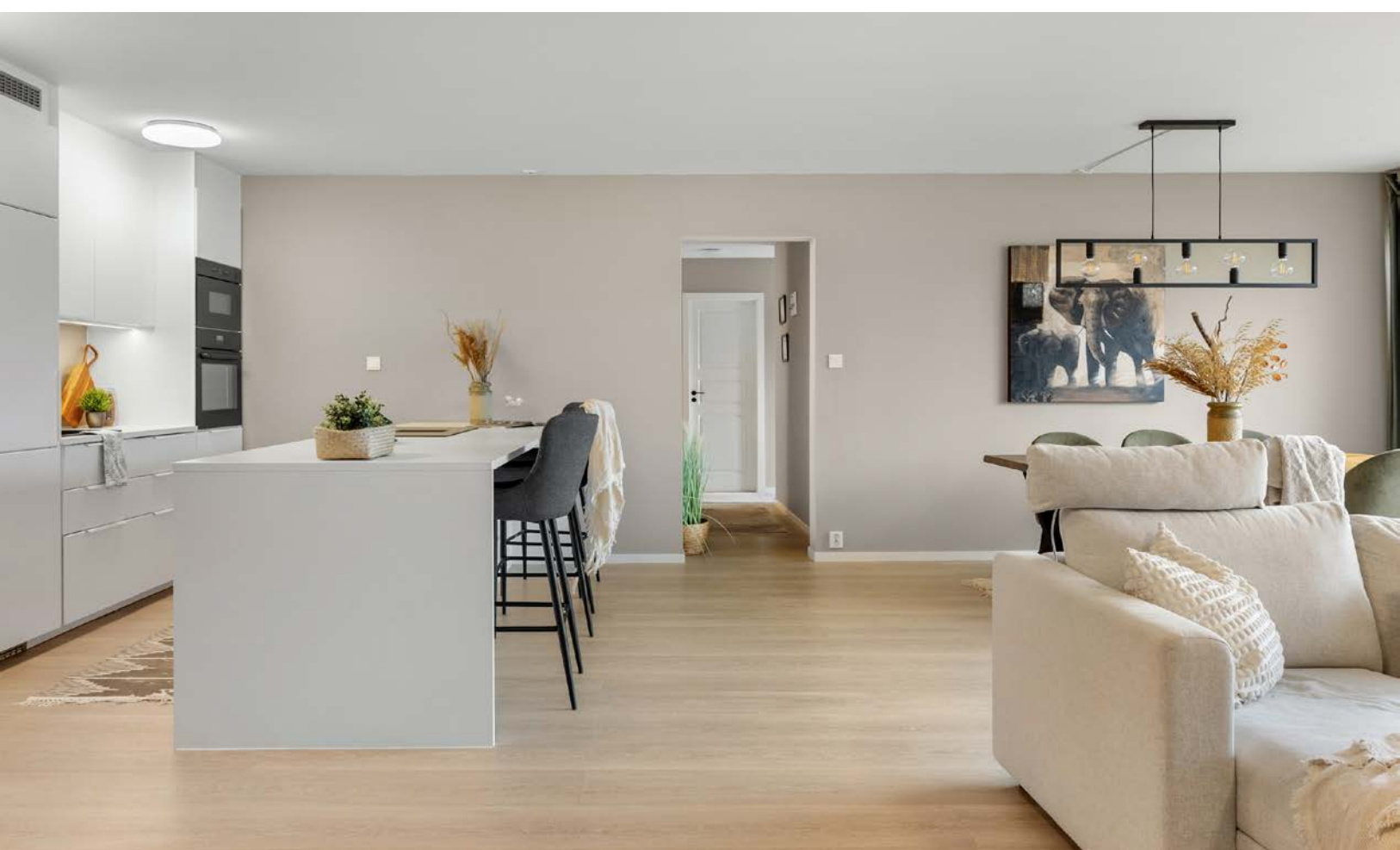
Håvard Tobiassen Solheim
Eiendomsmeglerfullmektig
havard.solheim@aktiv.no
Tlf: 941 59 255

