



aktiv.

Liaflaten 14, 5132 NYBORG

**Rålekker 4-roms leilighet med fast
garasjeplass og stor balkong!**



Eiendomsmegler MNEF | Partner | Salgssjef

Fabian Haukedal

Mobil 906 35 728

E-post fabian.haukedal@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

Hallheimslien 12, 5184 OLSVIK. TLF. 55 59 05 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 490 000,-
Fellesgjeld: Kr 699 032,-
Omkostn.: Kr 1 240,-
Total ink omk.: Kr 5 190 272,-
Felleskostn.: Kr 7 537,-
Selger: Pål Schaltz Kalvenes
Martine Hugaas Jahren

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1978
BRA-i/BRA Total 110/113 kvm
Tomtstr.: 25152 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 207, bnr. 131
Andelsnr.: 3
Oppdragsnr.: 1505240390

Velkommen til Liaflaten 14!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Fabian Haukedal har gleden av å presentere Liaflaten 14! Dette er en lekker 4-roms leilighet som ble pusset opp i 2022 med bl.a. oppgradert el.anlegg, nytt rør-i-rørsystem og installering av balansert ventilasjon.

Kort oppsummert:

I 2022 ble også resten av leiligheten pusset opp herunder badet, vaskerommet, toalettrommet og kjøkkenet.

Stor og solrik balkong på 42,8 m²

Fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Mulighet for elbillading.

Varmepumpe

TV og internett inkl. i felleskostnad

Leiligheten har en sentral beliggenhet i Åsane. Fra leiligheten er det kort gangavstand til bussholdeplass, dagligvarebutikk, skoler og barnehager.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	21
Egenerklæring	34
Nabolagsprofil	39
Budskjema	124

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 110 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 113 m²

TBA: 43 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 110 m² Gang (11,8m²), bad (4m²), vaskerom (3,8m²), toalett (1,4m²), soverom (8,9m²), soverom (7,1m²), soverom (12,9m²), stue og kjøkken (48,3m²), bod (5,7m²)

4. etasje

BRA-e: 3 m² Bod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

43 m² Balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

25152 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for borettslaget. Tomten er opparbeidet med grøntarealer, murer, bed og diverse beplantning.

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral beliggenhet i Åsane. Fra leiligheten er det kort gangavstand til bussholdeplass, dagligvarebutikk, skoler og barnehager. Bussholdeplass og butikk ligger bare steinkastet unna. Gode bussforbindelser til og fra Bergen sentrum. Bilfrie gangveier til både barnehage og barneskole som ligger like bortenfor blokken. Ellers ligger Ikea, Gullgruven kjøpesenter, Åsane Storsenter og Horisont kjøpesenter bare 2-5 min unna med bil eller buss. For de turglade er det fine turmuligheter i nærområdet,

med bla. Liavatnet, Hjortlandsdalen, Storsåta, Vikinghytten og Vetten m.m.

Liavatnet er et veldig populært området for både tur, trening og rekreasjon. Her er fin gruset sti rundt vannet og det opplyst om kvelden og natten. Et perfekt utgangspunkt for en joggetur hele året. Har man hund er dette også en perfekt luftetur, samt at det er en liten hundegård i starten av lysløypen. Og det beste, Liavatnet ligger like bortenfor.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Leiligheten ligger i et område med tilsvarende bebyggelse.

Bygningssakkyndig

Mats Hansen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

Gulv mot grunn av betong.

Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner.

Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong.

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført som isolert bindingsverk, utvendig er veggene kledd med liggende trekledning og fasadeplater.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmen.

Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med takpapp eller tilsvarende.

Taket er ikke besiktiget på befaringsdagen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, kun av faglært. Rør arbeider Kalvenes VVS, støp og flisearbeider Berntsen mur og fliseservice og el og varmekabler GK elektro.

- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja.

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

Ja, kun av faglært. Totalrenovering av vann og avløp. Kjøkken, vaskerom, toalettrom og bad.

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

Ja. Før vi flyttet inn var det påvist lekkasje fra terrassene. Dette ble utbedret med ny membran og nytt terassedekke. Usikker på når det ble utført.

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

Ja. Var en del skjevheter i gulv ved innflytting. flytsparklet ut de værste skjevhetene under oppussing.

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

Ja, kun av faglært. Total renovering av det elektriske anlegget 2022.

- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja. Vi valgte å låne ladeboks av elaway og ikke kjøpe. Den står på vår plass i garasjen. Vil tro at det er null problem å videreføre låneavtalen.

Andre opplysninger:

Under oppussing i 2022 ble det installert balansert ventilasjon i bolig. Levert av Flexit og montert etter Flexit sin prosjektering. Luft til luft varmepumpe i stue montert i 2022.

For ytterligere informasjon se egenerklærings skjema.

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Fabian Haukedal har gleden av å presentere Liaflaten 14! Dette er en lekker 4-roms leilighet som ble pusset opp i 2022 med bl.a. oppgradert el.anlegg, nytt rør-i-rørsystem og installering av balansert ventilasjon. I 2022 ble også resten av leiligheten pusset opp herunder badet, vaskerommet, toalettrommet og kjøkkenet.

Det medfølger fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Leiligheten ligger i byggets 2.etasje og inneholder: Gang (11,8m²), bad (4m²), vaskerom (3,8m²), toalett (1,4m²), soverom (8,9m²), soverom (7,1m²), soverom (12,9m²), stue og kjøkken (48,3m²) og bod (5,7m²).

Leiligheten har en åpen stue- og kjøkkenløsning som gir maksimal utnyttelse av arealet. Her er det godt med naturlig lysinnslipp fra store vindusflater i rommet. I stuen er det god plass til både sitte- og spisegruppe. Varmepumpe i stue.

Fra stue er det utgang til en stor og solrik balkong på hele 42,8 m². Her kan man nyte fin solskinndager i hyggelige omgivelser. Det er god plass til flere sittegrupper og grill på balkongen.

Kjøkkenet har godt med både skap- og benkeplass. Her er det lekker innredning med

slette fronter, oppvaskkum og ventilator. Av integrerte hvitevarer finner man induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, kjøle- og fryseskap og oppvaskmaskin.

Leiligheten har tre soverom. Hovedsoverommet er romslig og kan enkelt innredes med dobbeltseng og tilhørende møblement som nattbord og kommode. Praktisk garderobeløsning medfølger handelen. Det er utgang til balkong fra hovedsoverommet.

De to andre soverommene passer fint til barnerom, gjesterom eller hjemmekontor om man har behov for det. Garderobeskap på ett av de to mindre soverommene.

Badet er helfliset og inneholder vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter og dusjdører i klart glass.

Leiligheten har et separat toalettrom. Perfekt som gjestetoalett.

Vaskerommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, fordelserskap til rørsystemet og varmtvannsbereder. Fra vaskerommet er det videre inngang til en praktisk bod.

Det er god plass til å henge av seg yttertøy og sette fra seg sko i leilighetens gang. For ytterligere oppbevaring har leiligheten i tillegg til en innvendig bod, også en utvendig bod på balkongen, samt en ekstern bod i 4. etasje.

Oppgraderinger utført:

- Oppgradert bad.
- Oppgradert vaskerom.
- Oppgradert toalettrom.
- Nytt rør-i-rørsystem.
- Ny varmtvannsbereder.
- Oppgradert el.anlegg.
- Montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.
- Lagt nye laminatgulv.
- Oppgradert vegg og himlingsflater.
- Montert nye innerdører og listverk

Velkommen til en hyggelig visning - Husk påmelding hos megler!

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.

Forhold som har fått TG2:

Kjøkken: I henhold til NS3600 gir kullfilterventilator avvik i standarden som ligger til grunn for utarbeidelse av tilstandsrapport. For å tilfredsstille standarden må ventilatoren skiftes ut til mekanisk avtrekksvifte. Lovlighet av dette må sjekkes med borettslaget.

Vinduer og ytterdører: Som følge av alder på de eldste vinduene og altandører bør disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene og altandører vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer bør skiftes ved behov. Det er skader/råteskader i enkelte av karmene, utskiftning av disse vinduene må påregnes.

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.

Følgende løsøre og tilbehør medfølger ikke handelen:

Toalett på bad

Quooker kjøkkenbatteri

Lampe over spisebord

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

TV/Internett er inkl. i felleskostnader. Oppgradering av kanalpakke og linjehastighet må dekkes av den enkelte.

Parkering

Det medfølger fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Selger opplyser at de i dag leier en ladeboks fra leverandør. Ladeboks medfølger ikke. Kjøper kan velge å kjøpe ladeboks fra leverandør eller tegne abbonement på leie av boks.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

89225677

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt

årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

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.

Energi

Oppvarming

Varmekabler i flislagte gulv, varmepumpe i stuen, ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekabler og varmepumpe er ikke kontrollert.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 490 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Formuesverdi primær

Kr 894 445

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 398 891

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert.

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

Kabel-TV og internett, kommunale avgifter/eiendomsskatt, felles bygningsforsikring, garasjeleie, drift og vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 537

Andel Fellesgjeld

Kr 699 032

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

22.10.2024

Andel fellesformue

Kr 24 781

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Libakken Borettslag

Organisasjonsnummer

953359057

Andelsnummer

3

Om borettslaget

Leiligheten er tilknyttet Libakken borettslag.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån

Bank: Fana Sparebank

Lånenr.: 34118404752

Lånebeskrivelse: Fana Sparebank - 2

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,72%

Andel av saldo 699 031,98

Innfrielsesdato: 09.12.2052

Fellesgjeld pr. 22.10.2024: 699 032,00

Total fellesgjeld for Libakken Borettslag pr. 22.10.2024: 58 349 886,00

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er dekket av Klare Finans AS, www.klarefinans.no. Laget er sikret mot tap som

følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, etter gjeldende vilkår.

Avtalen

om sikring er gyldig til den sies opp av en av partene

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett.

Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget.

Regnskap/budsjett

Saker under arbeid og planlegging:

Styret har ingen store prosjekter under planlegging. Det jobbes med å få ferdigstilt rørleggerarbeidet /byttet stoppekraner i oppgangene. Prosjektet startet i 2022.

Styregodkjennelse

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

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

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

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Styret kan tillate hundehold etter søknad. Det er ikke tillatt å holde katt.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bob Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 207, bruksnummer 131 i Bergen kommune. Andelsnr. 3 i Libakken Borettslag med orgnr. 953359057

Tinglyste heftelser og rettigheter

På borettslagets eiendom er det tinglyst heftelser/servitutter og borettslagets fellesgjeld.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen, datert 07.11.1980.

Arbeidets art: Nybygg

Bygningens art: Bolig, terrasseblokk A

Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.11.1980.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til blokk-, terrasse- og rekkehusbebyggelse iht. reguleringsplan på grunnen.

PlanID: 3690000

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

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 29.10.1976

Dekningsgrad: 92,3 %

Andre reguleringsplaner på grunnen:

64420000, ÅSANE. GNR 207 BNR 59 MFL., LIAVEGEN, BOLIGER, Endelig vedtatt arealplan, 21.11.2018, 7,7 %. Reguleringsformål: Naturområde, kjøreveg, annen veggrunn, gate med fortau, boligbebyggelse. - blokkbebyggelse.

Hensynssoner: Frisiktsone

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Beskrivelse: Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred

Dekningsgrad: 86,5 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:

Beskrivelse: Vei støy - gul sone

Dekningsgrad: 23,6 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen:

Beskrivelse: Vei støy - Rød sone

Dekningsgrad: 2,8 %

Kommunedelplaner under arbeid:

PlanID: 66290000

Plannavn: ÅSANE. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR ÅSANE SENTRALE DELER

Dekningsgrad: 89,5 %

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 3695100

Plannavn: ÅSANE. FLAKTVEITOMRÅDET FELT I, FLAKTVEITÅSEN, ENDRING

PlanID: 9930000

Plannavn: ÅSANE. KDP ÅSANE SENTRALE DELER

PlanID: 62360000

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

To nye sykehjem. Areal avsatt til skole.