Oppdragstaker

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

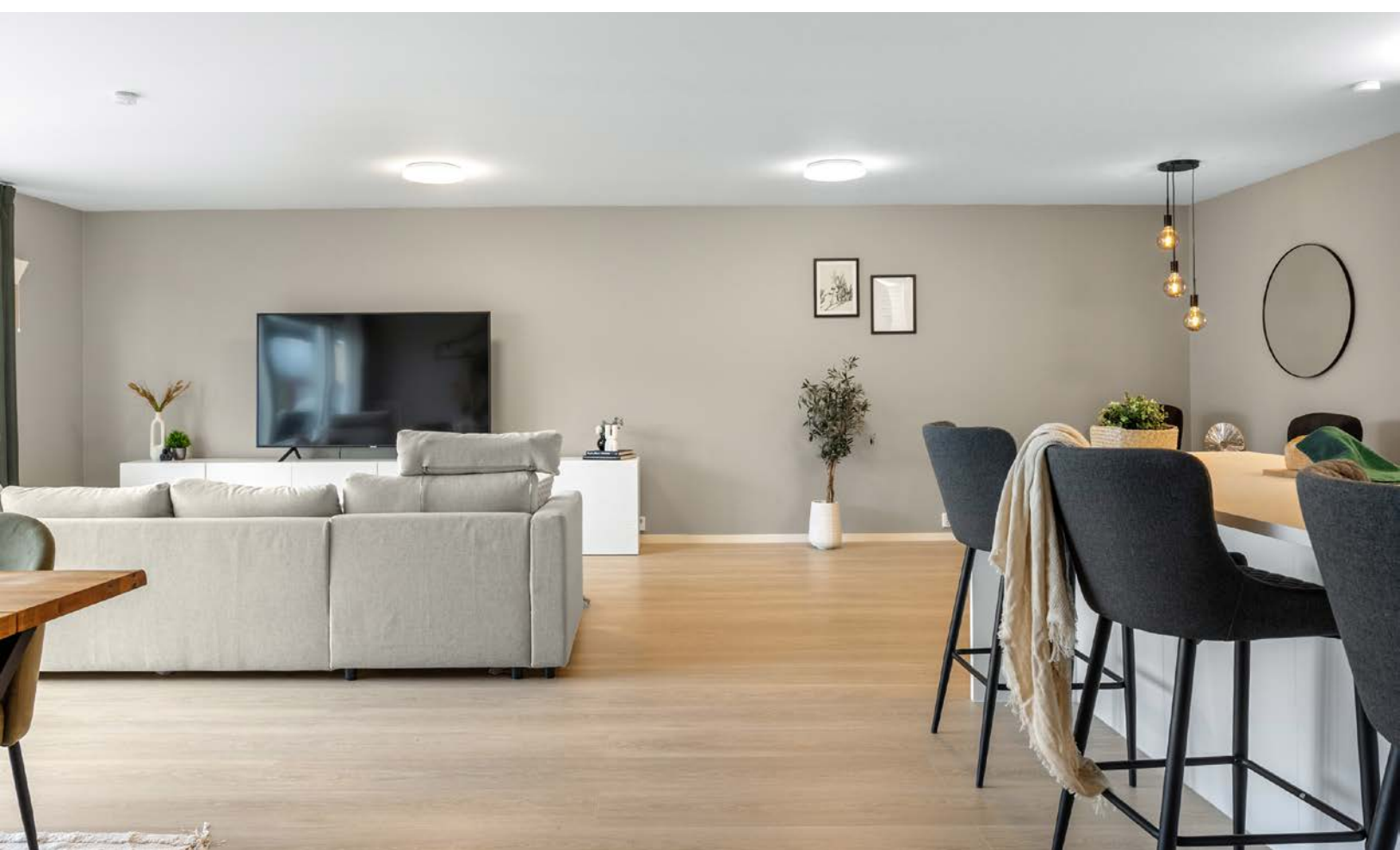
Salgsoppgavedato

14.10.2025



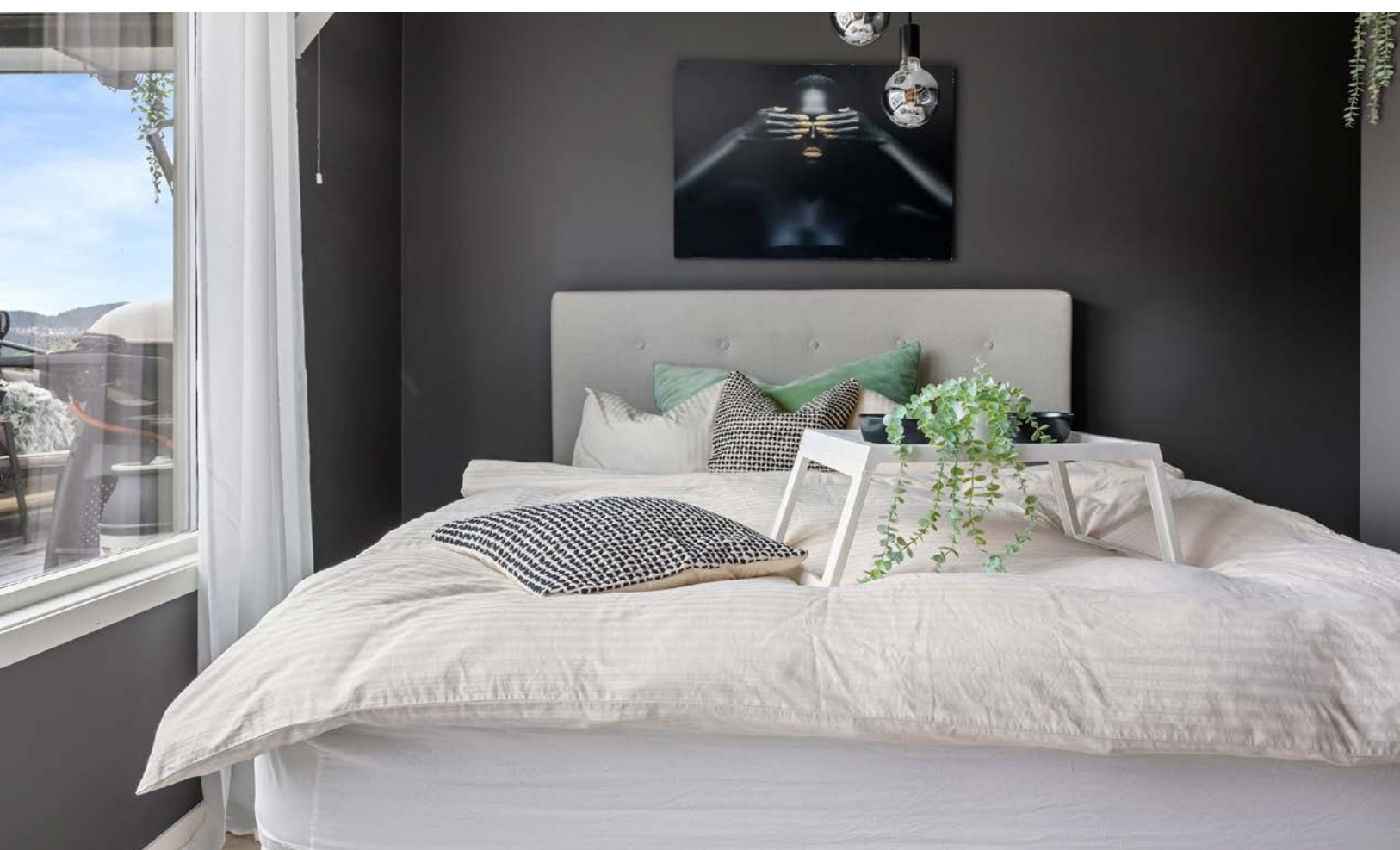


















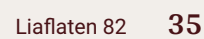








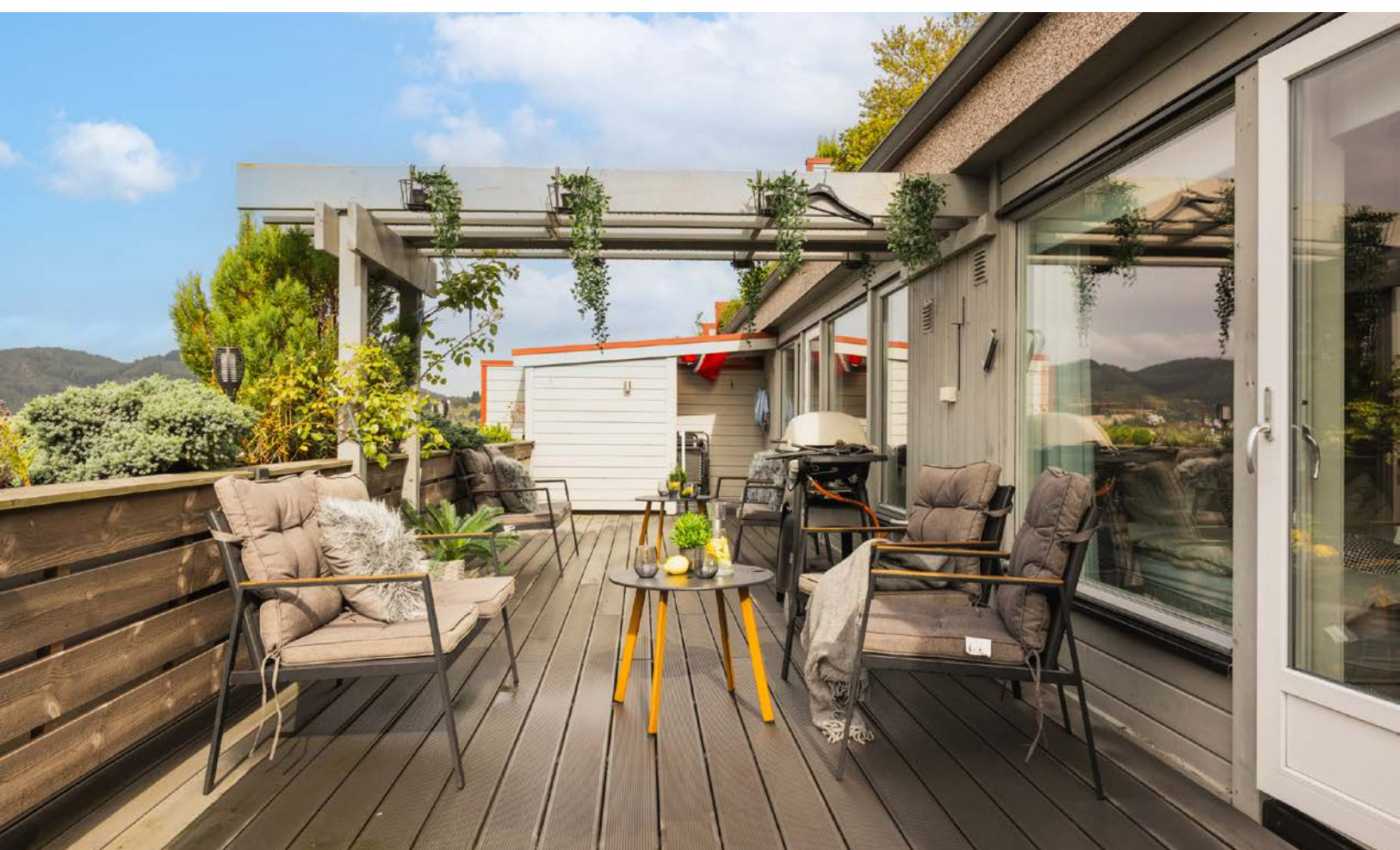
Tegningen er en illustrasjon av planløsning. Avvik kan forekomme.















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Kjedehus
 Liaflaten 82, 5132 NYBORG
 BERGEN kommune
 gnr. 207, bnr. 131
 Andelsnummer 47

Sum areal alle bygg: BRA: 125 m² BRA-i: 120 m²



Befaringsdato: 25.07.2025

Rapportdato: 07.08.2025

Oppdragsnr.: 20518-1022

Referansenummer: JC1792

Autorisert foretak: TakstIT AS



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

Norsk takst

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

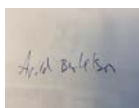


Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

Rapportansvarlig



Arild Bertelsen

Uavhengig Takstingeniør

arild@takstit.no

908 82 627



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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår som gjennomført og med gode planløsninger etter renovering utført i mars 2024. Taket er utført i malt betong, og de øvrige overflatene har malte, slette flater som gir et stilrent uttrykk. Oppgraderingen har bidratt til en oppfrisket og tidløs stil med gode lysforhold. Leiligheten har to godkjente soverom samt ett rom som benyttes som kontor. Kontoret tilfredsstiller ikke kravene til varig oppholdsrom, da volumet er 0,78 m³ under minimumskravet på 15 m³ som gjelder for soverom, jf. Byggteknisk forskrift (TEK17) § 12-7 Krav til rom og annet oppholdsareal.

Kjedehus - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har bindingsverk fra byggeår med en kombinasjon av stående og liggende bordkledning, samt enkelte fasadeplater øverst. Stuen har malte trevinduer fra 2014, to soverom mot terrasse har vinduer fra 2017, og kontoret har Lyssand-vindu fra 2019. Ytterdør i tre med buet glassfelt, ukjent årstall. PVC-altandører fra 2014.

Stor sørvestvendt terrasse på ca. 40 m² med kompositt terrassebord og betongkasser med liggende kledning og spalte. Terrasse dekket med asfaltbelegg, trolig Mestertekk eller lignende. På den ene siden av terrassen står en liten, åpen og takoverbygget bod på ca. 2,7 m². Det er en ekstern bod på 4,7m². Utevendige trapper i betong med skiferheller og varmekabler med rekkverk i stål.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten ble totalrenovert innvendig i mars 2024, og har malt betongtak med slette, malte innvendige flater og laminat på gulv. Dørene er med tre speil av merket Harmoni. Mellom boenhetene er det betongdekke. Det er ikke utført radonmåling, ifølge eier.

Leilighetens innvendige bod er oppført i tre og ligger utenfor hovedkonstruksjonen, inngang via kjøkkeninnregning. Den er plassert svært nær fjell, noe som medfører høy fuktighet – dette kan påvirke treverket negativt. Det er krypkjeller under hele terrasseblokken, med tilkomst via luke på utsiden i trappeoppgangen. Nåværende eiere har ikke utført noe arbeid i boden.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad og vaskerom er helflislagt med 60x60 cm fliser på vegg og gulv. Dusjsonen har mindre fliser og er nedsenket med 8 mm for å sikre godt fall mot sluk. Målt fall er 2 cm fra dusjsonen til sluk og totalt 4 cm fra topp flis ved inngangsdør til topp slukrist. Gulvet har varmekabler og synlig membran med klemring i sluk.

Rommet er innredet med 1,6 meter bredt skuffemøbel med to delvis nedsenkede vasker og laminat benkeplate, fast glassvegg med dusjdør, vegghengt toalett, varmtvannsbereder, rør-i-rør skap og opplegg for vaskemaskin. Vegger er helflist og taket har malte plater med spotbelysning. Bryterstyrt vifte med avtrekk som er ført ut over tak ved ytterdør.

Arbeidene er utført av Bergen Rørleggerservice AS i 2024. Hulltaking er utført i gang mot dusjsone – uten funn av unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ikea-kjøkken med slette hvite fronter og integrerte hvitevarer fra samme leverandør, som oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, stekeovn og en stor induksjonstopp med innebygd avtrekk med kullfilter. Kjøkkenet har montert komfyrvakt og vannstoppesystem under vask. Gjennom kjøkkenskapene er det laget utgang til bod.

Stue og kjøkken oppleves som lys og luftig, med slette, malte vegger og laminatgulv. Rommet har takmonterte lamper som kan fjernstyres via mobiltelefon, og gir fleksibel lysjustering og mulighet for å skape ønsket stemning.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Et funksjonelt rom med flislagt gulv og fliser opp til brystningshøyde på veggene. Over flisene er veggene kledd med tapet. Rommet er utstyrt med en enkel, nedfelt servant montert i en skuffeinnredning, samt et gulvmontert toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Bad og vaskerom er utstyrt med rør-i-rør skap, plassert over toalettet. Avløpsrør er av plast. I hjørnet av rommet står en CTC varmtvannsbereder, hvor det er etablert et ekstra uttak for tilkobling av spylerslange – praktisk for rengjøring av terrasse.

Elektrisk anlegg er nytt fra 2024 og består av automatsikringer. Røykvarslere er montert i både gang og stue.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Terrasseblokken står på fjell. Grunnmur og fundamenter i betong. Avløpsrør er av plast, synlig ved inspeksjon. Type vannrør er ikke fastslått, da rørene er tildekket og ikke tilgjengelige for visuell kontroll. Leilighetene fra 1.-4.etg. er tilknyttet garasjeanlegg, de andre har oppmerket parkeringsplass.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

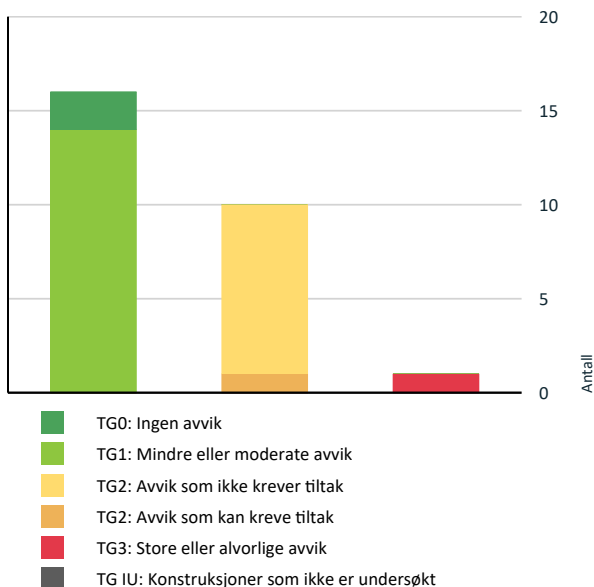
[Gå til side](#)

Kjedehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Planløsningen i leiligheten avviker fra de opprinnelige, godkjente byggetegningene. Det er etablert en bod bak kjøkkenet som ikke er søkt om. Leiligheten er totalrenovert med ny planløsning, men det foreligger ingen dokumentasjon på at endringene er søkt om eller godkjent av bygningsmyndighetene.

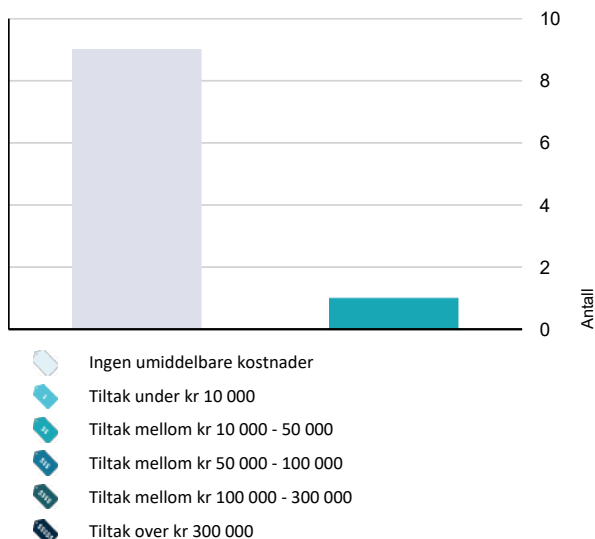
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rapporten omfatter kun vurdering av selve seksjonen. Felles konstruksjoner som takkonstruksjon, fasade og felles tekniske anlegg er underlagt sameiets vedlikeholdsansvar og er ikke vurdert her. Eventuelle avvik eller vedlikeholdsbehov på fellesarealer henvises til sameiets vedlikeholdsplan eller styrets opplysninger.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

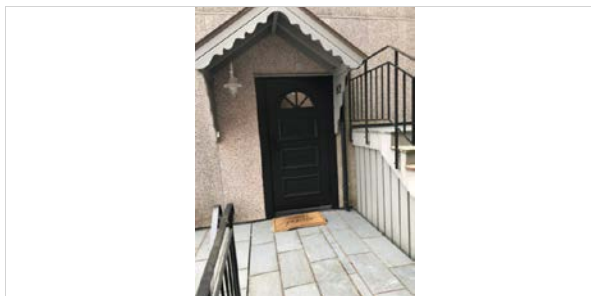
Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken 54m² > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

KJEDEHUS



Byggeår
1978

UTVENDIG

! TG 1 Veggkonstruksjon

Bindingsverskonstruksjon fra byggeår med en kombinasjon av stående og liggende bordkledning, noen fasadepater i toppen.