PlanID: 3580000

Plannavn: ÅSANE. MIDTBYGDA, INDUSTRIOMRÅDE

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/forslagsstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Konferer megler.

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.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

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 eiendomsmeidler 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

4 490 000 (Prisantydning)

699 032 (Andel av fellesgjeld)

5 189 032 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

1 240 (Omkostninger totalt)
8 440 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
11 240 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 190 272 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 197 472 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 200 272 (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.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 240

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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 vederlag kr 35 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

13 000 Grunnpakke

17 000 Markedspakke

8 000 Oppgjørshonorar

14 900 Tilretteleggingsgebyr

2 500 Visninger/overtakelse per stk.

3 845 Meglerbrev BOB

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, må foto og takst dekkes.

Oppdragsansvarlig

Fabian Haukedal

Eiendomsmegler MNEF | Partner | Salgssjef

fabian.haukedal@aktiv.no

Tlf: 906 35 728

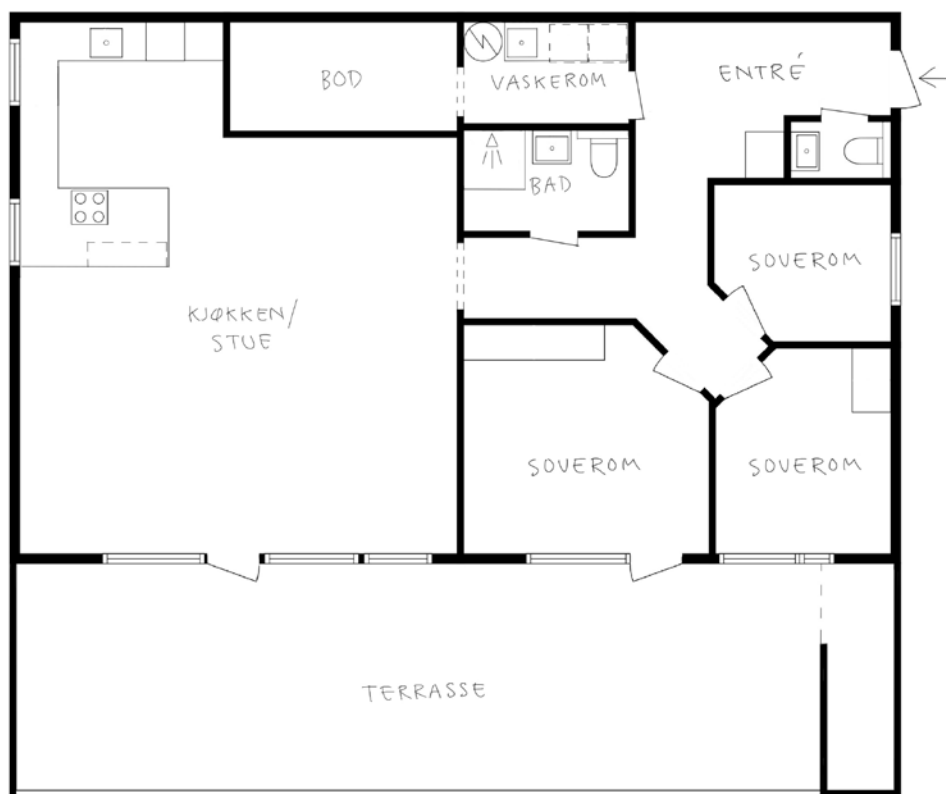
Aktiv Bergen Vest AS, Hallheimslie 12

5184 OLSVIK

Tlf: 555 90 500

Salgsoppgavedato

25.10.2024



BARK
— FOTO —

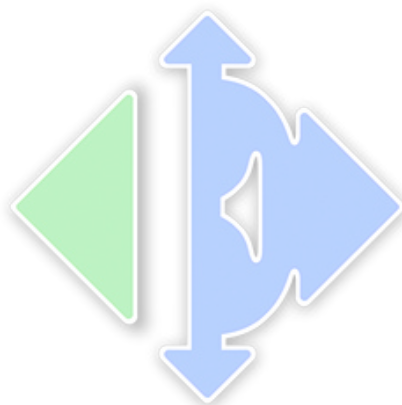
TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING, AVVIK KAN FOREKOMME.

FOTO: TRULS BAKKEN

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Leilighet
Liaflaten 14
5132 Nyborg



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
8	TG 1	Ingen vesentlige avvik
2	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 25/10/2024

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



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

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste side(n) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:207, Bnr: 131
Hjemmelshaver:	Pål Schaltz Kalvenes og Martine Hugaas Jahren
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	3
Byggeår:	1978
Tomt:	25 152,1 m ²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Pål Schaltz Kalvenes og Martine Hugaas Jahren
Befaringsdato:	21.10.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Tomten er felles for borettslaget. Tomten er opparbeidet med grøntarealer, murer, bed og diverse beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført som isolert bindingsverk, utvendig er veggene kledd med liggende trekledning og fasadeplater. Vinduer med isolerglass i malte trekarmen. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er teknet med takpapp eller tilsvarende. Taket er ikke besiktiget på befaringdagen.

Grunnmur og drenering:

Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.

Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:

Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.

Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.

Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.

Forventet levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Avvik som er funnet på befaringdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

ANNET:

Informasjon om borettslaget:

Styretsleder: Linda May Byrkjeland

Kontaktperson: Linda May Byrkjeland

Beliggenhet:

Leiligheten ligger sentralt til i et etablert området i Åsane. I nærområdet finner man blant annet Liavannet, næringsområdet på Liamyrene, lekeplasser, ballbane og barnehager, samt kort vei til skole. Gangavstand til treningsenter, Gullgruven, Horisont og Åsane senter med alle fasiliteter og servicetilbud. Kort vei til turstier, turterreng og fritidsmuligheter i området.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 953 359 057

Navn/foretaksnavn: LIBAKKEN BORETTSLAG

Organisasjonsform: Borettslag

Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995

Stiftelsesdato: 24.08.1976

Takstobjektet:

Andelsleilighet.

Fast plass i felles garasjeanlegg.

Fra stuen og kjøkkenet er det utgang til balkong på 42,8m².

Tilhørende leiligheten er det en bod i 4.etasje på 3,2m².

Oppvarming: Varmekabler i flislagte gulv, varmpumpe i stuen, ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekabler og varmpumpe er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i gangen og inneholder skrusikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

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

Gulv: Gangen, badet, vaskerommet og toalettet har flislagte gulv, resterende rom har laminatgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver, leiligheten ble oppgradert i 2022 med blant annet:

- Oppgradert bad.
- Oppgradert vaskerom.
- Oppgradert toalettrom.
- Nytt rør-i-rørsystem.
- Ny varmtvannsbereder.
- Oppgradert el.anlegg.
- Montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.
- Lagt nye laminatgulv.
- Oppgradert vegg og himlingsflater.
- Montert nye innerdører og listverk.

FELLESKOSTNADER:

-

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye målereglene, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldende bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
2. Etasje	110	0	0	43	104	6
4. Etasje	0	3	0	0	0	3
SUM BYGNING	110	3	0	43	104	9
SUM BRA	113					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang(11,8m²), bad(4m²), vaskerom(3,8m²), toalett(1,4m²), soverom(8,9m²), soverom(7,1m²), soverom(12,9m²), stue og kjøkken(48,3m²), bod(5,7m²).

BRA-e:

4. Etasje: Ekstern bod(3,2m²).

MERKNADER OM AREAL:

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer, tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet eksterne boder. Eksterne boder er fremvist av eier og kan avvike.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

EIERSKIFTERAPPORT™

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en bygmester e.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, bygmester og BMTF sertifisert takstmann

25/10/2024



Mats Hansen

1. Våtrom**1.1 Våtrom****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen på badet.

Det er benyttet malte flater på vegg og himlingsflatene på vaskerommet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknader:**TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvene.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknader:**TG 1** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2022
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Alder og observasjoner gjort på befaringdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet sluk i rustfritt stål/plastsluk.

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommenes alder. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass.

Vaskerommet inneholder: Opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, fordelerskap til rørsystemet, varmtvannsbereider.

Merknader:**2. Kjøkken****TG 2** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2022

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

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

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

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

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malte flater, oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert mikrobølgeovn
- Integrert kjøl- og frys
- Integrert oppvaskmaskin

Kjøkkenet er utstyrt med Quooker.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Merknad/vurdering av avvik:

I henhold til NS3600 gir kullfilterventilator avvik i standarden som ligger til grunn for utarbeidelse av tilstandsrapport. For å tilfredsstille standarden må ventilatoren skiftes ut til mekanisk avtrekksvifte. Lovlighet av dette må sjekkes med borettslaget.

Merknader:**3. Andre Rom****TG 1** 3.1 Andre rom

Generelt: Normal brukslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblelement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblelement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Merknader:**4. Vinduer og ytterdører****TG 2** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmmer.
Vinduene er fra 1996 med unntak av på ett soverom hvor vinduet er fra 2014.
Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, fra 2014 på soverommet.
Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass eller andre avvik under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Merknad/vurdering av avvik:
Som følge av alder på de eldste vinduene og altandører bør disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene og altandører vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer bør skiftes ved behov.

Det er skader/råteskader i enkelte av karmene, utskiftning av disse vinduene må påregnes.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

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

Fra stuen er det utgang til balkong på 42,8m².

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget systerne.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.
Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.
Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknader:

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2022
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert på vaskerommet og er av typen OSO 194 liter.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i gangen og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:

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

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

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

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

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

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

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

Etasjeskille: Etasjeskille er ikke en del av minstekravet for utarbeidelse av tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova. Det settes følgelig ikke tilstandsgrad eller utbedringskostnad. Etasjeskille/gulvene kommenteres likevel grunnet avvik. Det er registrert skjevheter/ujevnheter i etasjeskille/gulvene, tiltak må iverksettes dersom avvik skal utbedres.

Takstmannens vurdering ved TG2:**2.1 Kjøkken Kjøkken**

I henhold til NS3600 gir kullfilterventilator avvik i standarden som ligger til grunn for utarbeidelse av tilstandsrapport. For å tilfredsstill standarden må ventilatoren skiftes ut til mekanisk avtrekksvifte. Lovlighet av dette må sjekkes med borettslaget.

4.1 Vinduer og ytterdører

Som følge av alder på de eldste vinduene og altandører bør disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene og altandører vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer bør skiftes ved behov.

Det er skader/råteskader i enkelte av karmene, utskifting av disse vinduene må påregnes.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Vest	
Oppdragsnr.	
1505240390	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Martine Hugaas Jahren	Pål Schaltz Kalvenes
Gateadresse	
Liaflaten 14	
Poststed	Postnr
NYBORG	5132
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1505240390

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	Rør arbeider Kalvenes VVS, støp og flisearbeider Berntsen mur og fliseservice og el og varmekabler GK elektro
Arbeid utført av	Kalvenes VVS, berntsen mur og fliseservice AS, GK elektro

Filer

[Våtrom 1.pdf](#)

[Våtrom 2.pdf](#)

[Våtrom.pdf](#)

[Dokumentasjon vaskerom.pdf](#)

[Dokumentasjon bad.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

Beskrivelse	utført av berntsen mur og fliseservice
-------------	--

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovering av vann og avløp. Kjøkken, vaskerom, toalettrom og bad
Arbeid utført av	Kalvenes VVS

Filer

[Dokumentasjon vaskerom.pdf](#)

[Dokumentasjon bad.pdf](#)

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

Beskrivelse	Før vi flyttet inn var det påvist lekkasje fra terrassene. Dette ble utbedret med ny membran og nytt terassedekke. Usikker på når det ble utført.
-------------	---

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

Beskrivelse	Var en del skjevheter i gulv ved innflytting. flytsparklet ut de værste skjevhetene under oppussing
-------------	---

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

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	Total renovering av det elektriske anlegget 2022. Utført av GK elektro
Arbeid utført av	Gk elektro

Filer

[GK_Norge_AS_450048042_samsvarserklæring.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

Beskrivelse

Vi valgte å låne ladeboks av elaway og ikke kjøpe. Den står på vår plass i garasjen. Vil tro at det er null problem å videreføre låneavtalen.