! TG 2 Vinduer

Malte vinduer i tre fra 2014 i stuen, vinduene på soverommene som vender mot terrassen er fra 2017 og kontoret har vindu fra Lyssand 2019.

Årstall: 2014 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Eier opplyser at det oppstår noe kondens på vinduet i vinterhalvåret. Fenomenet er typisk for rom med varierende temperatur og fuktbelastning, og kan skyldes begrenset luftutskiftning eller kuldebrokeffekt rundt vinduskonstruksjonen. Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskader eller mugg ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Dette kan skyldes begrenset luftutskiftning i rommet. Luftmengden som tilføres er ikke nødvendigvis tilpasset faktisk bruk, og behovet for friskluft vil øke med antall personer som oppholder seg der. Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til høyere luftfuktighet og kondens på kalde flater som vindu, spesielt i vintermånedene. Følg med, monter ventil i vegg om nødvendig evt en balansert ventil som gir varme-gjenvinning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Dører

Ytterdør er av ukjent årstall i tre med et lite halvbuet glass i toppen og altandører i PVC fra 2014.

Årstall: 2014 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Altandør med utgang fra stue tar litt i karm.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Altandør må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Stor sør-vest vendt terrasse på 40m2 med kompositt terrassebord og altankasser i betong som er kledd med liggende kledning med spalte i mellom.

Terrassen er dekket med en type asfalt belegget av mestertekk eller lignende.

Det er en liten åpen takoverbygget «bod» på 2,7m ute på terrassen.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyden målt til 87-89 fra terrassebord til topp rekkverk, litt varierende.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke krav om utbedring til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Utevendige trapper

Utevendige trapper er i betong med skifer heller og varmekabler. Rekkverket er i stål



INNENDIG

Tilstandsrapport

TO 1 Overflater

Malt betong tak med malte slette vegger med laminat gulv.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong dekke mellom leilighetene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Målt 1cm skjevheter i stuen fra gang mot altandør på ca. 4meter.
Målt 2cm skjevheter fra døråpning i stue mot sov på ca. 4meter.
Soverom ved kjøkken ble målt 2cm skjevhet på ca.2.7meter, det er tilsvarende på kontoret.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 2 Radon

Det er ikke utført radonmåling i følge eier.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det foreligger ingen rapport om radon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales å ta radon måling.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Den innvendige boden i leiligheten har inngang fra kjøkkenet og er oppført i treverk og ligger utenfor hovedbyggets betongkonstruksjon (bak selve kjøkkenet). Den er plassert svært nær fjellet, hvor det råder høy fuktighet, noe som gjør at treverket lett absorberer fukt og dermed kan være utsatt for fuktrelaterte skader over tid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Krypkjelleren under terrasseblokken har svært høy fuktighet.

Konstruksjoner i betong tåler slike forhold godt, men bruk av treverk i dette klimaet kan medføre risiko for fuktskader og redusert levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av boden. Det er registrert unormalt høy fuktighet under boden, noe som har ført til begynnende skader. Det har dannet seg mugg på kryssfiner-gulvplatene i krypkjelleren, noe som indikerer et fuktproblem som bør utredes snarest.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TO 2 Krypkjeller

Det er krypkjeller under hele terrasseblokken.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Avviket er lokalisert til den innvendige boden i leiligheten som ligger bakom kjøkkenet, som er oppført i treverk. Øvrige konstruksjoner er i mur og ikke berørt.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

Her må det gjøres grundigere undersøkelser og prøve å komme fram til en løsning som fungerer, dette sett i sammenheng med den innvendige boden.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Bildet av underside bod, som vender mot krypkjeller.



Bildet er av underside bod, som vender mot krypkjeller.



Bildet er av underside bod, som vender mot krypkjeller.

🔧 TG 2 Innvendige dører

Dører med tre speil fra Harmoni.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dører til soverommene tar i karm og terskel.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Dørene til soverommene må justeres.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM 7,8M²

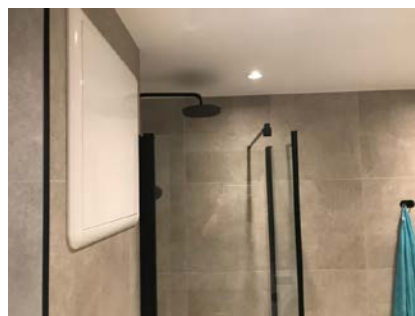
Generell

Bad og vaskerom er helflislagt med 60x60 cm fliser på vegger og gulv. Dusjsonen har mindre fliser for å sikre godt fall mot sluk, og er nedsenket med 8 mm. Det er målt et fall på 2 cm fra dusjsonen inn mot sluk, og totalt fall fra topp flis ved inngangsdør til sluk er 4 cm.

Rommet er innredet med et 1,6 meter bredt skuffemøbel med to delvis nedsenkede vasker, dusjdør med fastfelt, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Arbeidet er utført av Bergen Rørleggerservice AS i 2024.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



ETASJE > BAD/VASKEROM 7,8M²

🔧 TG 1 Overflater vegger og himling

Helfliste vegger med malte plater i tak med spotter som belysning.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM 7,8M²

🔧 TG 1 Overflater Gulv

Helflist gulv med varmekabler.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM 7,8M²

🔧 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Membran synlig i sluk med klemring.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM 7,8M²

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Skuffeinredning med to stk delvis nedsenket vasker med laminat benkeplate, vegghengt toalett, rør i rør skap, en fast glassvegg med dusjdør og varmtvannsbereider.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM 7,8M²

TO 1 Ventilasjon

Bryter styrt vifte med avtrekk ut over taket ved ytterdør.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM 7,8M²

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking i gang inn mot dusjsone, uten å påvise unormale forhold.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN 54M²

TO 1 Overflater og innredning

Ikea-kjøkken med slette hvite fronter og integrerte hvitevarer fra samme leverandør, som oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, stekeovn og en stor induksjonstopp med innebygd avtrekk med kullfilter. Kjøkkenet har montert komfyrvakt og vannstoppesystem under vask. Gjennom kjøkkenskapene er det laget utgang til bod.

Stue og kjøkken oppleves som lys og luftig, med slette, malte vegger og laminatgulv. Rommet har takmonterte lamper som kan fjernstyres via mobiltelefon, og gir fleksibel lysjustering og mulighet for å skape ønsket stemning.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



ETASJE > STUE/KJØKKEN 54M²

TO 2 Avtrekk

Stor Induksjonstopp med innebygd avtrekk med kullfilter.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det er ny induksjonstopp med innebygd avtrekksvifte med kullfilter, men ingen avtrekk ut.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det er vanskelig å lage andre løsninger nå som leiligheten nylig er ferdig stilt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM 1.5M²

TO 1 Overflater og konstruksjon

Et funksjonelt rom med flislagt gulv og fliser opp til brystningshøyde på veggene. Over flisene er veggene kledd med tapet. Rommet er utstyrt med en enkel, nedfelt servant montert i en skuffeinredning, samt et gulvmontert toalett.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i rør skap plassert over toalett på bad og vaskerommet.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er i følge eier noe kondens på vinduer på soverom om vinteren.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

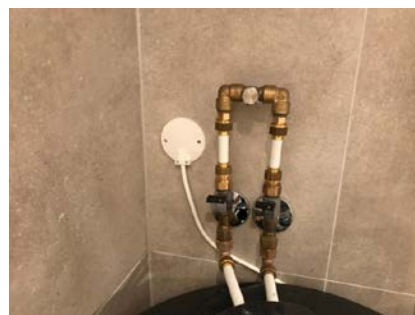
Det bør gjøres nærmere undersøkelser på hvorfor det oppstår kondens på glass, alternativt kan være å montere inn balanserte ventiler som gir en varme gjenvinning og styrer inn og utluft etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varmtvannstank

CTC varmtvannsbereider plassert i hjørnet på bad og vaskerom. Det er laget til et ekstra uttak ved bereder slik at det kan kobles på en spylerslange for å vaske terrassen.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



Den midterste koblingskruen er for å kunne montere en spylerslange for vasking av terrasse.