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, tømrerarbeid 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

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

Under oppussing i 2022 ble det installert balansert ventilasjon i bolig. Levert av flexit og montert etter flexit sin prosjektering. Luft luft varmepumpe i stue montert i 2022.

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 forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet 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 egenerklæringskjemaet 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martine Jahren	fc44e79db532cef0904dd36 6d6f79f3a6131e6c7	22.10.2024 17:36:52 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Pål Kalvenes	0177c24aebc2ed8c12d0d73 91f0c9d4639fcf6c2	22.10.2024 17:29:52 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1505240390

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

Nabolagsprofil

Liaflaten 14 - Nabolaget Liaflaten/Liastølen - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Liakroken Linje 4, 4E, 27	7 min 0.5 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	14 min 12.2 km
Bergen Linje F4, L4, R40	16 min 14.1 km
Bergen Flesland	29 min

Skoler

Kyrkjekrinsen skole (1-10 kl.) 431 elever, 32 klasser	12 min 0.8 km
Li skole (1-7 kl.) 264 elever, 15 klasser	13 min 0.9 km
Flaktveit skole (1-7 kl.) 290 elever, 17 klasser	18 min 1.4 km
Storåsen skole (1-3 kl.) 77 elever	22 min 1.6 km
Åsane videregående skole 1100 elever	6 min 2.5 km
Tertnes videregående skole 370 elever	7 min 3.7 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Esso Nyborg	13 min
Supercharge Liamyrane	14 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

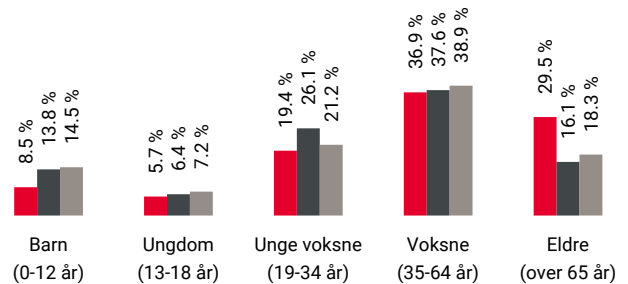
Veldig bra 77/100



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	8 min 0.5 km
Flaktveit barnehage (1-5 år) 53 barn	17 min 1.3 km
Rolland-Ulsetåsen barnehage (1-5 år) 65 barn	24 min 1.8 km

Dagligvare

Kiwi Nyborg	7 min
Coop Extra Nyborg Post i butikk, søndagsåpent	12 min 0.9 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 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



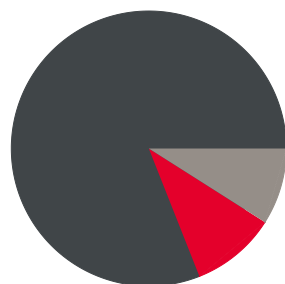
Støynivået

Lite støynivå 87/100

Sport

	Liavatnet balløkke Ballspill	2 min	0.2 km
	Flaktveitbotn/Li Ballspill	6 min	0.4 km
	S-Camp Åsane	7 min	
	Pro Padel Åsane	9 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»

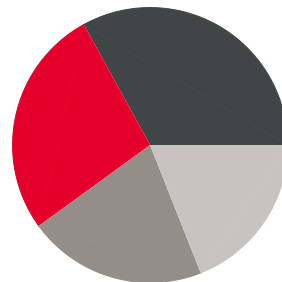
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Gullgruven	16 min
	Vitusapotek Gullgruven	16 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

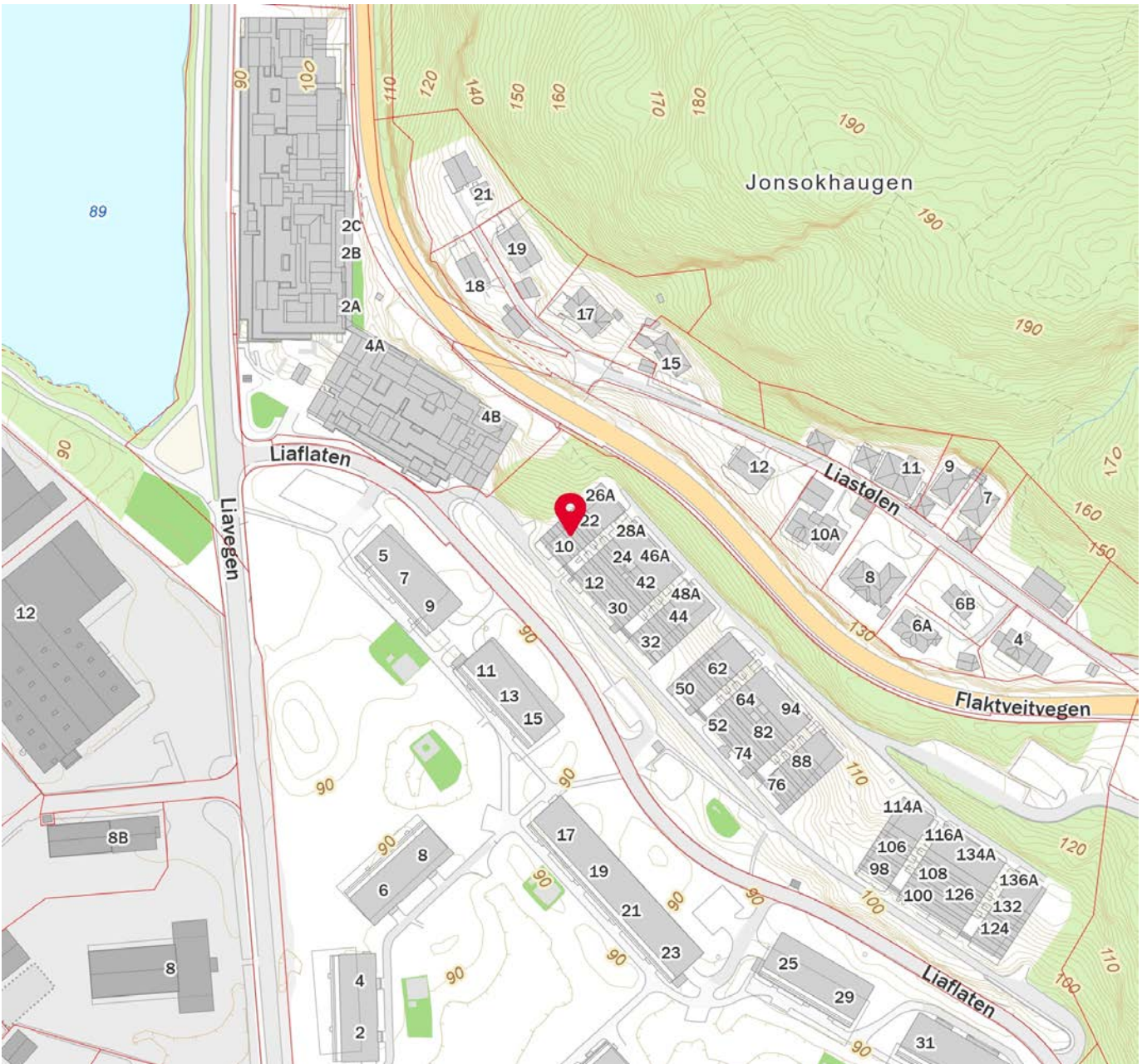



0% 55%

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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN

BYGGESAKSAVDELINGEN

TLF. (05) 21 36 00

BERGEN RÅDHUS

5000 BERGEN

Bergen og Omegn Boligbyggelag,
Strandgaten 232, postboks 1990,
5011 BERGEN - NORDNES

Bergen, den 7.11.1980

ARKIV nr. 503.1
NH/GS

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven, Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass **ÅSANE, Lid,** G.nr. **107,** B.nr. **1 og 77**
Arbeidets art **Nybygg**
Bygningens art **Bolig, terrasseblokk A**
Byggherre **Libakken Borettslag**
Anmelder **Jan Torstensen**
Ansvarshavende **Siv.ing. O. Totland**
Søknad om byggetillatelse datert **29.10.1976.**

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Bygningskontrollen har ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Kopi:

- byggherre
- anmelder
- ansvarshavende
-
-
-


F. G. Lund

overingeniør


M. Hindenes

bygningskontrollør

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 207/131/0/0
Utlistet 22. oktober 2024

Om rapporten

Opplysningene er fremkommet etter en teknisk analyse av kartdataene der eiendommens utstrekning er sammenholdt med ulike arealplaners utstrekning (omkretser). Følgende plannivåer er testet:

- Gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner i vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'
- Reguleringsplaner under arbeid

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

I tillegg til overnevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer støysoner. Videre testes også forekomster av gjeldende planer og planer under arbeid, samt godkjente tiltak (byggesaker) som ligger nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

For øvrig er det lagt hyperkoblinger på arealplan-id'er (plannumre) og saksnumre for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

Forklaring plantype

- 20 - Kommuneplanens arealdel
- 21 - Kommunedelplan
- 22 - Mindre endring av kommune(del)plan
- 30 - Eldre reguleringsplan
- 31 - Mindre reguleringsendring
- 32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)
- 33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)
- 34 - Områderegulering
- 35 - Detaljregulering

Forklaring planstatus

- 0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
- 1 - Planlegging igangsatt
- 2 - Planforslag
- 3 - Endelig vedtatt arealplan
- 4 - Opphevet
- 5 - Utgått/erstattet
- 6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
- 8 - Overstyrt
- 9 - Avvist
- 10 - Uaktuell/trukket

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Kartverkets innsynsløsning [Se eiendom](#).

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/brukssameie), inngår imidlertid ikke arealet av teig(er) til det registrerte realsameiet i beregningen.

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkna	Inngår i rapporten
261826219	Grunneiendom	0	Ja	25 138,5 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
3690000	30	ÅSANE. GNR 207 BNR 1, 2 MFL., FLAKTVEIT, LI FELT I	3 - Endelig vedtatt arealplan	29.10.1976		92,3 %

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saknr	Dekningsgrad
64420000	35	ÅSANE. GNR 207 BNR 59 MFL, LIAVEGEN, BOLIGER	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.11.2018	201507150	7,7 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
64420000	3020 - Naturområde - grønnstruktur	5,6 %
64420000	2011 - Kjøreveg	1,0 %
64420000	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.	0,7 %
64420000	2012 - Gate med fortau	0,3 %
64420000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	< 0,1 % (0,1 m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
64420000	140 - Frisiktsone	0,1 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saknr	Ikrafttrådt
3690002	31	ÅSANE. FLAKTVEIT FELT I, PARKERINGSANLEGG		26.09.1977
3690008	31	ÅSANE. FLAKTVEIT FELT I		15.11.1978

OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
65270000	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	98,3 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	1,7 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynsnavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	86,5 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynsnavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	23,6 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynsnavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	2,8 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saknr	Dekningsgrad
66290000	21	ÅSANE. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR ÅSANE SENTRALE DELER	202220546	89,5 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saknr
3695100	31	ÅSANE. FLAKTVEITOMRÅDET FELT I, FLAKTVEITÅSEN, ENDRING	3	-
65130000	35	ÅSANE. GNR 207 BNR 126, LIAFLATEN, FORTETTING AV BLOKKBEBYGGELSE	5	201611282
9930000	21	ÅSANE. KDP ÅSANE SENTRALE DELER	3	20000762

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
62360000	34	ÅSANE. DEL AV GNR 191, 203 OG 207, NYBORG	2	202220443
3580000	30	ÅSANE. MIDTBYGDA, INDUSTRIOMRÅDE	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
207/59	300793895	-	Ukjent	Rammetillatelse	03.07.2019	201904953

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.

Skrevet ut 22. oktober 2024



Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget.

Noen plankart har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

De etterfølgende plannivåene vedtas av Bergen bystyre, kun reguleringsplan gir rettsvirkning til ekspropriasjon, med virkning i 10 år regnet fra kunngjøring av bystyrets vedtak.

Kommuneplan

Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens areadel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19 juni 2019.

Les mer her:

<https://www.bergen.kommune.no/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

Kommunedelplan

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan.