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.

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

El-anlegg er nytt i 2024 med automatsikringer.

- 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.

2024 Alt nytt i 2024 av Uni-Com AS

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Uni-Com AS
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Samsvarserklæringer ligger på boligmappen.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. 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?
Ukjent
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Nytt el-anlegg av Uni-Com AS i 2024 med samsvarserklæringer på boligmappen.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere i gang og stue

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Terrasseblokken står på fjell.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur og fundamenter i betong.

Tilstandsrapport

! TG 0 Terrenghold

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør er av plast, synlig ved inspeksjon. Type vannrør er ikke fastslått, da rørene er tildekket og ikke tilgjengelige for visuell kontroll.

Vurdering av avvik:

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

Boligen har eldre rørføringer, og det må påregnes at aldersrelaterte avvik eller uforutsette hendelser kan oppstå over tid. Det anbefales jevnlig tilsyn og vurdering av behov for utskifting eller vedlikehold av rørinstallasjoner for å sikre funksjon og forebygge skade.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Rørinstallasjoner som ligger i felles konstruksjon eller er en del av byggets opprinnelige tekniske anlegg, omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. Eventuell utbedring vil skje i regi av borettslaget, dersom det blir behov for tiltak. Eier er ansvarlig for rør og installasjoner inne i egen bolig, med mindre annet er avtalt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	120	5		125	40	7	132
SUM	120	5			40	7	132
SUM BRA	125						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré 2.5m ² , toalettrom 1.5m ² , gang 13m ² , bad/vaskerom 7,8m ² , kontor 5.7m ² , soverom 10m ² , soverom 2 11,5m ² , stue/kjøkken 54m ² , bod 8.9m ²	Ekstern bod 4.7m ²	

Kommentar

Innvendig bod har inngang via kjøkkenskap. Måleverdig areal er ca.8,9 med takhøyde 2.02m og lagringsplass med lavere takhøyde er ca.7m² med takhøyde 1.2m

Dette er en bod utenfor leilighetens betongkonstruksjon som er bygget i trekonstruksjoner veldig nærme fjell og ligger i veldig fuktig klima. Her er kryssfiner på undersiden begynt å svulme av fuktighet. Så her bør det gjøres tiltak.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Planløsningen i leiligheten avviker fra de opprinnelige, godkjente byggetegningene. Det er etablert en bod bak kjøkkenet som ikke er søkt om. Leiligheten er totalrenovert med ny planløsning, men det foreligger ingen dokumentasjon på at endringene er søkt om eller godkjent av bygningsmyndighetene.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Leiligheten er total renoveret innvendig og planløsning er endret.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Kjedehus	111	14

Kommentar

Kjedehus

Innvendig bod er ca.9m² som er måleverdi areal. Ekstern bod er på ca.4,7m²

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.7.2025	Arild Bertelsen	Takstingeniør
	Anda Andreea Ovesen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	207	131		0	25152.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Liaflaten 82

Hjemmelshaver

Libakken Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/LIBAKKEN BORETTSLAG	953359057		BOB BBL Postinfo@bob.no tlf 55547400 Styreleder: Linda Byrkjeland Styrets e-post: styret.libakken@gmail. com	Ovesen Anda Andreea, Ovesen Robin Rene

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesgjeld
47	671 787

Årsregnskap

Regnskapsår	0	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:		0 Samlet innskuddskapital:	0
Kortsiktig gjeld (-)	-	0 Langsiktig gjeld (+):	+
Disponible midler:		0 Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	0

Kommentar

Felleskostnader pr mnd:
Renhold kr 80
Kabel-TV og Internett kr 564
Garasjeleie kr 170
Felleskostnader kr 7386
Totale felleskostnader kr 8200

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et etablert og rolig boligområde på Nyborg i Åsane bydel. Kort gangavstand til dagligvarebutikker, skoler, barnehager og kollektivtransport. En kort kjøretur på ca. 6 minutter bringer deg til Horisont kjøpesenter, Åsane Storsenter, Åsane Kulturhus og Åsane Arena – steder som dekker det meste av bydelens tilbud innen handel, kultur og fritid. Området byr på gode turmuligheter, og har enkel tilgang til sentrum via E39.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, asfalt, støpt platting og betongtrapper som er belagt med varmekabler og skifer i trinnene.

Tinglyste/andre forhold

Nei

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 990 000	2023

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring ASA	89225677			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.08.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	01.08.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.08.2025	
2	12.08.2025	Endret areal på bod.
3	14.10.2025	Endret på beskrivelsen på innvendigbod/ rom under terreng.
4	15.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

v) **Tilstandsgrad 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

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 slitasjegrad:** 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.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JC1792>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arna/Åsane	
Oppdragsnr.	
1501250024	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Robin Rene Ovesen	Anda Ovesen
Gateadresse	
Liaflaten 82	
Poststed	Postnr
NYBORG	5132
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Løfavør
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1501250024

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovert bad og vaskerom – rommene er slått sammen til ett.
Arbeid utført av	Bergen Rørleggeservice

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Totalrenovert, nytt rør i rør system på bad og toalettrom, ny sluk, ny membran
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Har blitt observert 2 ganger.
-------------	-------------------------------

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt el anlegg i hele leiligheten og nye kurser.
Arbeid utført av	UNI-COM AS

Filer

Risikovurdering.pdf	3202564.pdf	1655600.pdf	1654752.pdf	1501361.pdf	1418051.pdf
1401234.pdf	1280524.pdf	1010233.pdf	1010010.pdf	Sluttkontroll.pdf	Samsvarserklæring.pdf
Kursfortegnelse.pdf	Risikovurdering.pdf				

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kjøkkenet er flyttet til stuen. Og der det var kjøkken , er no soverom. Bad og vaskerom er slått sammen. Et soverom som var i stuen er ikke der lenger.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

Hele leiligheten er totalrenovert. Markisen er litt treig. På vinterstid har det blitt observert kondens nederst på vinduer

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1501250024

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Robin Ovesen	374e8b4e659288fd21ba8 9349eb164ad2c7493f6	22.07.2025 18:44:30 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anda Ovesen	5dbc9e44af1c6dbb69fbd daee7d0fdcebd44506	22.07.2025 18:45:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1501250024

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

Boligselskapets navn	49	LIBAKKEN BORETTSLAG (0049)
Budsjett år	2025	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	460 038	5 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	1 529 000	18 %
Driftskostnader	2 207 570	26 %
Renter lån	3 300 000	39 %
Avdrag lån	873 000	10 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	0	0 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	8 369 608	100 %

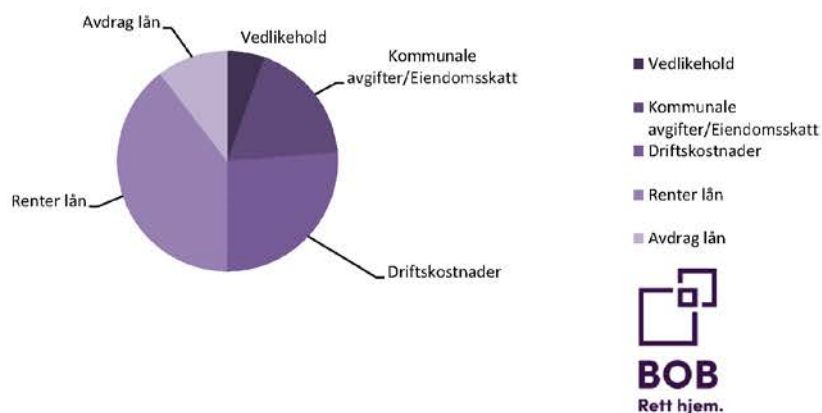
Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntekter.