I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



BERGEN
KOMMUNE

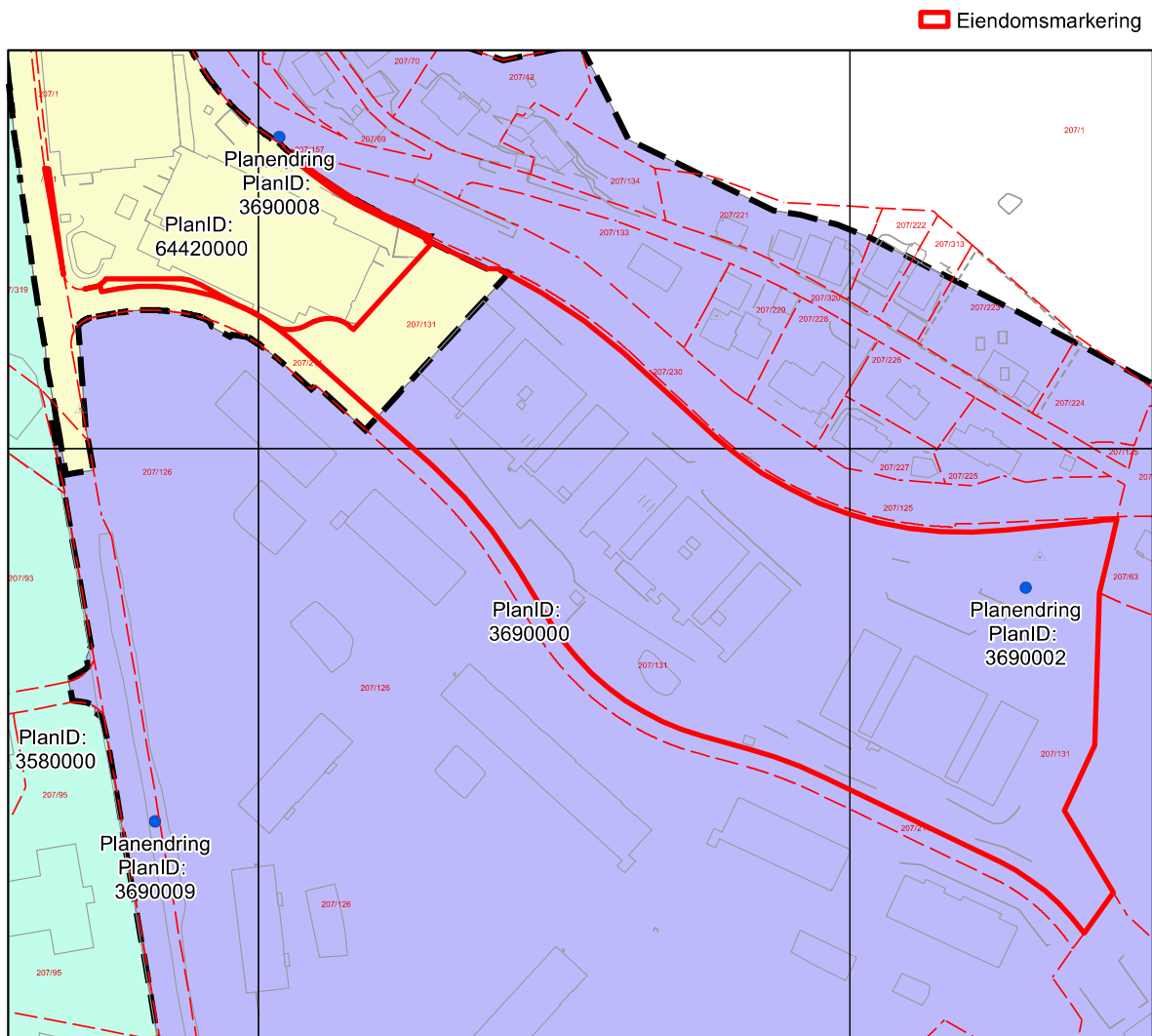
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 207/131/0/0
Dato: 22.10.2024 Adresse: Liaflaten 14 m.fl.



Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister <https://www.areasplaner.no/bergen4601>

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
3690000, 64420000





Reguleringsplan på grunnen


Arealplan-ID: 3690000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 207/131/0/0
Dato: 22.10.2024 Adresse: Liaflaten 14 m.fl.

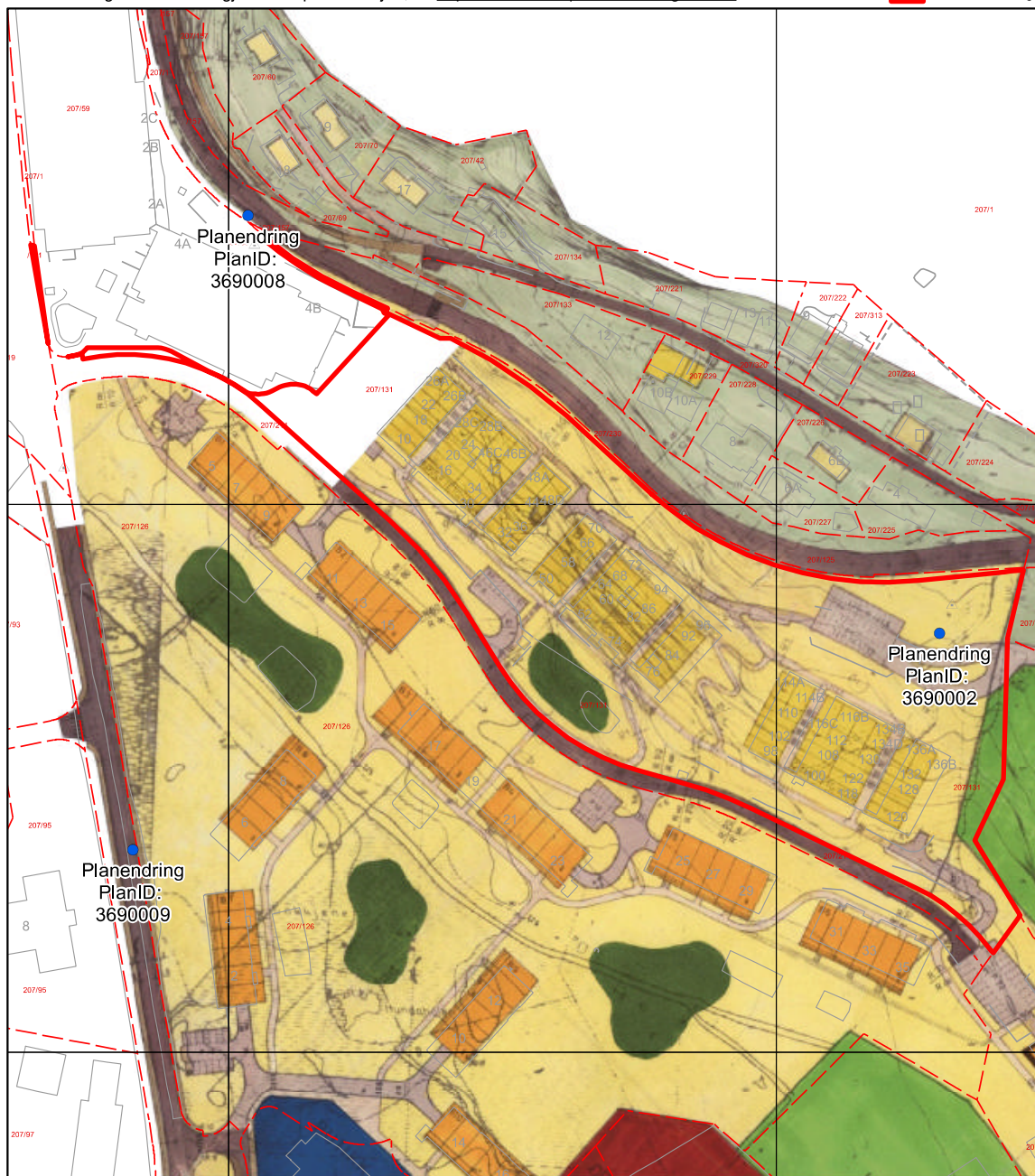


BERGEN
KOMMUNE

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

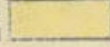


For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

 Eiendomsmarkering





TEGNFORKLARING


BYGGEOMRÅDER

-  Område for 3-4 etg. blokker
-  -" - 2 etg. rekkehus/enebolig
-  -" - Terrassehus
- -" - Institusjoner
- -" - Forretning. kontorer
- -" - Offentlige bygninger
- -" - Industri






TRAFIKKOMRÅDER

-  Off. vei
-  Off. gangvei


FRIOMRÅDER

-  Park/leik



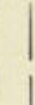

ANDRE BESTEMMELSER

-  Felles kjørevei
-  -" - gangvei/torg/plass
-  -" - parkering
-  KL. Kvartalslekeplass
-  SL. Sandlekeplass

DIVERSE

-  Eksisterende bebyggelse som inngår i planen.

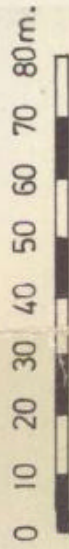
STREKSYSMBOLER

-  Planens begrensning
-  Grense for reguleringsformå
-  Byggegrense
-  Bortreguleres

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
REGULERINGSAVD.
- 9 NOV 1976
Arkiv 504.4
Saksø

R. nr. *Refer.*

FLAKSVANNE I HORDALAND
UTRYGGINGSAVDELINGEN
02020 - 7.7.76
SARFB. JARKIV



**ÅSANE DEL AV G.NR.107 B.NR.1
OG 2 M.FL. FELT 1 FLAKTVEIT**
Forslag til reguleringsplan.

Mål: 1:1000		Planl. M&J.S
Arkiv nr. L	Tegn. nr. P 14-15 Q 14-15	Tegn. RS
Mål: 1:1000		Dato Mai 1975
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN Reguleringsavdelingen		Rev. 6.7.1975 16.2.1976





BERGEN
KOMMUNE

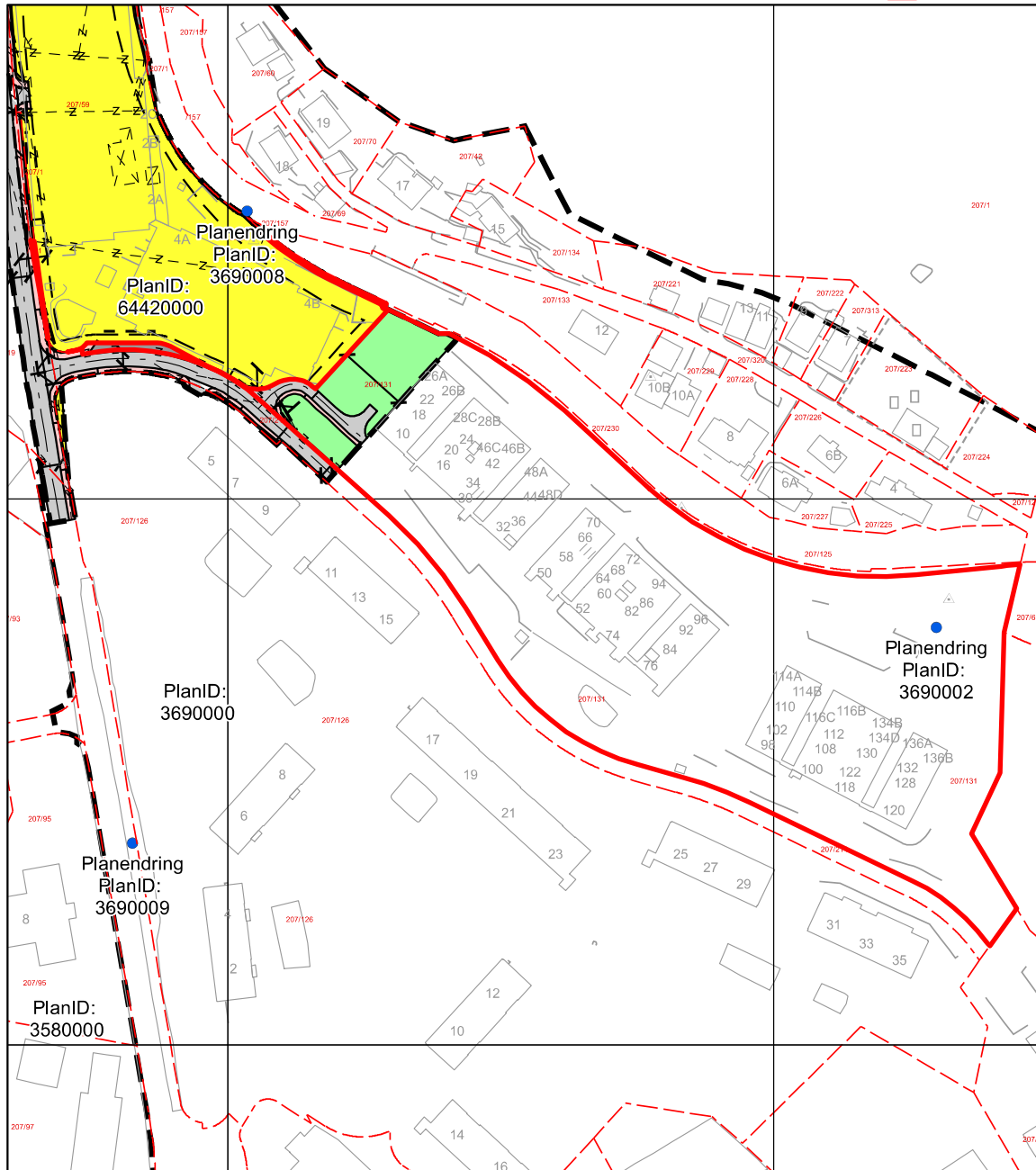
Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 207/131/0/0
Dato: 22.10.2024 Adresse: Liaflaten 14 m.fl.



For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>







Eiendomsmarkering




Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

- Planendring

Juridisklinje

-  1204 - Eiendomsgrense oppheves
-  1211 - Byggegrense
-  1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  1221 - Regulert senterlinje
-  1222 - Frisiktlinje
-  1259 - Måle- og avstandslinje

Bestemmelsegrense

-  Avgrensning skriftlig bestemmelse

Hensynssonegrense

-  Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelsehjemler

Hensynssoner PBL §12-6

-  Sikringsone

Plangrense

-  Reguleringsplanomriss

Formålsgrense


-  Reguleringsplan formålsgrense


Arealformål PBL §12-5


Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

-  1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse


Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

-  2010 - Veg


-  2011 - Kjøreveg

-  2012 - Gate med fortau

-  2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

-  2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

-  3020 - Naturområde - grønnstruktur




BERGEN
KOMMUNE

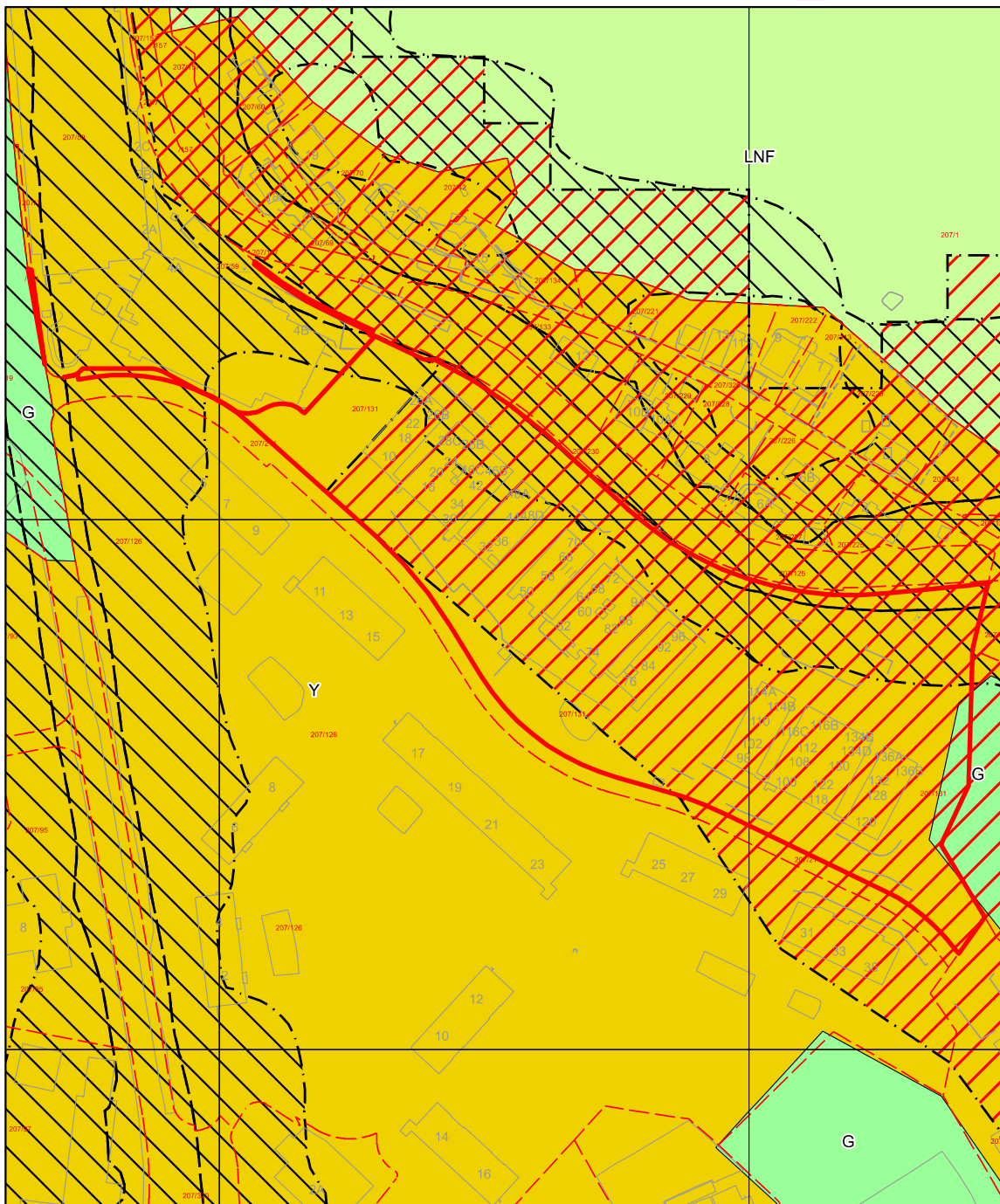
Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 207/131/0/0
Dato: 22.10.2024 Adresse: Liaflaten 14 m.fl.










For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

 Eiendomsmerking (2)

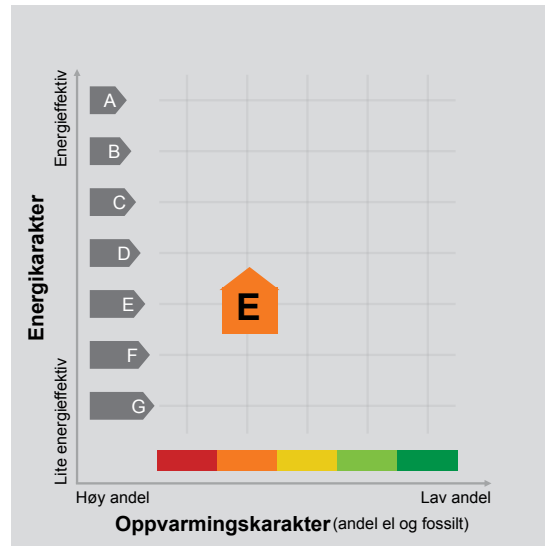


Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål
	Faresone	 Ytre forettingssone
	Støysone gul	 Grønnstruktur
	Støysone rød	 LNF

ENERGIATTEST

Adresse	Liaflaten 14
Postnummer	5132
Sted	NYBORG
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	207
Bruksnummer	131
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139745140
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2024-41993
Dato	22.10.2024



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Tiltak utendørs**

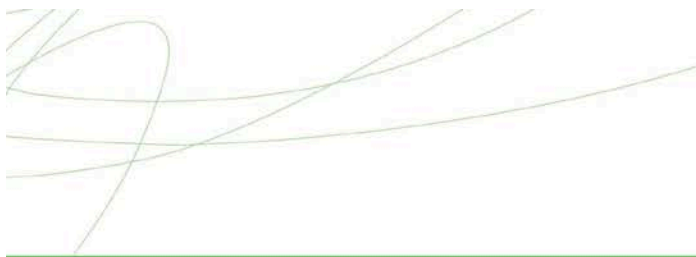
- **Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

- **Montere urbryter på motorvarmer**

- **Følg med på energibruken i boligen**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1978
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	120
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbord kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

I SØRE ØYJORDEN BORETTSLAG

Dato: 29.04.2024 kl: 18.00

Sted: Styrerrommet i nr.31

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Bergen, 21.04.2024

Merethe Wolf Lindvall

Styreleder

Klipp av – leveres ved inngangen

Årsmøte i Søre Øyjorden borettslag, 29.04.2024

Navn: _____ seksjonseier Oppgang: _____

Leilighetsnr: _____

(Kryss av for det som passer)

Jeg møter som seksjonseier.

Jeg er seksjonseier, men har ikke mulighet til å møte på sameiermøte. Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Underskrift seksjonseier/fullmaktsgiver: _____

DAGSORDEN

1. Konstituering

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

2. Rapport fra styret

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024

4. Vederlag til styremedlemmer

5. Valg av styre

6. Treningsrom

7. Oppgradering av uteområdet

8. Tilrettelegging for overnattingsleilighet

9. Elbil lading

10. Dugnad vår 2024

STYRET I SØRE ØYJORDEN BORETTSLAG

RAPPORT FRA STYRET FOR ÅRET 2023/2024

Styret har i perioden bestått av:

Merethe Wolf Lindvall- Styreleder
Thomas Jørn Hanssen- Nestleder
Eirin Sandvik- Styremedlem
Ida Carine Haugen Kreutzer- Varamedlem

Vi har holdt styremøter jevnlig ca. 1 gang i mnd, med unntak av sommermånedene. Vi har hatt kontakt via telefon og felles digital styregruppe for diskusjon av små og store saker.

Saker vi har behandlet er:

- Omgjøring av vaskerom til treningsrom i nr. 37/39.
- Anticimex og rotter i hagen
- Oppgradering av uteområdet
- Skorstein
- Planer for felles bossrom
- Hjertestarter
- Oppgradering av ytterdører
- Infobrosjyre
- Støy i nr.39
- Tilbud om persienner
- Innkjøp til treningsrom
- Bruk av treningsrom
- Planlegging av generalforsamling 2024
- Dugnad 2024

Året har vært preget av høye utgifter knyttet til strøm, renter og generell høy økning av utgifter i samfunnet. Dette har styret hatt stort fokus på. Vi har prøvd å gjøre det vi kan for å holde kostnadene nede og har derfor ikke satt i gang noen større prosjekter i borettslaget. Det gjelder også hage/uteområdene som trenger oppgradering. Vi har prioritert å få ferdig treningsrommet da vi fikk 20 000kr i støtte fra BOB sitt fond «livet mellom husene». Vi håper og tror at treningsrommet er et løft for borettslaget og til glede for mange!

Vi har nylig byttet leverandør av Elbil lading. De nye leverandørene har etter vår vurdering et bedre tilbud.

Som dere sikkert har sett har vi blitt nødt til å sette opp sperringer på baksiden av huset ved nr. 31-35. Det er løsnert en stor steinblokk som står i fare for å ramle ned. Styret er i dialog med Bergen kommune om hvem som har ansvar for sikring av området. Vi har også innhentet tilbud for sikring av steinen.

Hilsen
Styret i Søre Øyjorden Borettslag



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

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

Til generalforsamlingen i Søre Øyjorden Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Søre Øyjorden Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslø	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Ålesund	Finnesnes	Molde	Trondheim
Bergen	Hamar	Sandnessjøen	Tynset
Bodø	Haugesund	Stavanger	Ulslevik
Østlandet	Karvik	Stord	Ålesund
Østlandet	Kristiansand	Straume	

Pennec Dokumentnummer: 71403-FSNEY-HV251W-2172Q-WEICM-H02HD



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Rasmussen, Tom

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-04-16 19:29:13 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 7AD3-FHNEY-H125W-2I2ZQ-WEICM-H02HD

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Årsoppgjør rapport

**Søre Øyjorden Borettslag
2023**

Søre Øyjorden Borettslag Org.nr. 850622302

Dokumentet er elektronisk signert.

Resultatregnskap 2023

Søre Øyjorden Borettslag
Alle beløp i NOK

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter				
	2 192 449	2 092 800	2 174 502	2 271 100
Felleskostnader	2			
Andre inntekter	0	60 617	0	0
Sum inntekter	2 192 449	2 153 417	2 174 502	2 271 100
Driftskostnader				
Styrehonorar	3, 4	50 000	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	3	7 050	7 000	7 000
Avskrivninger	5	39 008	16 866	58 600
Felles strøm og varme		393 054	435 846	300 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		426 566	398 240	426 000
Andre driftskostnader	6	238 708	232 850	214 900
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	24 248	14 166	20 000
Vedlikehold	8	164 447	200 511	20 000
Forretningsførsel		73 009	67 213	74 300
Revisjonshonorar		6 613	12 513	10 300
Kontingent		8 700	8 700	9 000
Forsikring		115 750	105 227	115 800
Sikringsfond		2 305	2 225	2 300
Sum driftskostnader		1 549 458	1 551 406	1 344 900
Driftsresultat		642 991	602 011	926 200
Finansinntekter og -kostnader				
Renteinntekter bank		17 245	8 753	0
Andre renteinntekter		40	0	0
Sum finansinntekter		17 285	8 753	0
Rentekostnader lån		628 018	352 491	625 000
Sum finanskostnader		628 018	352 491	760 000
Resultat av finansposter		-610 733	-343 738	-760 000
Resultat		32 257	229 602	166 200
Til/fra udekket tap		32 257	0	0
Sum disponeringer		32 257	0	0

Resultatrapport 2023 for Søre Øyjorden Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert.

Balanse pr. 31.12.2023

Søre Øyjorden Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	9, 10	2 957 759	2 957 759
Andre driftsmidler	5	86 554	118 139
Sum varige driftsmidler		3 044 313	3 075 898
Sum anleggsmidler		3 044 313	3 075 898
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	50 667
Forskuddsbetalte kostnader		206 752	202 146
Andre fordringer		37 135	31 910
Sum fordringer		243 887	284 723
Bankinnsk. og kontanter			
Innstående bank		292 477	529 879
Sum bankinnsk. og kontanter		292 477	529 879
Sum omløpsmidler		536 365	814 602
SUM EIENDELER		3 580 677	3 890 500

Balanserapport 2023 for Søre Øyjorden Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Søre Øyjorden Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		3 000	3 000
Sum innskutt egenkapital		3 000	3 000
Opp tjent egenkapital			
Udekket tap	11	-10 274 935	-10 307 192
Sum opp tjent egenkapital		-10 274 935	-10 307 192
SUM EGENKAPITAL		-10 271 935	-10 304 192
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10, 12	13 092 147	13 371 536
Borettsinnskudd	10	469 500	469 500
Sum langsiktig gjeld		13 561 647	13 841 036
Kortsiktig gjeld			
Førskuddsbet felleskostn.		42 875	32 210
Leverandørgjeld		129 261	194 315
Skyldige off. myndigheter		7 050	7 050
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		50 000	50 000
Påløpne renter		4 010	2 887
Annen kortsiktig gjeld		57 769	67 194
Sum kortsiktig gjeld		290 965	353 656
SUM GJELD		13 852 612	14 194 692
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 580 677	3 890 500

Bergen,
Styret for Søre Øyjorden Borettslag

Merethe Wolf Lindvall
Styrets leder

Thomas Jørn Hanssen
Nestleder

Eirin Sandvik
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Søre Øyjorden Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3800	Andel felleskostnader	2 001 900	1 943 400	2 001 702	2 075 500
3804	Utleie garasjeplasser	28 800	28 800	28 800	28 800
3812	Utleie parkeringsplasser	10 800	10 800	10 800	10 800
3816	Kabel-TV	133 200	109 800	133 200	146 000
3825	Leieinntekter EI-bil	17 749	0	0	10 000
Sum felleskostnader		2 192 449	2 092 800	2 174 502	2 271 100

Note 3 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar.

Note 4 - Styrehonorar

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5330	Styrehonorar	50 000	50 000	50 000	50 000
Sum styrehonorar		50 000	50 000	50 000	50 000

Note 5 - Andre eiendeler

	Trappe utvendig	Vaskemaskin	Vaskemaskin	Ei bil infrastruktur
Anskaffelseskost pr.01.01	36 613	35 563	35 094	157 397
Årets tilgang	0	0	0	-29 219
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	36 613	35 563	35 094	128 178
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	38 929
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	36 613	35 563	35 094	78 188
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	49 990
Anskaffelsesår	2009	2012	2015	2020
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	2
	Treningutstyr til treningsrom			
Anskaffelseskost pr.01.01	0			
Årets tilgang	36 642			
Årets avgang	0			
Anskaffelseskost pr.31.12	36 642			
Årets av- og nedskr. pr.31.12	78			
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	78			
Bokført verdi pr.31.12	36 563			
Anskaffelsesår	2023			
Antatt rest levetid (i antall år)	5			

Note 6 - Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5510 Styredisposisjoner	393	0	0	0
6325 Renovasjon	16 550	0	0	0
6335 Containerleie/ -tømming	0	33 788	10 000	10 000
6336 HMS	10 417	12 500	12 500	0
6360 Renhold og matteleie	49 995	55 094	50 000	50 000
6375 TV/Bredbånd	160 793	131 043	133 200	144 900
6391 Diverse serviceavtaler	0	0	19 000	10 000
6940 Porto	330	0	0	0
7740 Øreavrunding	0	1	0	0
7779 Andre gebyr	0	-100	0	0
7782 Kostnader bomiljø	231	524	0	0
Sum driftskostnader	238 708	232 850	224 700	214 900

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6502 Brannvernutstyr	0	1 998	0	0
6503 Annet driftsmateriell	0	8 654	0	0
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	8 530	0	10 000	3 000
6510 Verktøy og redskap	0	1 215	0	0
6540 Inventar	13 634	2 299	0	0
6541 Lekeplasser, lekeapparater,	1 000	0	10 000	10 000
6553 Abonnement og lisenser	212	0	0	0
6600 Innkjøp materialer eller varer	872	0	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell	24 248	14 166	20 000	13 000

Note 8 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	0	18 841	20 000	5 000
6602 Vedlikehold rør og sanitær	70 652	0	0	0
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	79 463	6 250	0	0
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	8 408	157 459	25 000	5 000
6605 Vedlikehold bygninger Innvendig	0	0	10 000	10 000
6607 Vedlikehold vaskeri og fellesanlegg	0	0	10 000	0
6614 Vedlikehold maling	5 924	12 957	0	0
6617 Vedlikehold dører og vinduer	0	5 004	0	0
Sum vedlikehold	164 447	200 511	65 000	20 000

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

Note 9 - Bygninger

	Boliger
Anskaffelseskost pr.01.01	2 957 759
Anskaffelseskost pr.31.12	2 957 759
Bokført verdi pr.31.12	2 957 759
Anskaffelsesår	1964

Note 10 - Pantstillelser

	2023	2022
Pantstillelser	13 561 647	13 841 036
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	2 957 759	2 957 759

Note 11 - Udekket tap

	2023	2022
Sum udekket tap	-10 274 935	-10 307 192

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

Note 12 - Langsiktig gjeld

Handelsbanken			
Renter 31.12.23: 5,59%, løpetid 30 år			
Opprinnelig 2021	14 125 355		
Nedbetalt tidligere	753 819		
Nedbetalt i år	279 389		
Lånesaldo 31.12			13 092 147
Beregnet innfrielsesdato: 17.01.2051			

Sum langsiktig gjeld **13 092 147**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt **2023**

Gjeld til kredittinstitusjoner 11 950 356

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Handelsbanken 95267283843	10	446 703	4 467 030
	15	434 512	6 517 680
	5	421 487	2 107 435

Note 13 - Disponible midler

	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	460 946	634 094
Periodens resultat	32 257	258 273
Årets afskrivninger	39 008	16 866
Årets investeringer	-7 423	-73 425
Avdrag lån	-279 389	-374 863
Endring i disponible midler	-215 546	-173 148
Disponible midler 31.12.	245 400	460 946

Dokumentet er elektronisk signert

53 - Årsregnska...

Name Date
Hanssen, Thomas Jørn 2024-03-14

Identification
 Hanssen, Thomas Jørn

Name Date
Sandvik, Eirin 2024-04-16

Identification
 Sandvik, Eirin

Name Date
Lindvall, Merethe Wolff 2024-03-14

Identification
 Lindvall, Merethe Wolff



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

**INNKALLING TIL
 ORDINÆR GENERALFORSAMLING
 LIBAKKEN BORETTSLAG**

**Dato: 04.06.2024 kl. 19:00
 Sted: Felleslokaler / oppgang A
 Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!**



Klipp av – leveres ved inngangen

Ordinær generalforsamling, Libakken Borettslag 04.06.2024

Navn: _____ Leilighet nr. _____
 andelseier

(Kryss av det som passer)

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

Navn: _____

Underskrift andelseier / fullmaktsgiver: _____

D A G S O R D E N

1. Kontinuering

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

2. Rapport fra styret

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2023

4. Vederlag til styremedlemmer (2023/2024)

5. Valg av styre

6. Andre / innkomne saker

Styret i Libakken Borettslag

2. RAPPORT FRA STYRET I LIBAKKEN BORETTSLAG

Styret og styrets arbeid

Styrets sammensetning 2023 / 2024

Styreleder:	Linda Byrkjeland	valgt til 2025
Nestleder:	Jan Løvvedt	valgt til 2024
Styremedlem:	Nina Faugstad (sekretær & beboerkontakt)	valgt til 2024
Styremedlem:	Bente Helland	valgt til 2025
Styremedlem:	Michael Jarlind	valgt til 2025
Varamedlemmer:	Jan Magne Tveit, Ørjan Valen	valgt til 2024

Valgkomite: Jenny Sortland, John Erik Bertelsen, Nina Faugstad
valgt til 2024

Møtevirksomhet / kurs / konferanser

Styret har gjennomført 11 ordinære styremøter, behandlet 105 saker, utarbeidet forslag til endringer i vedtekter og husordensregler, gjennomført ett beboermøte. 3 styremedlemmer har deltatt på BOB`s høstkonferanse med faglig påfyll, opplæring /kursing og diskusjonsgrupper, kurs i BOBs regi om bl.a. vedlikeholdsplanlegging.

Saker og fast arbeidsoppgaver:

- Oppfølging av økonomi
- Attesting av utlegg og fakturaer
- Budsjett
- Epost og telefonhenvendelser
- Reklamasjonssaker
- Småjobb
- BOB app
- Informasjon til andelseiere (via BOB app, epost, nyhetsbrev og oppslagstavler)
- Innkjøp utedørsmaling
- Diverse innkjøp
- Nøkler / låser
- Leverandører
- HMS
- Parkering
- Forsikring
- Avfallshåndtering
- Utlån av felleslokaler
- Årshjul under utarbeidelse

Styret har hatt god kontakt med forretningsføreren (Bergen og Omegn Boligbyggelag) om den daglige drift av laget, og vi har hatt god kontakt med vår forretningsfører og rådgivere. Marit Steine i starten av perioden, Brita Klyve vikarierer for Marit Steine.

Strøing/brøyting.

Bergen Vaktmestertjenester har også vinteren 2023/2024 vært engasjert til å foreta brøyting og strøing i Libakken Borettslag. Det har vært en utfordrende sesong med store snømengder på kort tid. Klager og misnøye med utførelsen gjør at styret har sagt opp avtalen med selskapet. Det jobbes nå med å få inn priser / tilbud fra andre leverandører.

Informasjon:

Styret har sendt ut informasjon / nyhetsbrev på e-post, via BOB app, direkte i postkasser og oppslag på tavlene ved postkasser. Hyppighet og omfang av nyhetsbrevene vil alltid variere i forhold til antall saker styret behandler / hva som rører seg i borettslaget. Det er svært viktig at andelseierne sjekker sin side hos BOB. Her må epostadresse, telefon nummer legges inn. Se også til om du ligger som eier eller medeier. Er du ikke registrert der, går det ikke å få sendt ut info, påminnelser og invitasjoner via BOB app. ***Skulle det være slik at du ikke har e post adresse vil styret sørge for at du får informasjonen direkte i postkassen.***

Det er styrets mål å svare alle henvendelsene innen rimelig tid, men ber om forståelse for at det enkelte ganger kan ta litt tid før en får tilbakemelding.

Vedlikehold

Ingen store prosjekter i perioden som har gått. Nødvendig mindre vedlikeholdsarbeid blir gjort jevnlig. Vinduer blir byttet etter vurdering fra borettslagets håndverker firma Hindenes. Hindenes har register over når vinduer er byttet i de ulike leilighetene. Styret har satt opp en prioritert liste /vedlikeholdsplan over annet arbeid som bør gjøres.

Hagedugnad/ småjobb / renhold av trapper

Også denne perioden har "småjobbgjengen" tatt på seg en god del oppgaver, til beste for borettslaget. Hagedugnadgjengen hadde sin 27. sesong i 2023. De har dugnader hver 14. dag i vår / sommersesongen. Stor innsats er lagt ned både fra småjobb og hagedugnadgjengen. En stor takk for innsatsen til felles glede for hele borettslaget. Styret valgte å si opp avtalen om spyling med BOB Driftsservice A/S bl.a. for å spare utgifter. Andelseiere er selv ansvarlig for å holde det rent utenfor egen inngangsdør (jfr. husordensregler) Småjobb organiserer nå spyling av trappene. Trappene har varmekabler. Det blir kjøpt inn / fylt på strøsand i beholdere i hver oppgang. Styret oppfordrer beboerne til å måke / strø «platthellen» ved postkassene,- når det er nødvendig, da dette område ikke er med i avtalen med vintervedlikehold eller har varmekabler.

Saker under arbeid og planlegging

Styret har ingen store prosjekter under planlegging. Det jobbes med å få ferdigstilt rørleggerarbeidet /byttet stoppekraner i oppgangene. Prosjektet startet i 2022, det har tatt tid som ligger utenfor styrets rådighet. Borettslaget har i perioder hatt ustabil netting. Det er derfor bestemt å bytte kablene ut og legge inn fiber forsommer 2024.

Bomiljø / sosiale aktiviteter

Den gamle barnehagen, omdøpt til all aktivitetsrom, kan fritt brukes av andelseierne både på dag og kveldstid. Denne sesongen har det også vært sosiale sammenkomster tirsdags formiddager. Styret oppfordrer flere til å delta, komme med ideer til andre sosiale aktiviteter. Det er fritt frem for å starte opp / invitere. Inngangsdøren har kodelås, koden oppgis ved henvendelse til styret. Fellesrommet i oppgang A kan leies til ulike selskaper. Leiepris kr. 400,- til andelseiere.



Til generalforsamlingen i Libakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Libakken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Rasmussen, Tom

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570

IP: 213.239.xxx.xxx

2024-05-21 11:36:06 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: GK4Q8-LVKHE-0F3KC-B1HP0-5OJAG-Q2GBC

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

**Libakken Borettslag
2023**

Resultatregnskap 2023

Libakken Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	6 731 784	6 266 848	7 139 460	7 517 860
Andre inntekter	3	0	65 702	0	0
Sum inntekter		6 731 784	6 332 550	7 139 460	7 517 860
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	0	135 602	0	0
Dugnad	4	76 125	90 738	220 000	150 000
Styrehonorar	4, 5	250 000	250 000	250 000	250 000
Arbeidsgiveravgift	4	45 984	67 164	35 250	35 250
Felles strøm og varme		288 728	265 833	200 000	250 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		1 306 993	1 230 003	1 334 000	1 390 000
Andre driftskostnader	6	808 351	776 071	898 700	908 200
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	76 996	79 540	50 000	50 000
Vedlikehold	8	6 277 003	6 515 068	9 671 295	850 000
Forretningsførsel		186 927	163 176	174 000	183 800
Revisjonshonorar		11 863	17 763	17 800	13 000
Andre konsulenthonorarer		31 225	3 100	0	0
Kontingent		26 400	26 400	26 400	26 400
Forsikring		352 925	326 391	365 500	400 300
Sikringsfond		7 658	7 258	7 200	7 200
Sum driftskostnader		9 747 175	9 954 106	13 250 145	4 514 150
Driftsresultat		-3 015 391	-3 621 556	-6 110 685	3 003 710
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		154 281	53 087	0	0
Andre finansinntekter		39 915	34 651	0	0
Sum finansinntekter		194 196	87 738	0	0
Rentekostnader lån		2 527 546	984 974	2 690 000	1 783 100
Andre rentekostnader		386	66	0	0
Sum finanskostnader		2 527 932	985 041	2 690 000	1 783 100
Resultat av finansposter		-2 333 736	-897 303	-2 690 000	-1 783 100
Resultat		-5 349 127	-4 518 859	-8 800 685	1 220 610
Til/fra udekket tap		-5 349 127	-4 518 859	0	0
Sum disponeringer		-5 349 127	-4 518 859	0	0

Resultatrapport 2023 for Libakken Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Libakken Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	9, 10	23 331 287	23 331 287
Tomt	9, 10	1 182 457	1 182 457
Sum varige driftsmidler		24 513 744	24 513 744
Sum anleggsmidler		24 513 744	24 513 744
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		141 902	182 437
Andre fordringer		20 285	1 395 260
Sum fordringer		162 187	1 577 697
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		2 601 525	9 107 146
Skattetrekk		2 543	0
Sum bankinnsk. og kontanter		2 604 068	9 107 146
Sum omløpsmidler		2 766 256	10 684 843
SUM EIENDELER		27 280 000	35 198 587

Balanserapport 2023 for Libakken Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Libakken Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		8 800	8 800
Sum innskutt egenkapital		8 800	8 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	11	-40 084 323	-34 735 195
Sum opptjent egenkapital		-40 084 323	-34 735 195
SUM EGENKAPITAL		-40 075 523	-34 726 395
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10, 12	58 764 588	60 000 000
Borettsinnskudd	10	7 893 200	7 893 200
Sum langsiktig gjeld		66 657 788	67 893 200
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		20 285	67 880
Leverandørgjeld		112 384	1 446 359
Skyldige off. myndigheter		39 076	37 344
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		250 000	264 852
Påløpne renter		204 405	60 000
Annen kortsiktig gjeld		71 584	155 347
Sum kortsiktig gjeld		697 734	2 031 782
SUM GJELD		67 355 522	69 924 982
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 280 000	35 198 587

Bergen,
Styret for Libakken Borettslag

Linda Byrkjeland
Styrets leder

Nina Beate Faugstad
Styremedlem

Jan Løtvedt
Styremedlem

Michael Leslie Jarlind
Styremedlem

Bente Helland
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Libakken Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3800 Andel felleskostnader	6 043 944	5 648 064	6 438 000	6 830 000
3804 Utleie garasjeplasser	86 400	86 400	100 000	86 400
3812 Utleie parkeringsplasser	36 000	24 000	36 000	36 000
3816 Kabel-TV	475 200	421 600	475 200	475 200
3829 Feiingsavgift	5 760	2 304	5 760	5 760
3848 Renhold	84 480	84 480	84 500	84 500
Sum felleskostnader	6 731 784	6 266 848	7 139 460	7 517 860

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3858 Forsikring (skadeoppgjør)	0	32 050	0	0
3883 Tilskudd fra BOB	0	3 652	0	0
3885 Andre inntekter	0	30 000	0	0
Sum andre inntekter	0	65 702	0	0

Note 4 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar og innberetningspliktig dugnad.

Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5330 Styrehonorar	250 000	250 000	250 000	250 000
Sum styrehonorar	250 000	250 000	250 000	250 000

Note 6 - Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5510 Styredisposisjoner	3 370	640	20 000	20 000
5902 Gaver til styremedlemmer	1 760	540	0	0
5903 Gaver til beboere	0	335	0	0
6300 Leiekostnader	566	229	10 000	10 000
6325 Renovasjon	0	250	0	0
6326 Snømåking og brøyting	129 269	102 702	120 000	120 000
6335 Containerleie/ -tømming	7 670	0	0	8 000
6345 Lyspærer, sikringer og batterier	745	6 942	5 000	5 000
6365 Kostnader parkeringsplasser	0	0	20 000	20 000
6370 Garasjer	86 400	86 400	100 000	100 000
6375 TV/Bredbånd	482 117	447 755	475 200	475 200
6376 Vaktmestertjenester	43 089	80 913	85 000	85 000
6391 Diverse serviceavtaler	19 471	16 521	30 000	30 000
6395 Andre leiekostnader	0	1 520	0	0
6400 Leie maskiner og utstyr	1 711	0	0	2 500
6800 Kontorkostnader	2 810	2 596	7 000	7 000
6860 Kursutgifter	26 200	21 600	25 000	25 000
6940 Porto	138	935	1 500	500
7740 Øreavrounding	2	19	0	0
7779 Andre gebyr	35	730	0	0
7782 Kostnader bomiljø	3 000	5 443	0	0
7791 Øredifferanser	-1	0	0	0
Sum driftskostnader	808 351	776 071	898 700	908 200

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6500 IT utstyr	0	0	5 000	5 000
6502 Brannvernutstyr	42 750	0	0	0
6503 Annet driftsmateriell	2 209	10 689	0	0
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	1 480	6 581	5 000	5 000
6510 Verktøy og redskap	2 870	5 410	10 000	10 000
6540 Inventar	5 474	31 088	0	0
6541 Lekeplasser, lekeapparater	0	8 550	30 000	30 000
6553 Abonnement og lisenser	22 213	17 222	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell	76 996	79 540	50 000	50 000

Libakken Borettslag org.nr. 953359057

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	469 039	6 234	250 000	250 000
6602 Vedlikehold rør og sanitær	89 084	400 240	50 000	50 000
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	6 000	0	150 000	150 000
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	111 352	144 882	150 000	150 000
6605 Vedlikehold bygninger Innvendig	70 455	90 732	100 000	100 000
6614 Vedlikehold maling	46 042	5 548	100 000	100 000
6616 Vedlikehold tak	5 485 031	5 628 465	8 821 295	0
6617 Vedlikehold dører og vinduer	0	223 301	50 000	50 000
6634 Vedl.hold brannvernustyr	0	15 666	0	0
Sum vedlikehold	6 277 003	6 515 068	9 671 295	850 000

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

Note 9 - Bygninger

	Tomt/eiendom	Boliger	Parkeringsplass
Anskaffelseskost pr.01.01	1 182 457	22 989 356	341 930
Anskaffelseskost pr.31.12	1 182 457	22 989 356	341 930
Bokført verdi pr.31.12	1 182 457	22 989 356	341 930
Anskaffelsesår	1980	1980	2019

Note 10 - Pantstillelser

	2023	2022
Pantstillelser	66 657 788	67 893 200
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	24 513 744	24 513 744

Note 11 - Udekket tap

	2023	2022
Sum udekket tap	-40 084 323	-34 735 195

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

Note 12 - Langsiktig gjeld**Fana Sparebank**

Renter 31.12.23: 5,52%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2022	60 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	1 235 412	
Lånesaldo 31.12		58 764 588
Beregnet innfrielsesdato: 22.12.2052		

Sum langsiktig gjeld		58 764 588
-----------------------------	--	-------------------

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	2023
--	-------------

Gjeld til kredittinstitusjoner	54 108 859
--------------------------------	------------

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Fana Sparebank 34118404752	22,00	721 171,00	15 865 762,00
	20,00	704 000,00	14 080 000,00
	18,00	686 829,00	12 362 922,00
	6,00	678 494,00	4 070 964,00
	6,00	661 157,00	3 966 942,00
	16,00	526 125,00	8 418 000,00

Note 13 - Disponible midler

	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	8 653 061	5 299 430
Periodens resultat	-5 349 127	-4 518 859
Opptak lån	0	60 000 000
Avdrag lån	-1 235 412	-52 127 511
Endring i disponible midler	-6 584 539	3 353 630
Disponible midler 31.12.	2 068 521	8 653 061

Libakken Borettslag org.nr. 953359057

Dokumentet er elektronisk signert

12-49 - Årsopgj...

Name Date
Jarlind, Michael Leslie 2024-05-13

Identification

 Jarlind, Michael Leslie

Name Date
LØTVEDT, JAN 2024-05-13

Identification

 LØTVEDT, JAN

Name Date
Faugstad, Nina Beate 2024-05-13

Identification

 Faugstad, Nina Beate

Name Date
Helland, Bente 2024-05-20

Identification

 Helland, Bente

Name Date
Byrkjeland, Linda May 2024-05-14

Identification

 Byrkjeland, Linda May



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

Styret i Libakken Borettslag.

Linda Byrkjeland
Styreleder

Jan Løvtedt
Nestleder

Nina Faugstad
Sekretær / beboerkontakt

Michael Jarlind
Styremedlem

Bente Helland
Styremedlem

Ørjan Valen
Varamedlem

Jan Magne Tveit
Varamedlem

5. Valg av styre

Styreleder:	Linda Byrkjeland	valgt til 2025
Styremedlem:	Bente Helland	valgt til 2025
Styremedlem:	Michael Jarlid	valgt til 2025
Styremedlem:	Jan Løvteit	velges for 2 år
Styremedlem:	Jan Magne Tveit	velges for 2 år
Varamedlem:	Ørjan Valen	velges for 1 år
Varamedlem:	Martine Jahren	velges for 1 år

Valg av valgkomite

6. ANDRE / INNKOMNE SAKER

6.1 Endring av vedtekter

Vedtektene slik de er nå kan leses gjennom på BOB's siden under Libakken Borettslag. Vedtektene ble sist endret 22.06.2022. Styret har gått gjennom vedtektene til borettslaget. Det er ønske fra styret og endre følgende:

Punkt 2. Andeler og andelseiere, underpunkt 4 fjernes fra vedtektene.

Punkt 5 – 2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Under punkt (3) ønsker styret en omskriving til:

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendige reoperasjonen og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran, vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til felles innganger, boder og fellesrom.

Nytt punkt (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.

6.2 Husordensregler

Styret ønsker endringer av husordensreglene til borettslaget. Husordensreglene av 05.04.2018 er mangelfulle og mangler §4. Borettslaget har ikke lengre bosshus.

Styret foreslå en forskyvning på §ene. §5 blir §4 osv.

Nåværemde § 6 ønsket endret slik

- a) Husholdningsavfall skal pakkes i poser og legges i containere. (i bosshuset tas vekk)
- b) Bosscontainere er kun til husholdningsavfall.
- c) Annet avfall – papir, glass og matavfall legges i egen containere
- d) Bosscontainere er kun til husholdningsavfall (punkt d fjernes, står på punkt e)
- e) De må ikke settes avfall på utsiden av containerne.
- f)

HUSORDENSREGLER OG ANDRE BESTEMMELSER

Vedtatt på ordinær generalforsamling i Libakken borettslag 05.04.2018,

endret på generalforsamling 04.06.2024.

§ 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.

§ 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

- d) Innvendig ventilasjon er den enkelte andelseiers ansvar, jfr. vedtektenes pkt. 5.1
- e) Den enkelte andelseier er ansvarlig for at boenheten er tilstrekkelig ventilert slik at det ikke oppstår skader ved fukt og kondens.
- f) 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 Ikrafttreden, 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.

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

Søre Øyarden borettslag

Sted: Søre Øyarden

Dato: 29.04.24

Møtet ble åpnet av: Merethe Lindvall

Til stede fra styret: Merethe Lindvall

Thomas Hanssen

Erin Sandvik

Ida Carine Haugen Kreutzer

Til stede fra BOB: —

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Ingen innvendinger

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 16

+ Antall fullmakter: 1

= Antall stemmeberettigede: 17

c) Valg av møteleder

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

Forslag til møteleder:

Merethe Lindvall

Vedtak:

OK

d) Valg av referent/protokollfører

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

Forslag til referent:

Finn Sandvik

Vedtak:

OK

e) Valg av protokollunderskriver(e)

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

Forslag til protokollunderskriver:

Torhild Jensen og Anne Brita Skoveth

Vedtak:

OK

f) Valg av tellekorps

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

Forslag til tellekorps:

Nei, trenger ikke

Vedtak:

Nei

g) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak:

Godkjent

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 20 23. ble gjennomgått (valgfritt punkt)

Vedtak: OK

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 20 23.

Vedtak: Godkjent

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

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

Forslag; Kr 50 000

Vedtak: Kr 50 000

Hvis borettslaget har tilleggshonorar (for eksempel kjøregodtgjørelse, telefongodtgjørelse etc) må dette vedtas særskilt.

Vedtak særskilt honorar: _____

5. Valg av styre

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

Sammensetningen i styret før dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Merethe Lindvall	2023-2025
Nestleder	Thomas Hanssen	2023-2025
Styremedlem	Eirin Sandvik	2024-2026
Vara	Ida Carine H. Kreutzger	2024-2024

Forslag til kandidater:

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Merethe Lindvall	2023-2025
Nestleder	Thomas Hanssen	2023-2025
Styremedlem	Eirin Sandvik	2024-2026
Vara	Ida Carine H. Kreutzger	2024-2025

6. Andre saker

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

Treningsrom er åpnet. Kommer vaskeutstyr.

Vask på treningsrommet er tett.

Speil på treningsrommet.

Uteområdet: må gjøres en del, men ingen store investeringer nå.

Stein: dialog med kommune ang sikring.
+ dialog med veivesenet.

Prøver å få de til å ta kostnaden ettersom de har sikret.

Solceller på taket: Kommer snart støtteordninger eller grønnelån osv.

Aventer til dette kommer.

Har sekket pris og sikt tidligere, lønnet seg ikke.

Overnattingsleilighet: Sker ikke noe enda.

Eventuelt styreverummet som bygges om, men trenger toalett og vindu? så avventer.

Elbillading: anlegg overføres til Elaway fra Circle K fra 6. mai.

Dugnad blir 15. mai.

Underskrifter:

Møteleder

Merethe W. Lindvall

Referent

Erin Sendvik

Protokollunderskriver

Blakwell

Protokollunderskriver

Torild Jensen

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Libakken borettslag

Sted: Libakken borettslag

Dato: 4. juni 2024

Møtet ble åpnet av: Linda Byrkjeland

Tilstede fra styret: Jan Høtvedt

Michael Farland

Linda Byrkjeland

Bente Helland

Ørjan Valen

Jan Magne Tveit, Nina Fangstad

Til stede fra BOB: Brita Klyve

1. KONSTITUERING

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Godkjent

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 26
+ Antall fullmakter 0
= Antall stemmeberettigede: 26

c) Valg av møteleder

Forslag til møteleder: Linda Byrkjeland

Vedtak: Linda Byrkjeland

d) Valg av referent / protokollfører

Forslag til referent: Nina Fangstad

Vedtak: Nina Fangstad

e) Valg av protokollunderskrifter(e)

Forslag til protokollunderskriver: Øivind Rygg, Øijan Valen

Vedtak: Øivind Rygg, Øijan Valen

f) Valg av tellekorps

Forslag til tellekorps: _____

Vedtak: _____

g) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: Godkjent

Gi tilbud til andelseiere om innkalling på papir. Eget skriv til andelseiere fra valgkomiteen om hvem som står på valg.

2. RAPPORT FRA STYRET

Rapport fra styret for 2023

Vedtak: Godkjent

3. BEHANDLING OG GODKJENNING AV ÅRSREGNSKAP FOR 2023

Vedtak: Godkjent

4. VEDERLAG TIL STYREMEDLEMMER

Forslag: kr. 250 000

Vedtak: kr. 250 000

5. VALG AV STYRE

Nåværende styre:

Linda Byrkjeland / styreleder	Valgt til 2025
Jan Løtvedt / nestleder	På valg
Bente Helland / styremedlem	Valgt til 2025
Michael Jarlid / styremedlem	Valgt til 2025
Nina Faugstad / styremedlem	Går ut av styret
Ørjan Valen / varamedlem	På valg
Jan Magne Tveit / varamedlem	På valg

Forslag til nytt styre:

Linda Byrkjeland / Styreleder		
Jan Løtvedt / Nestleder	Velges for 2 år	Godkjent
Bente Helland / styremedlem		
Michael Jarlid / styremedlem		
Jan Magne Tveit / styremedlem	Velges for 2 år	Godkjent
Ørjan Valen / varamedlem	Velges for 1 år	Godkjent
Martine Jahren / varamedlem	Velges for 1 år	Godkjent

VALG AV VALGKOMITE:

Forslag:

Rune Karlson
Terje Kvalheim
En fra styret

Vedtak:

Velges for 1 år

6. ANDRE / INNKOMNE SAKER

6.1 Endring av vedtekter

Vedtektene slik de er nå kan leses gjennom på BOB` s siden under Libakken Borettslag. Vedtektene ble sist endret 22.06.2022. Styret har gått gjennom vedtektene til borettslaget. Det er ønske fra styret og endre følgende:

Punkt 2. Andeler og andelseiere, underpunkt 4 fjernes fra vedtektene.

Punkt 5 – 2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Under punkt (3) ønsker styret en omskriving til:

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendige reparasjonen og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran, vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til felles innganger, boder og fellesrom.

Nytt punkt (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.

Vedtak:

Endringene ble vedtatt
med 26 stemmer for, 0 imot

6.2 Husordensregler

Styret ønsker endringer av husordensreglene til borettslaget. Husordensreglene av 05.04.2018 er mangelfulle og mangler §4. Borettslaget har ikke lengre bosshus.

Styret foreslå en forskyvning på §ene. §5 blir §4 osv.

Nåværemde § 6 ønsket endret slik

- Husholdningsavfall skal pakkes i poser og legges i containere. (i bosshuset tas vekk)
- Bosscontainere er kun til husholdningsavfall.
- Annet avfall – papir, glass og matavfall legges i egen containere
- Bosscontainere er kun til husholdningsavfall (punkt d fjernes, står på punkt e)
- De må ikke settes avfall på utsiden av container

Vedtak:

Endringene ble vedtatt med 26 stemmer
for, 0 imot

Referent:
Nina Tangstad

Møteleder:
Kjeldre Bygghjelp

Protokollunderskriver: *[Signature]*

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 og den 23.03.2017, 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 (borett) 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

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

Vedtekter for Libakken borettslag

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

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

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

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

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

Vedtekter for Libakken borettslag

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

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

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

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

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

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, varmtvannsbereeder, 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, varmtvannsbereeder 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 karmen 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 oppsteking 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.

Vedtekter for Libakken borettslag

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til 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. 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 tiltross 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 tvangsfullbyrdelseslovens 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 instruksjer og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

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

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

Vedtekter for Libakken borettslag

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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

§ 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.

Vedtekter for Libakken borettslag

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. Unnlatelse av å betale utlignet beløp, har samme virkning som manglende betaling av felleskostnader.

12-2 Parkering

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

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

Andelseierne plikter nøye å følge de regler som er fastsatt av styret for parkering og bruk av motorkjøretøyer innenfor borettslagets område. Brudd på disse regler av andelseierne eller deres husstandsmedlemmer får samme virkning som brudd på husordensreglene for øvrig og kan bl.a. føre til oppsigelse av leieforholdet.



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 eiendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabbert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktisering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**
Rettt skal være rett. For alle.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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 14
5132 NYBORGMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fabian HaukedalTelefon: 906 35 728
E-post: fabian.haukedal@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 viderefordlet 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