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.

Fordeling av kostnader basert på vedtatt budsjett 2025

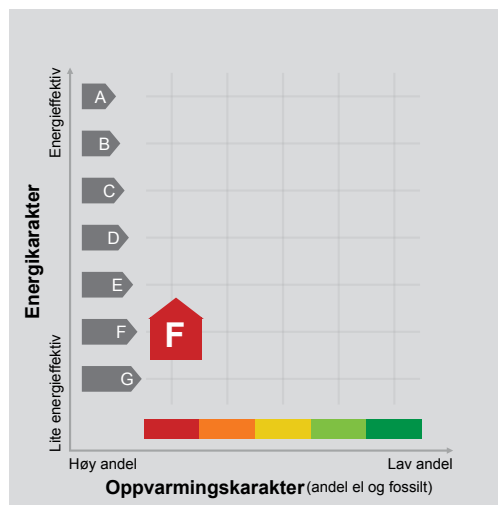


BOB BBL
desember 2024

ENERGIATTEST



Adresse	Liaflaten 82
Postnummer	5132
Sted	NYBORG
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	207
Bruksnummer	131
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139745159
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-152158
Dato	07.08.2025



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.

Nabolagsprofil

Liaflaten 82 - Nabolaget Liaflaten/Liastølen - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Liakroken Linje 4, 4E, 27	9 min 0.6 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	14 min 12.3 km
Bergen Linje F4, L4, R40	16 min 14.3 km
Bergen Flesland	30 min

Skoler

Li skole (1-7 kl.) 264 elever, 15 klasser	11 min 0.8 km
Kyrkjekrinsen skole (1-10 kl.) 431 elever, 32 klasser	13 min 0.9 km
Flaktveit skole (1-7 kl.) 290 elever, 17 klasser	17 min 1.3 km
Storåsen skole (1-3 kl.) 77 elever	24 min 1.7 km
Åsane videregående skole 1100 elever	6 min 2.7 km
Tertnes videregående skole 370 elever	8 min 3.8 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Esso Nyborg	14 min
Møller Bil Bergen	16 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

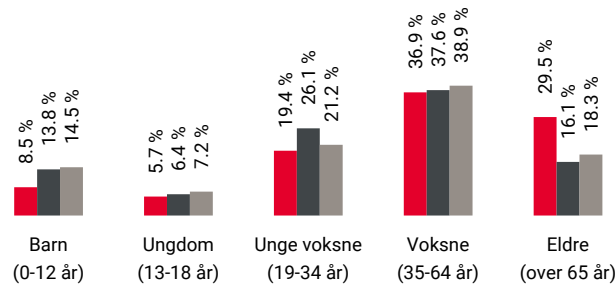
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Liakroken barnehage (1-5 år) 84 barn	6 min 0.4 km
Flaktveit barnehage (1-5 år) 53 barn	15 min 1.2 km
Åsane Gårds- og friluftsbarnhage (0-5...) 91 barn	22 min 1.6 km

Dagligvare

Kiwi Nyborg	8 min
Coop Extra Nyborg	13 min
Post i butikk, søndagsåpent	1 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



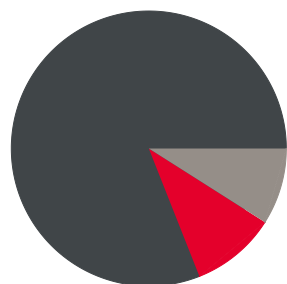
Støynivået

Lite støynivå 87/100

Sport

⚽ Liavatnet balløkke	4 min	🚶
Ballspill	0.3 km	
⚽ Flaktveitbotn/Li	4 min	🚶
Ballspill	0.3 km	
🚴 S-Camp Åsane	9 min	🚶
🚴 Pro Padel Åsane	11 min	🚶

Boligmasse



10% enebolig
81% blokk
9% annet

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

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Gullgruven

18 min 🚶



Vitusapotek Gullgruven

18 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

55%

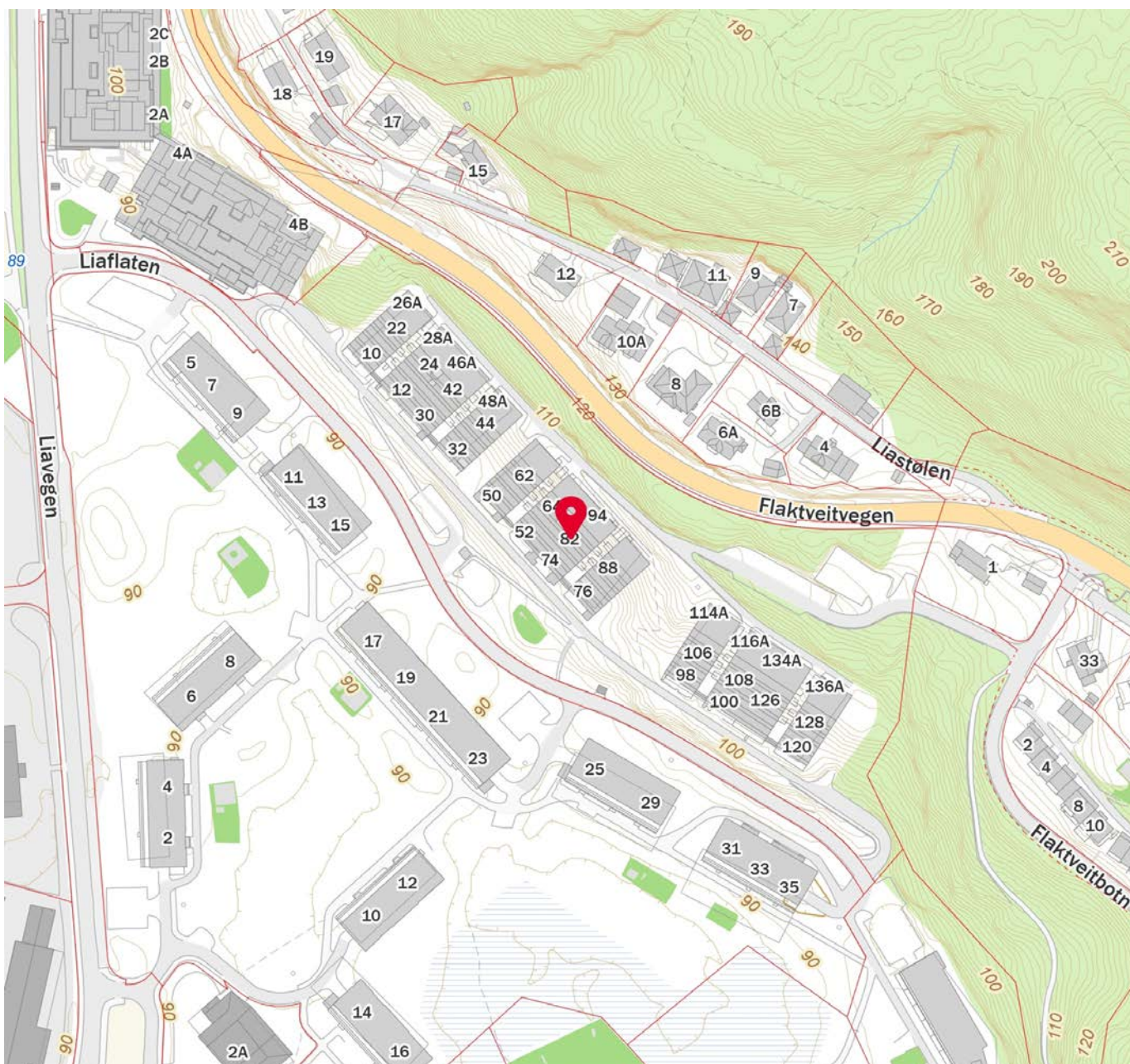
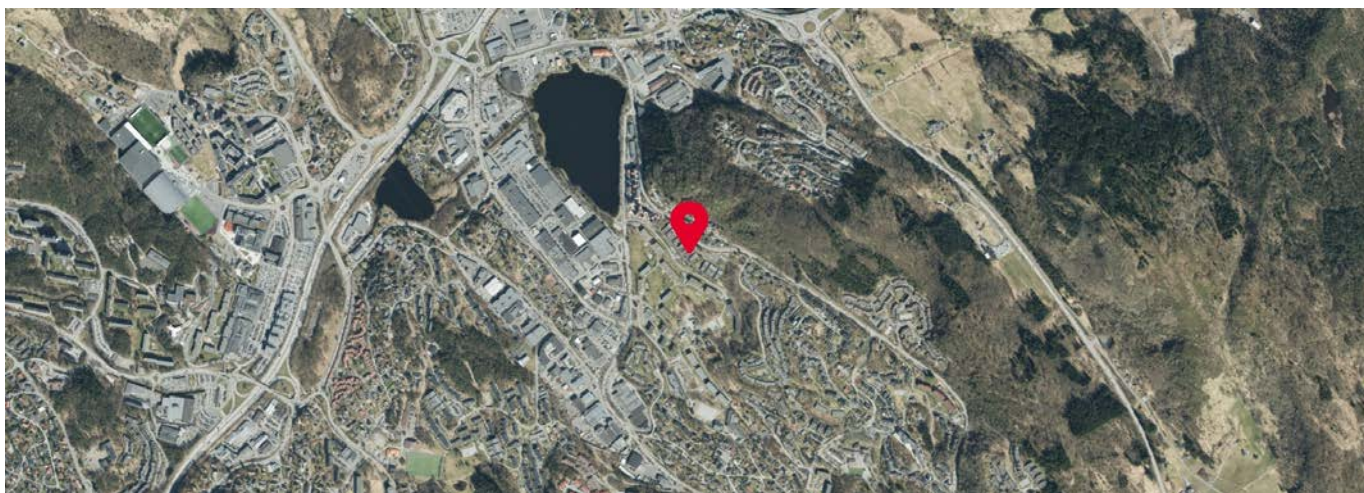
Liaflaten/Liastølen
Bergen
Norge

Sivilstand

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



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





BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

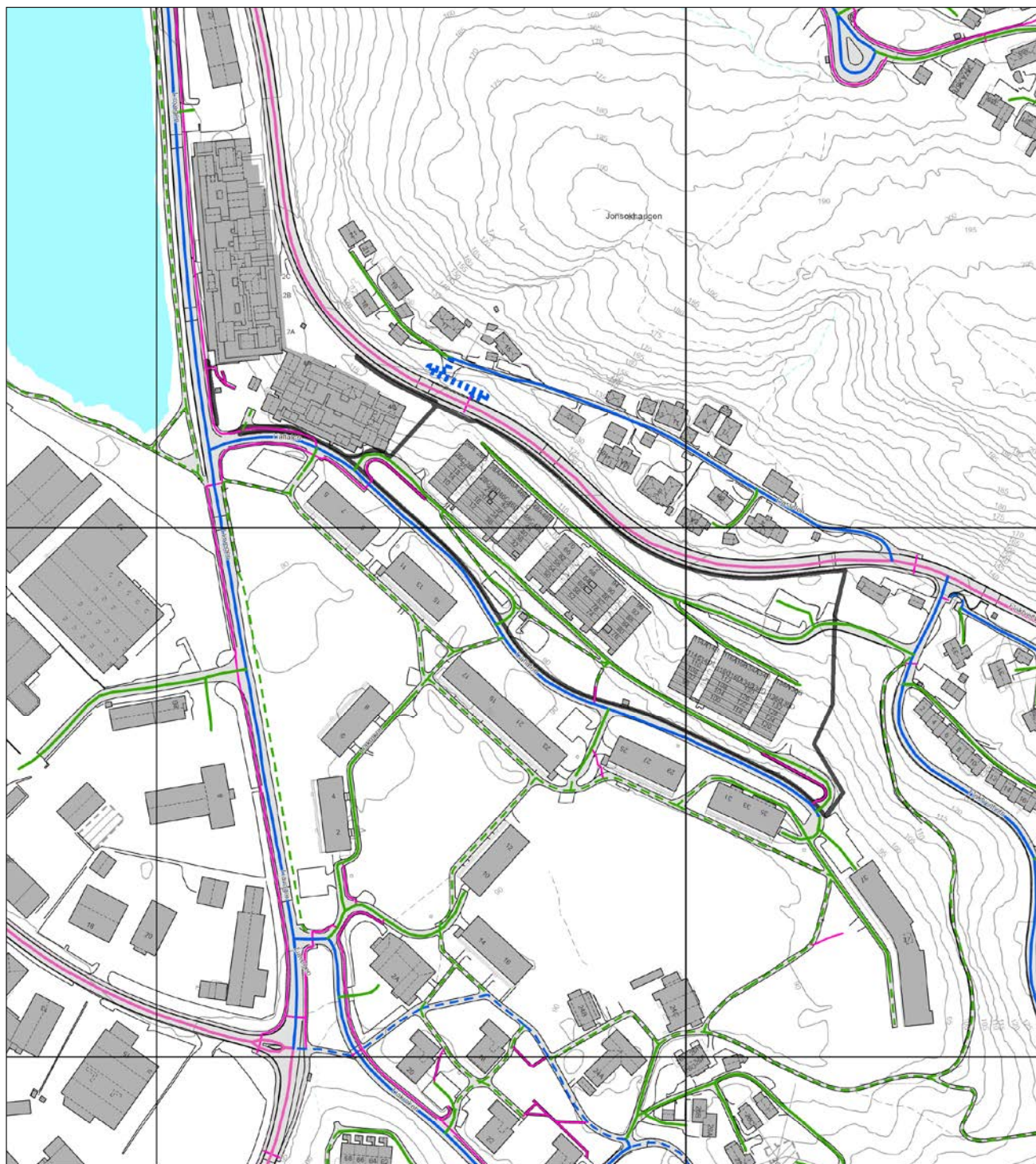
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 21.07.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 207/131/0/0

Adresse: Liaflaten 82, 5132 NYBORG



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



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

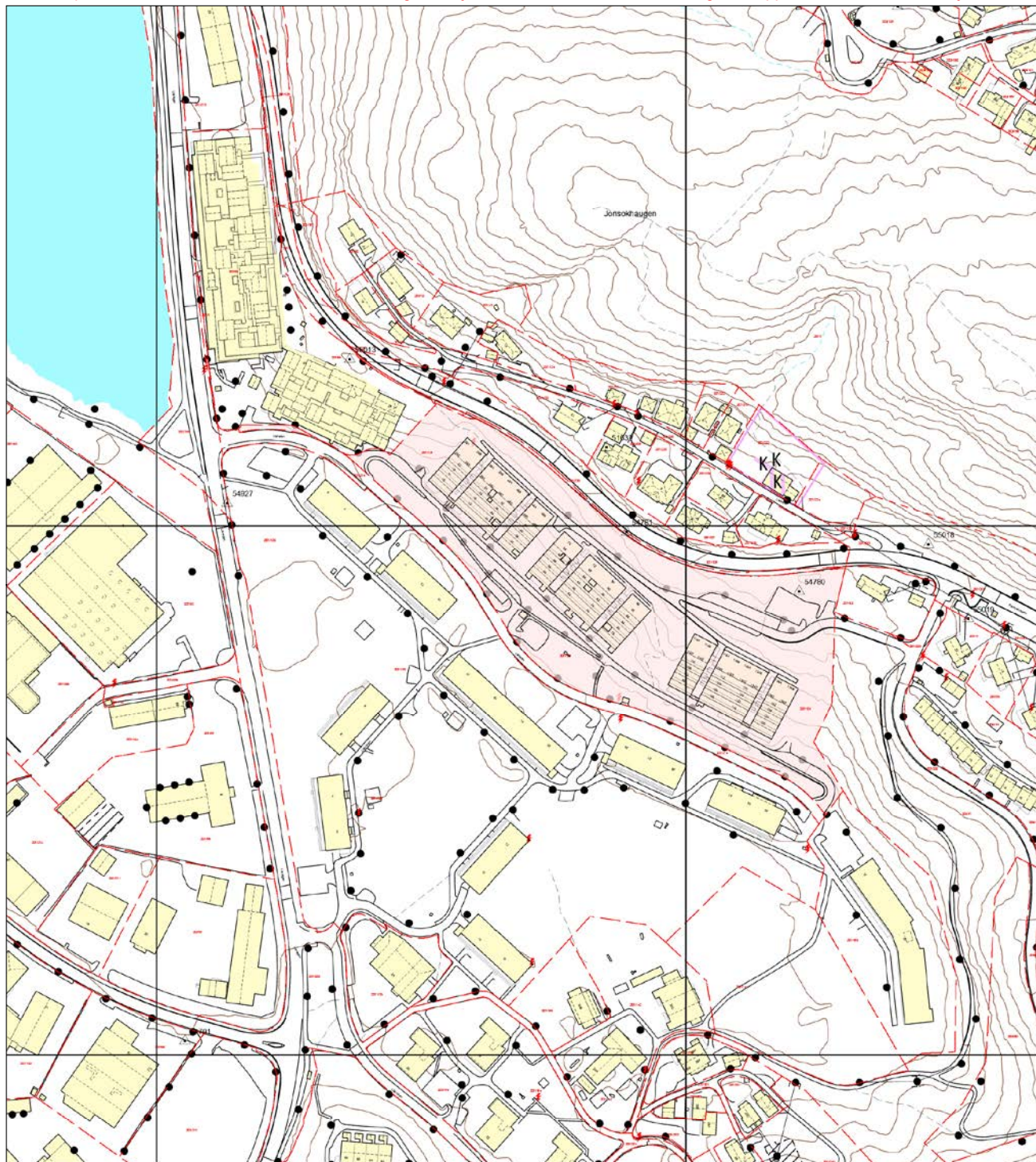
Dato: 21.07.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 207/131/0/0

Adresse: Liaflaten 82, 5132 NYBORG m.fl.



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



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

HUSORDENSREGLER OG ANDRE BESTEMMELSER

Vedtatt på ordinær generalforsamling i Libakken borettslag 12.06.2025

§ 1 Generelt

- a) Ordensreglene skal bidra til at Libakken borettslag blir et trivelig og godt borettslag å bo i. Det å bo i et tett felleskap krever at alle tar hensyn til hverandre, og respekterer de regler og bestemmelser som til enhver tid foreligger.
- b) Brudd på Husordensreglene betraktes som brudd på borettslagets vedtekter og kan medføre krav om fravikelse, jfr. Lov om burettslag.

§ 2 Ro og orden

- a) Det skal være ro på hverdager mellom kl. 2300 og 0700, samt søn-/helligdager.
- b) Det må ikke spilles høy musikk eller annen form for festligheter på et lydnivå som er til sjenanse for andre.

§ 3 Arbeid i leilighet, terrasse og annet

- a) I tidsrommet 2100 og 0900 hverdager og etter kl. 1700 lørdager skal det ikke utføres aktiviteter som medfører støy, slike som støyende arbeid, (f.eks. boring / hamring / bygging) i eller ved leiligheten, eller annet støyende arbeid som forstyrrer andre.
- b) Slikt arbeid er ikke tillatt søn-/helligdager.

§ 4 Dyrehold

- a) Styret kan tillate hundehold etter søknad.
- b) Tillatelse gis under forutsetning av at:
 - 01 Hunden ikke forstyrrer naboer / andre ved støyende atferd som bjeffing.
 - 02 Det er båndtvang i borettslagets eiendom.
 - 03 Eier er forpliktet til å ta opp etterlatenskaper og legge det i bosset.
- c) Det er ikke tillatt å holde katt.
- d) Det er ikke tillatt å mate fugler eller andre dyr på borettslagets fellesarealer, fra egne terrasser, vindu eller hage.

§ 5 Bosshåndtering

- a) Husholdningsavfall skal pakkes i poser og legges i containere.
- b) Bosscontainere er kun til husholdningsavfall.
- c) Annet avfall – papir, glass og matavfall legges i egne containere.
- d) Det må ikke settes avfall på utsiden av container.

§ 6 Brannslukkemidler og varsling

- a) Borettslaget har ansvaret for at det er slukkemidler (pulver/skumslokker) og røykvarsler hos den enkelte andelseier.
- b) Den enkelte andelseier er ansvarlig for at slukkemidler er korrekt plassert og vedlikeholdt, og at røykvarsler er riktig oppsatt og fungerer. Andelseier er også ansvarlig for å varsle styret dersom det er skade / feil på utstyret.
- c) Slukkemidler / røykvarsler skal ikke fjernes fra leiligheten ved flytting.

§ 7 Ventilasjonsanlegget

- a) Innvendig ventilasjon er den enkelte andelseiers ansvar, jfr. vedtektenes pkt. 5.1
- b) Den enkelte andelseier er ansvarlig for at boenheten er tilstrekkelig ventilert slik at det ikke oppstår skader ved fukt og kondens.
- c) Ventilasjonsanlegg som ikke fungerer optimalt pga. slitasje eller skade skal vedlikeholdes / utbedres av den enkelte andelseier.

§ 8 Vask av fellesgang

- a) Beboerne med felles inngang har ansvaret for renhold av fellesgang.
- b) Beboerne har selv ansvaret for organisering og gjennomføring av renholdet.

§ 9 Eget inngangsparti

- a) Den enkelte beboer har ansvaret for området ved eget inngangsparti.
- b) Vinterstid er det viktig å holde området reint for snø og is.
- c) Sommerstid skal det kostes, fjernes løv og annet rusk og rask.

§ 10 Ikrafttredden, endring og andre bestemmelser

- a) Husordensreglene er vedtatt på ordinær generalforsamling i Libakken borettslag 5. april 2018.
- b) Husordensreglene kan endres av generalforsamlingen med alminnelig flertall.

Vedtekter

for Libakken borettslag org nr 953 359 057.

tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 24.08.1976, og endret på generalforsamling 18.04.1988, 15.04.1993, 03.03.2005, 23.03.2017, 22.06.2022 og den 04.06.2024, med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Libakken 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 (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

(4) Bergen og Omegn Boligbyggelag (Bob) har rett til å eie inntil 30% av andelene.
Staten ved Forsvaret eier følgende 3 leiligheter: Nr. 17, 38 og 73.

(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

Vedtekter for Libakken borettslag

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

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

(3) 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 andelseiers eller ektefelles 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 Frist 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.

Vedtekter for Libakken borettslag

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan 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.

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 inntakssikring(sikringsskap i leilighet), ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter 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, ringeknappen og 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 utstyr i sikringsskap fra og med første inntakssikring(sikringsskap i leilighet) tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer samt inngangsdør til egen bolig. 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 skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l. 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 innsekter 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 innsekter 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. 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) For å hindre lekkasjer er det **ikke tillatt** å sette opp konstruksjoner på/ved terrassene hvis dette kan medføre at det blir skade eller hull i terrassedekket eller terrassens gulvflate. Brudd på denne vedtekten medfører erstatningsplikt.

Det kan søkes om å sette opp konstruksjoner som festes i vegg/blomsterkasse. Søknad må inneholde tegning, plan og ansvarlig for arbeidet. Arbeidet må ikke påbegynnes før det foreligger skriftlig tillatelse fra borettslagets styre.

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

(9) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av

Vedtekter for Libakken borettslag

vedlikeholdsansvaret/ utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (5) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.

(10) 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, radiatorer inklusiv kraner og rør, 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 nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran, vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til felles innganger, boder og fellesrom, 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 unødig 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) Andelseiere som har skiftet til listefrie vinduer/altandører, må selv ta merkostnaden ved fremtidig skifting. Det gjelder også andelseiere som ønsker listefrie vinduer/altandører ved utskifting fra originale vinduer/altandører med karmen.

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 tvangsfullbyrdslovens 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

Vedtekter for Libakken borettslag

felleskostnadene etter de instruksjoner 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.

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. Bergen og Omegn Boligbyggelag har rett til å velge ett styremedlem, jfr borettslagslovens § 8-2 (1).

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 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.

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

Vedtekter for Libakken borettslag

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.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Liaflaten 82
5132 NYBORG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Hagen

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre