



aktiv.

Liakroken 4, 5132 NYBORG

**Strøken 2-romsleilighet med
sentral beliggenhet i Åsane - like
ved Horisont og Åsane Arena! God
og romslig Balkong.**



Eiendomsmeglerfullmektig | Salgsleder |

Lars Waage

Mobil 926 93 119

E-post lars.waage@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG. TLF. 55 59 05 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 690 000,-
Fellesgjeld: Kr 361 559,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 3 052 909,-
Felleskostn.: Kr 5 621,-
Selger: Sandra Sanden Klausen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1978
P-rom/BRA 60/75.2 kvm
Tomtstr.: 52540.8 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 207, bnr. 126
Andelsnr.: 144
Oppdragsnr.: 1505250217

Strøken 2-romsleilighet med sentral beliggenhet i Åsane - like ved Horisont og Åsane Arena! God og

Aktiv Eiendomsmegling v/ Lars Waage har gleden av å presentere Liakroken 4!

Verdt å nevne:

Romslig og flott balkong
Sentral beliggenhet i Åsane
Svært gode kollektivtilbud
KVIK kjøkken
Innvendig og ekstern bod

Boligen går over 1 plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:
2. etasje: Entré, kjøkken, bad, soverom, stue, spisestue og bod.

Hjertelig velkommen til visning! Husk å melde deg på.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	46
Energiattest	51
Nabolagsprofil	59
Budskjema	129

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 75.2kvm

P-rom 60kvm

Arealbeskrivelse

Bruksareal

2. etasje: 62 kvm Entre, bod, bad, soverom, stue, kjøkken,

2. etasje: 13.2 kvm Balkong

Primærrom

2. etasje: 60 kvm Entre 5.9m², bad 6.6m², soverom 13.7m², stue 24.2m², kjøkken 7m²

Sekundærrom

Kjeller: 5.3 kvm Ekstern bod i kjeller

2. etasje: 2.4 kvm Bod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

52540.8 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomten er preget av en luftig og innbydende atmosfære. Den har opparbeidet en fin uteplass med en sjarmerende lekeplass.

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet i et rolig og etablert område. Her bor du i grønne og luftige omgivelser, med kort vei til både naturopplevelser og et bredt spekter av servicetilbud.

Området har god tilgang på kollektivtransport, med busstopp i gangavstand og hyppige avganger til både Åsane terminal og Bergen sentrum -perfekt for pendlere og

studenter!

En kort kjøretur unna er Åsane Storsenter, Horisont kjøpesener og IKEA, som gir deg tilgang på et bredt utvalg av alt av butikker, spisesteder, helsetjenester og fritidstilbud. Det er enkel tilgang på et bredt utvalg studiesteder som BI, UIB eller HVL med bil eller buss.

I nærområde finner du flotte turmuligheter i naturskjønne omgivelser, som Liavannet, eller fjellområdene rundt Hordviksfjellet. Enten du skal ha et kjapt avbrekk fra hverdagen eller gå en lengre søndagstur er mulighetene mange.

Dette er et ideelt sted for deg som ønsker både natur og nærhet til byens fasiliteter.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Liakroken barnehage (1-5 år) 0.3 km

Flaktveit barnehage (1-5 år) 1 km

Rolland-Ulsetåsen barnehage (1-5 år) 1.4 km

Skoler:

Li skole (1-7 kl.) 0.7 km

Kyrkjekrinsen skole (1-10 kl.) 1 km

Flaktveit skole (1-7 kl.) 1.1 km

Storåsen skole (1-3 kl.) 1.4 km

Breimyra skole (8-10 kl.) 2 km

Åsane videregående skole 2 km

Tertnes videregående skole 3.3 km

Sport

Liavatnet balløkke Ballspill 0.4 km

Flaktveitbotn/Li Ballspill 0.4 km

SKY Fitness Åsane 500 meter

Pro Padel Åsane 500 meter

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Daniel Ulvatn.

Grunn og fundamenter: Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.

Etasjeskiller: Etasjeskiller i betong, skillevegger mellom leilighetene er i betong

Yttervegger, takkonstruksjoner, vinduer: Det er nylig utført følgende oppgraderinger i regi av

borettslaget - balansert ventilasjonssystem, Senket tak i gang pga ventilasjonssystemet, nye vinduer, terrassedør og ytterdør, renoverte fasade og terrasse, nytt låsesystem fra iLOQ.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

Bad fra 2010 - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:

TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking.

Toalettet mangler dreksåpning, som er et minimumskrav ved innebygget sisterner for å synliggjøre lekkasje

Det er ukjent om sisternen har safetybag eller tilsvarende løsning. TG 2 settes grunnet usikkerhet og manglende dokumentasjon.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja

Når kjøpte du boligen?
2020

Hvor lenge har du eid boligen?
4 år og 6 måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
Ja

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av faglært
Tettet igjen en ventil i dusjen, og åpnet en ny over speilet. Også bygget en kasse i taket
grunnet nye rør for nytt ventilasjonssystem. Arbeid er utført i regi av borettslaget.
Arbeid utført av Stoltz Entreprenør

Er arbeidet byggemeldt?
Ja. Arbeid gjort i regi av borettslaget.

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
Byttet sikringer fra skrusikringer til automatsikringer. Dokumentasjon i Boligmappa
Arbeid utført av Nygaard Elektro AS

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

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av faglært
Fasade, terrasse og tak samt ventilasjonssystem er rehabilitert i regi av borettslaget
Arbeid utført av Stoltz Entreprenør

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre
økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
Ja. Rehabilitering av borettslaget (fasade, tak, terrasse, oppgang) vil medføre økte
felleskostnader og gjeld.

Innhold

Boligen går over 1 plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:
2. etg: Entre 5.9 m², bad 6.6 m², soverom 13.7 m². stue 24.2 m²,
kjøkken m²

I tillegg er det 1 ekstern bod i kjelleren på 5.3m².

Standard

Innvendige overflater |

Gulv: Fliser på bad, laminat på øvrige rom

Vegger og tak: Fliser på vegger på bad, malte overate på øvrige vegger og alle tak.

Velkommen inn!

Entré |

Vi møtes av en lys og romslig gang. Pene farge- og materialvalg gir et godt førsteinntrykk. Her er det god plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

Stue |

Vi beveger oss inn i en romslig stue målt til hele 24.2 m². I stuen er det god plass til både sitte- og spisegruppe. Det er godt med naturlig lysinnslipp fra store vindusflater i rommet. Fra stue er det utgang til en trivelig balkong på 13 m². Her kan man nyte gode solforhold og fin utsikt. Det er god plass til utemøbler, grill og hyggelig beplantning på balkongen. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys. Her er det god plass til å innrede med både sofakrok og spisestue.

Balkong |

Fra stuen kommer vi ut til en fantastisk balkong, målt til hele 13,2 m².

Kjøkken |

Romslig og tidløst kjøkken med rikelig plass til både matlaging og oppbevaring. Kjøkkeninnredning fra KVIK med folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate med underlimt vask. Av integrerte hvitevarer er det kombiskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og ventilator.

Bad |

Helfliset og tidløst bad med varmekabler i gulvet. Badet er utstyrt med dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, vegghengt toalett, innredning med servant og opplegg for vaskemaskin (kran og avløp).

Soverom |

Leilighetens soverom oppleves luftig, og er målt til hele 13,7m². Størrelsen på soverommet gjør at det enkelt kan innredes med dobbeltseng og tilhørende møblement som nattbord og kommode

Bod |

For ekstra lagringsplass er det en innvendig bod målt til 2,4m² og en ekstern bod i kjelleren målt til 5,3m².

Andre opplysninger:

- Det er etablert plastsluk i dusjonen.
- Det er etablert felles varmtvannsbereder for bygningen
- Automatsikringer, sikringsskapet er plassert i felles trappegang utenfor ytterdør.
- Balansert ventilasjon

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Nylig oppgradert til automatsikring

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.

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 og internett er inkludert i felleskostnadene.

Forsikringsselskap

Tryg forsikring

Polisenummer

8733682

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

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

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

I internettannonsen, salgsoppgaven og eventuell avisannonse er det bruken av boligens rom som er opplyst, selv om denne kan være i strid med dagens krav for tilsvarende bruk.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming via panelovner/ varmekabler på bad.

Energikarakter

C

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 690 000

Formuesverdi primær

Kr 652 520

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 610 081

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger, herunder boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeterprissatser. Disse satsene utgjør henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 100 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2023. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (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

- Felleskostnader garasje
- Renhold/vask
- Tv og internett
- Eiendomsskatt

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 621

Andel Fellesgjeld

Kr 361 559

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

07.07.2025

Borettslaget**Borettslagsnavn**

Liflaten Borettslag

Organisasjonsnummer

953311054

Andelsnummer

144

Om borettslaget

Veletablert borettslag bestående av 191 andeler.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Dnb Bank ASA

Lånenr.: 12119150548

Lånebeskrivelse: DNB, flytende rente

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,85%

Andel av saldo 15 122,91

Innfrielsesdato: 30.09.2025

Bank: Handelsbanken

Lånenr.: 95217449708

Lånebeskrivelse: Handelsbanken, flytende rente

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,49%

Andel av saldo 53 327,81

Innfrielsesdato: 30.06.2031

Fellesgjeld pr. 01.03.2024: 68 450,72

Total fellesgjeld for Liflaten Borettslag pr. 01.03.2024: 12 305 945,74

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

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styreleder opplyser at den 30.11.2023 ble det vedtatt på ekstraordinært GF at borettslaget skal ha en totalrehabilitering, med en låneramme på 235 millioner. Dette vil medføre en økning i fellesgjeld og felleskostnader. Det vil betales inn på lånet mens byggingen pågår, og det vil være avdragsfrihet på lånet i 5 år etter byggestart, deretter avdrag som betales over 45 år. Felleskostnadene vil øke etappevis over hele rehabiliteringsperioden.

Opplysninger fra styret:

"Rehabiliteringen, som laget står overfor, kvalifiserer til det som kalles Grønne lån, med bedre lånebetingelser. Det betyr at det må velges energisparende løsninger og valg av bygningsdeler med kvalitet og lang holdbarhet. Samlet sett vil tiltakene gi en god verdiøkning på leiligheter og føre til lavere kostnader for drift og vedlikehold. Ved rehabilitering vil vi kunne få tilskudd fra Enova, samt gode lånebetingelser med lang nedbetalingstid. Felleskostnadene for 2024 økte med 9,35%. Bakgrunn for økningen er den generelle prisstigningen i samfunnet og i tillegg vil en del av økningen bli øremerket rehabilitering."

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.

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold må søkes om til styret.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Borettslaget har ingen forpliktelser når det gjelder trappevask og dugnad.

Forretningsfører

Forretningsfører

BOB BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 207, bruksnummer 126 i Bergen kommune. Andelsnr. 144 i Liflaten
Borettslag med orgnr. 953311054

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/207/126:

13.04.1977 - Dokumentnr: 8182 - Rettigheter iflg. skjøte

Rettigheter og plikter iflg. kommunalt skjøte

25.11.2022 - Dokumentnr: 1343315 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

Rettighetshaver allmennheten

Adkomstrett til fots

Bestemmelse om vedlikehold

13.04.1977 - Dokumentnr: 908189 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:207 Bnr:76

EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

08.11.1977 - Dokumentnr: 924275 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:207 Bnr:131

12.12.1980 - Dokumentnr: 31411 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:207 Bnr:153

12.12.1980 - Dokumentnr: 31412 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:207 Bnr:154

12.12.1980 - Dokumentnr: 31413 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:207 Bnr:155

01.01.2020 - Dokumentnr: 1846294 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:207 Bnr:126

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 09.02.1982 for oppføring av sykkelboder

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.02.1982.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til 3-4 etg.blokker, 2 etg. rekkehus/enebolig, terrassehus, lekeplass og forretningskontorer. For mer info se reguleringsplanen.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID 3690000

Plantype 30

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

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt 29.10.1976

Saksnr

Dekningsgrad 99,8 %

PlanID 64420000

Plantype 35

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

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt 21.11.2018

Saksnr 201507150

Dekningsgrad 0,2 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID 64420000

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

Dekningsgrad 0,1 %

PlanID 64420000

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

Dekningsgrad < 0,1 % (15,6 m²)

PlanID 64420000

Reguleringsformål 2012 - Gate med fortau

Dekningsgrad < 0,1 % (6,1 m²)

PlanID 64420000
Reguleringsformål 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
Dekningsgrad < 0,1 % (2,7 m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)
PlanID 64420000
Sonetype 140 - Frisiktsone
Dekningsgrad 0,1 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom
PlanID 3690001
Plantype 31
Plannavn ÅSANE. FLAKTVEITOMRÅDET FELT I,ENDRING
Saksnr
Ikrafttrådt 28.12.1976

PlanID 3690009
Plantype 31
Plannavn ÅSANE. FLAKTVEIT FELT I
Saksnr
Ikrafttrådt 20.02.1980

PlanID 3690002
Plantype 31
Plannavn ÅSANE. FLAKTVEIT FELT I, PARKERINGSANLEGG
Saksnr
Ikrafttrådt 26.09.1977

PlanID 3690008
Plantype 31
Plannavn ÅSANE. FLAKTVEIT FELT I
Saksnr
Ikrafttrådt 15.11.1978

Reguleringsplaner under arbeid
PlanID 62360000
Plantype 34
Plannavn ÅSANE. DEL AV GNR 191, 203 OG 207, NYBORG
Saksnr 202220443
Dekningsgrad < 0,1 % (25,0 m²)

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

Arealformål i kommuneplanen
PlanID 65270000
Arealstatus 2 - Framtidig
Arealformål 1001 - Bebyggelse og anlegg
Beskrivelse Ytre fortettingssone
Områdenavn Y
Dekningsgrad 99,8 %

PlanID 65270000
Arealstatus 1 - Nåværende
Arealformål 3001 - Grønnstruktur
Beskrivelse Grønnstruktur
Områdenavn G
Dekningsgrad 0,2 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen
PlanID 65270000
Hensynssonetype KpFareSone
Hensynssonenavn H310_1
Beskrivelse Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred
Dekningsgrad 5,7 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen
PlanID 65270000
Hensynssonetype KpStøySone
Hensynssonenavn H220_3
Beskrivelse Vei støy - gul sone
Dekningsgrad 19,7 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen
PlanID 65270000
Hensynssonetype KpStøySone

Hensynssonenavn H210_3
Beskrivelse Vei støy - Rød sone
Dekningsgrad 2,9 %

Kommunedelplan(er)
PlanID 9930000
Plannavn ÅSANE. KDP ÅSANE SENTRALE DELER
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttrådt 18.09.2006
Dekningsgrad < 0,1 % (0,3 m²)

Arealformål i kommunedelplan
PlanID 9930000
Arealstatus 1 - Nåværende
Arealformål 170 - Friområder
Dekningsgrad < 0,1 % (0,2 m²)

PlanID 9930000
Arealstatus 1 - Nåværende
Arealformål 133 - Industri
Dekningsgrad < 0,1 % (0,1 m²)

Kommunedelplaner under arbeid
PlanID 71740000
Plantype 20
Plannavn Kommuneplanens arealdel KPA 2027
Saksnr 202417461
Dekningsgrad 100,0 %

PlanID66290000
Plantype 21
Plannavn ÅSANE. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR ÅSANE SENTRALE DELER
Saksnr 202220546
Dekningsgrad 98,7 %

Planer i nærheten av eiendommen
PlanID 3695100
Plantype 31
Plannavn ÅSANE. FLAKTVEITOMRÅDET FELT I, FLAKTVEITÅSEN,ENDRING
Planstatus 3

Saksnr -

PlanID 3690302

Plantype 31

Plannavn ÅSANE. GNR 207 BNR 210 MFL., LIAKROKEN

Planstatus 3

Saksnr 201627462

PlanID 65130000

Plantype 35

Plannavn ÅSANE. GNR 207 BNR 126, LIAFLATEN, FORTETTING AV
BLOKKBEBYGGELSE

Planstatus 5

Saksnr 201611282

PlanID 3580000

Plantype 30

Plannavn ÅSANE. MIDTBYGDA, INDUSTRIOMRÅDE

Planstatus 3

Saksnr -

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom 207/131

Bygningsnr 139745159-1

Endring Påbygg

Bygningstype Terrassehus

Status Igangsettingstillatelse

Dato 22.04.2021

Saksnr 202111967

Eiendom 207/131

Bygningsnr 139745140-1

Endring Ombygging

Bygningstype Terrassehus

Status Igangsettingstillatelse

Dato 05.07.2024

Saksnr 202414743

Eiendom 207/59

Bygningsnr 300793895

Endring -

Bygningstype Ukjent

Status Rammetillatelse

Dato 03.07.2019
Saksnr 201904953

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 odel 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 eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 690 000 (Prisantydning)

361 559 (Andel av fellesgjeld)

3 051 559 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 052 909 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 060 809 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 063 609 (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 1 350

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Vederlag: 40 000,-

Grunnpakke: 10 000,-

Markedspakke: 16 000,-

Oppgjørshonorar: 8 000,-

Tilrettelegging: 15 000,-

Boligfoto: 6 000,-

Visninger/overtakelse per stk: 2 000,-

Ansvarlig megler

Emil Hauger
Eiendomsmegler | Partner
emil.hauger@aktiv.no
Tlf: 938 15 136

Ansvarlig megler bistås av

Lars Waage
Eiendomsmeglerfullmektig | Salgsleder | Partner
lars.waage@aktiv.no
Tlf: 926 93 119

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795
Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

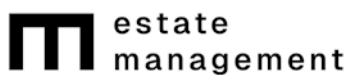
Salgsoppgavedato

15.07.2025

Vedlegg



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Liakroken 4

5132 NYBORG

4601/207/0/126/0/144

Rapportdato

14.07.2025

TG 0		0
TG 1		8
TG 2		1
TG 3		0
TG IU		1

LIAKROKEN 4 - 4601/207/0/126/0/144

Befaring utført den 08.07.2025 av:



Daniel Ulvatn
Estate Management AS

Takstmann & Byggmester

Lars Hilles gate 20A
5008 Bergen

+4795550498
du@emas.no





Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befarings og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

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.



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, 2007.

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. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

LIAKROKEN 4 - 4601/207/0/126/0/144



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1



Mindre eller moderate avvik

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

TG 2



Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3



Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU



Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

LIAKROKEN 4 - 4601/207/0/126/0/144



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på teppe, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger 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.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

LIAKROKEN 4 - 4601/207/0/126/0/144



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen 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.

LIAROKEN 4 - 4601/207/0/126/0/144



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levetid er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.



Om boligen

Adresse: Liakroken 4, 5132, NYBORG

Matrikkel: 4601/207/0/126/0/144

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1978 Kilde: PropCloud

Tomt: 52 540.80 m²

Hjemmelshaver(e): Liflaten Borettslag, Sandra Sanden Klausen

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Familie til hjemmelshaver

Byggemetode: Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Bygget er oppført i betong. Etasjeskiller i betong, skillevegger mellom leilighetene er i betong. Det er nylig utført følgende oppgraderinger i regi av borettslaget - balansert ventilasjonssystem, Senket tak i gang pga ventilasjonssystemet, nye vinduer, terrassedør og ytterdør, renoveret fasade og terrasse, nytt låsesystem fra iLOQ

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nærmere beskrevet i rapport. (Byggemetode)

Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av borettslaget.

LIAKROKEN 4 - 4601/207/0/126/0/144



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Tak høyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

H0202			
Primærrom 60 m ²	Sekundærrom 2 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 62 m ²	BTA 0 m ²
Beskrivelse primærrom Entre 5.9m2, bad 6.6m2, soverom 13.7m2, stue 24.2m2, kjøkken 7m2		Beskrivelse sekundærrom Bod - 2.4m2	

Merknader om areal: Tabellen viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning.

H0202			
BRA-i 62 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entre, bod, bad, soverom, stue, kjøkken	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)	
BRA 62 m ²	

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Bodarealer som benyttes av selger er ikke oppført som BRA-e i rapporten da det er usikkert om arealene er tinglyst på selger. Leiligheten disponerer en kjellerbod på 5.3m²

LIAKROKEN 4 - 4601/207/0/126/0/144



Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

1

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Bad fra 2010 - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett. Toalettet mangler drengsøpning, som er et minimumskrav ved innebygget sisterner for å synliggjøre lekkasje. Det er ukjent om sisternen har safetybag eller tilsvarende løsning. TG 2 settes grunnet usikkerhet og manglende dokumentasjon.

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

1

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

Bad fra 2010 - Totalvurdering av fuktsøk:

1

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Nei

Kommentar:

Selger nevner at det foreligger nødvendig dokumentasjon på det som er utført under selgers botid.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Nei

Kommentar:

Selgers egenerklæring er ikke lest gjennom av undertegnede takstmann.

Når ble egenerklæringen signert?

Ikke gjennomgått

LIAROKEN 4 - 4601/207/07126/0/144

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Kommentar:

Det er ikke lagt frem midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen.

På bakgrunn av boligens alder eksisterer det sannsynlig ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Nei

**Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?**

Nei

Kommentar:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i boligen.

Totalvurdering av radon**Kommentar:**

TG 1: I en leilighet i 2. etasje er det vanligvis ikke nødvendig å måle radon.

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Balkong med utgang fra stue - 13.2m2
Nylig renovert med fliser og nytt rekkverk.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger teknet?

Ja

Er det krav til fall/avrenning?

Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Forskriftsmessig høyde på rekkverk registreres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

LIAKROKEN 4 - 4601/207/0/126/0/144

Bilde



LIAKROKEN 4 - 4601/207/0/126/0/144

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Badet er renoverert i 2010, kilde: Tidligere salgsoppgave

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført kontroll med laser av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm.

Det er målt ca 1 cm fra overflate ved dør til overflate ved sluk.

Totalvurdering av overflater

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.
Noe fargeforskjell på fuger i dusjsone.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om 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. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen. ukjent alder.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Grunnet type sluk er ikke dette visuelt synlig.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 

Kommentar:

TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Toalettet mangler drengsåpning, som er et minimumskrav ved innebygget sistene for å synliggjøre lekkasje. Det er ukjent om sisternen har safetybag eller tilsvarende løsning. TG 2 settes grunnet usikkerhet og manglende dokumentasjon.

Levetid:



Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret.

Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen.

Levetid:



Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av tilkomst / rør installasjoner i vegg. Manglende hulltaking er akseptert av selgers representant.

LIARØKEN 4 - 4601/207/0/126/0/144

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU 

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

6

Etasjeskille

TG 1 

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:

Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Nei

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:

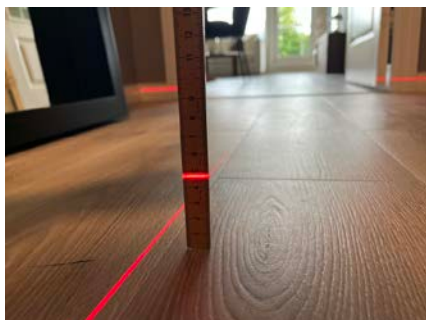
Ingen svai eller svanker avdekket på bjelkelaget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Bilde



LIAKROKEN 4 - 4601/207/0/126/0/144

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk

Generell beskrivelse av innredning

Kvik kjøkken med folierte skrog, slette fronter og laminert benkeplate med underlimt vask.

Integrerte hvitevarer:

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

Det er kun etablert lekkasjevakt. Ikke funksjonstestet.

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør.

Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.

Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.

Det bemerkes at komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.

Levetid:

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

LIAKROKEN 4 - 4601/207/0/126/0/144

Bilde



LIAKROKEN 4 - 4601/207/0/126/0/144

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkopplingspunkter. Sjekk kondensisasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Innvendige oppgraderinger ved oppussing bad.

Rør i rør på bad, kobber rør på kjøkken.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler på bad.

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:

Bod

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Nei

Kommentar:

VVB ble ikke påvist i leiligheten og derfor ikke videre vurdert.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem) kobber rør på kjøkken. Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:



Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

LIAKROKEN 4 - 4601/207/0/126/0/144

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er plassert i felles trappegang utenfor ytterdør.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Nylig oppgradert til automatsikringer.

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Selger informerer om at nødvendige dokumenter vedrørende el-anlegget er i orden.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Det er etablert felles varmtvannsbereder for bygningen. Denne er ikke kontrollert

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Øvrig info:

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

Bilde



10

Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste sløkkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste sløkkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?

Ja

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?

Ja

LIAKROKEN 4 - 4601/207/0/126/0/144

11

Innvendige overflater

TG 1

Overflater gulv

Fliser på bad, laminat på øvrige rom.

Overflater vegg / himling

Fliser på vegger på bad, malte overflate på øvrige vegger og alle tak.

Totalvurdering av overflater

Kommentar:

Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Vest	
Oppdragsnr.	
1505250217	

Selger 1 navn
Sandra Sanden Klausen

Gateadresse	
Liakroken 4	

Poststed	Postnr
NYBORG	5132

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1505250217

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

Tettet igjen en ventil i dusjen, og åpnet en ny over speilet. Også bygget en kasse i taket grunnet nye rør for nytt ventilasjonssystem. Arbeid er utført i regi av borettslaget.

Arbeid utført av

Stoltz Entreprenør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Arbeid gjort i regi av borettslaget.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Byttet sikringer fra skrusikringer til automatsikringer. Dokumentasjon i Boligmappa

Arbeid utført av

Nygaard Elektro AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Fasade, terrasse og tak samt ventilasjonssystem er rehabilitert i regi av borettslaget

Arbeid utført av

Stoltz Entreprenør

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

Beskrivelse

Rehabilitering av borettslaget (fasade, tak, terrasse, oppgang) vil medføre økte felleskostnader og gjeld.

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1505250217

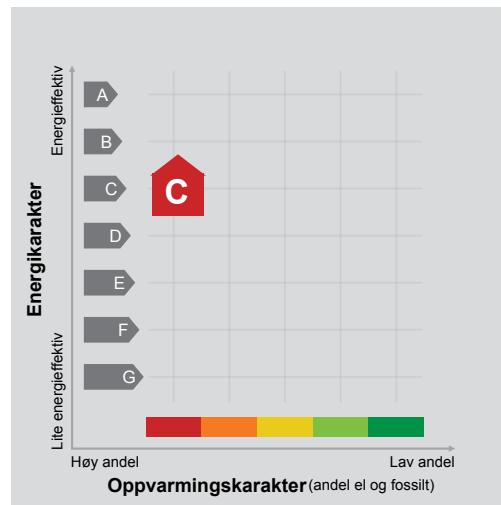
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sandra Sanden Klausen	2056bea8cbe801ba22a21 34c1b9163ea64fa0c79	15.07.2025 07:56:18 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1505250217

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Liflaten borettslag- Boligblokk B7
Antall registrerte enheter	16
Postnummer	5132
Sted	NYBORG
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	207
Bruksnummer	126
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139744993
Merkenummer	Energiattest-2025-134401
Dato	12.06.2025
Innmeldt av	NODE rådgivende ingeniører AS



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

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

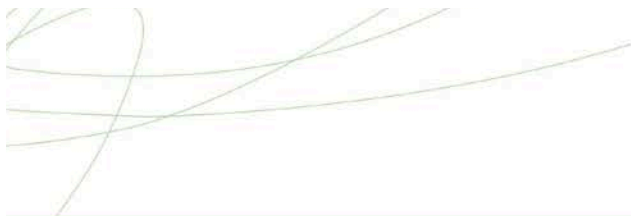
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 1977

Bygningsmateriale:

BRA: 1661

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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.

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

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



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (16)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Liakroken 2	139744993	H0101	0	0	150
Liakroken 4	139744993	H0101	0	0	142
Liakroken 4	139744993	H0102	0	0	141
Liakroken 2	139744993	H0102	0	0	149
Liakroken 2	139744993	H0201	0	0	153
Liakroken 4	139744993	H0201	0	0	145
Liakroken 2	139744993	H0202	0	0	152
Liakroken 4	139744993	H0202	0	0	144
Liakroken 2	139744993	H0203	0	0	151
Liakroken 4	139744993	H0203	0	0	143
Liakroken 2	139744993	H0301	0	0	156
Liakroken 4	139744993	H0301	0	0	148
Liakroken 2	139744993	H0302	0	0	155
Liakroken 4	139744993	H0302	0	0	147
Liakroken 4	139744993	H0303	0	0	146
Liakroken 2	139744993	H0303	0	0	154

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

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei

Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	

Areal yttervegger	517 m ²
Areal tak	554 m ²
Areal gulv	583 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	299 m ²
Oppvarmet BRA	1 661 m ²
Totalt BRA	1 661 m ²
Oppvarmet luftvolum	3 740 m ³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,15 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,37 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,97 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,08 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	8,9 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,94 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	14.05.2025
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	0,00 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,30 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	100 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	162 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	0 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	24 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,60 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,60 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	4,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	2,40 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,49
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,24
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,55
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,98
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,15
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	10,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,81

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,88

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,75

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Bergen (MeteoNorm)
Dato for beregning	5.6.2025
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	7.074
Produsent / leverandør	Simien AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	NODE rådgivende ingeniører AS
-------	----------------------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	36,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	5,1 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	4,8 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	9,1 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonkjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	102,5 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	170 337 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	103,00 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	118 062 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	93,80 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	155 707 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	170 337 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	170 337 kWh/år

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

Nabolagsprofil

Liakroken 4 - Nabolaget Liaflaten/Liastølen - vurdert av 47 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Liakroken Linje 4, 4E, 27	3 min 0.2 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	14 min 11.8 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	16 min 14.3 km
Bergen Flesland	30 min

Skoler

Li skole (1-7 kl.) 258 elever, 16 klasser	8 min 0.7 km
Kyrkjekrinsen skole (1-10 kl.) 419 elever, 31 klasser	12 min 1 km
Flaktveit skole (1-7 kl.) 262 elever, 16 klasser	14 min 1.1 km
Storåsen skole (1-3 kl.) 77 elever	17 min 1.4 km
Breimyra skole (8-10 kl.) 192 elever, 16 klasser	25 min 2 km
Åsane videregående skole 1100 elever	5 min 2 km
Tertnes videregående skole 370 elever	6 min 3.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

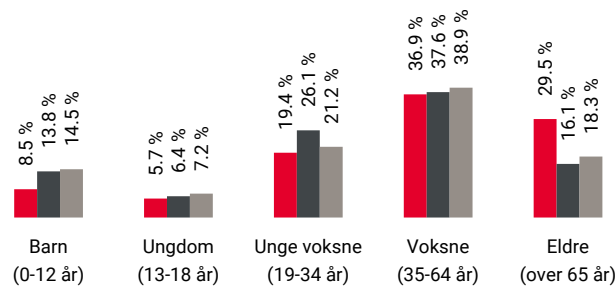
Veldig bra 77/100



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	3 min 0.3 km
Flaktveit barnehage (1-5 år) 53 barn	13 min 1 km
Rolland-Ulsetåsen barnehage (1-5 år) 65 barn	17 min 1.4 km

Dagligvare

Kiwi Nyborg	2 min
Coop Extra Nyborg	12 min
Post i butikk, søndagsåpent	1.1 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



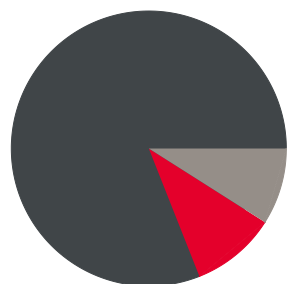
Støynivået

Lite støynivå 86/100

Sport

	Liavatnet balløkke	5 min	
	Ballspill	0.4 km	
	Flaktveitbotn/Li	6 min	
	Ballspill	0.4 km	
	SKY Fitness Åsane	5 min	
	Pro Padel Åsane	5 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

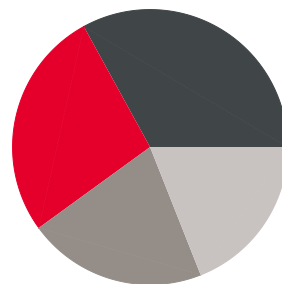
15 min



Vitusapotek Gullgruven

15 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



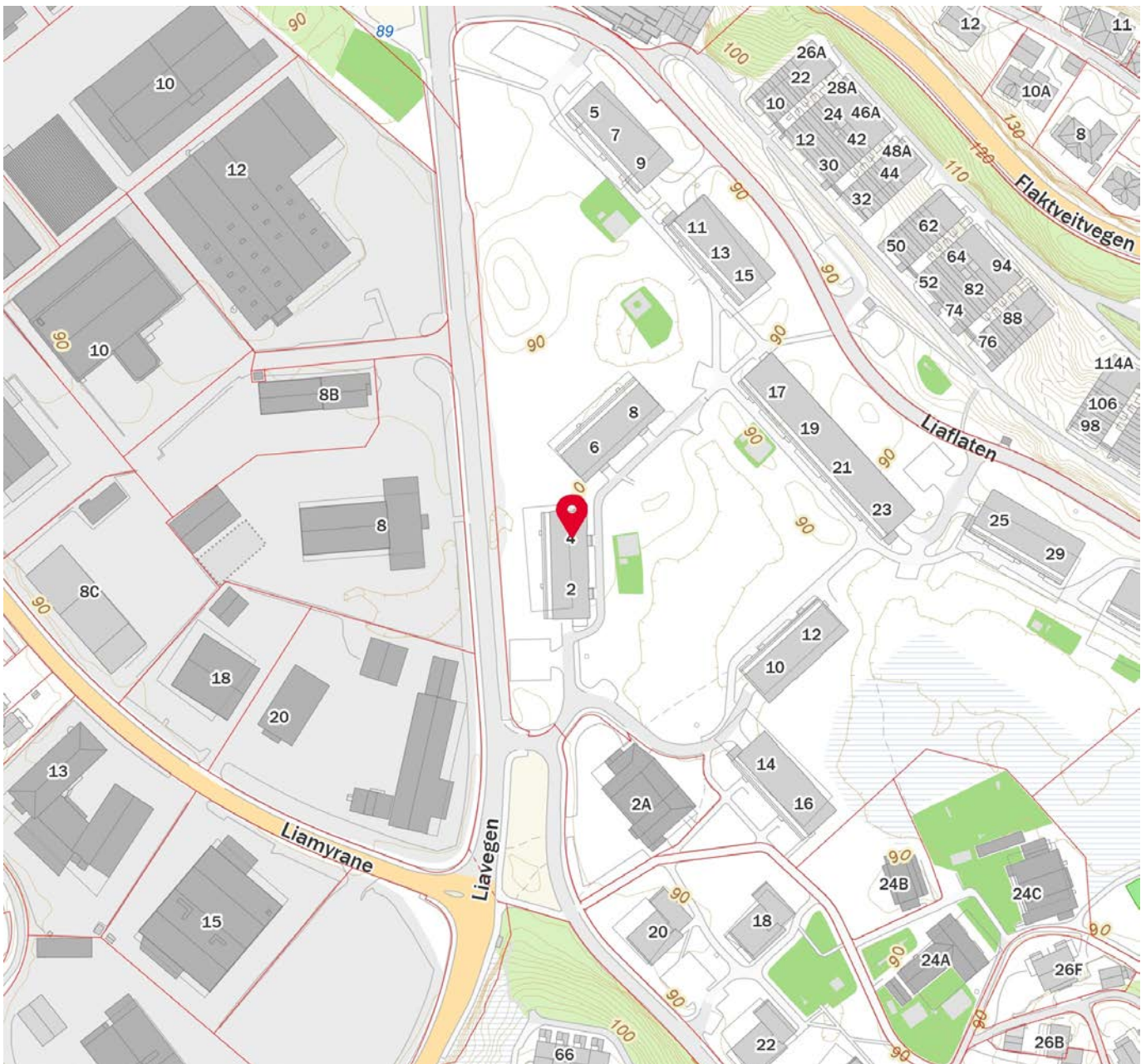
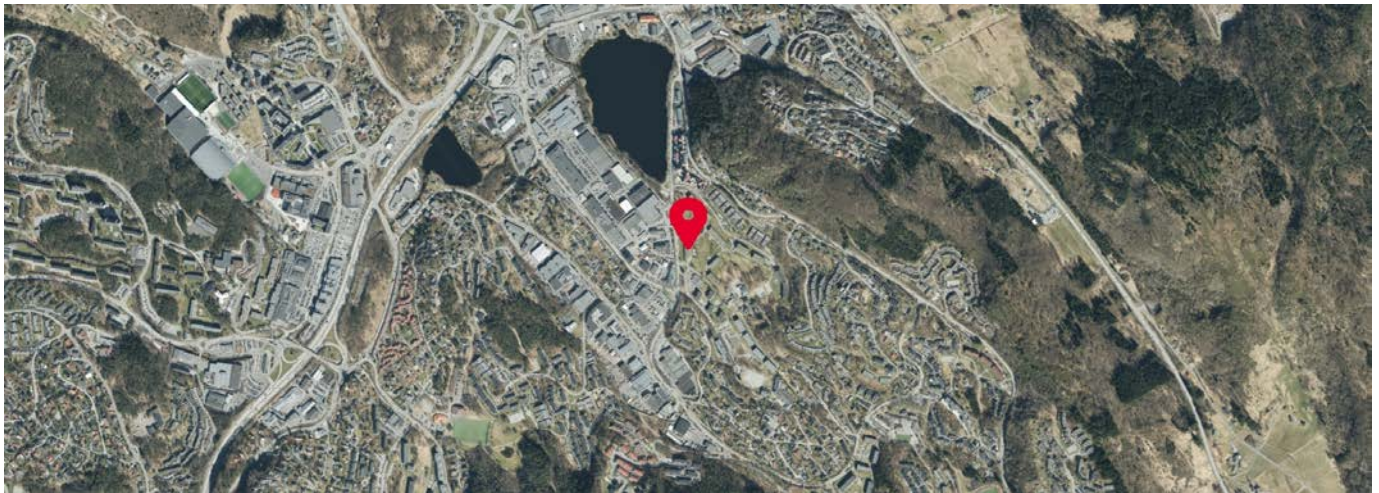
0%

55%

Liaflaten/Liastølen
 Bergen
 Norge

Sivilstand

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





BYUTVIKLINGSSEKSJONEN

TLF. (05) 21 36 00
BERGEN RÅDMUS
5001 BERGEN

Byplandirektøren
Administrasjonsavdeling
Byggesaksavdeling
Oppmålingsavdeling
Reguleringsavdeling

Bergen og omegn boligbyggelag
Strandgt. 212

5011 BERGEN-NORDNES

MIKRO-

12 FEB. 1982

FOTOGRAFERT

Boligavdeling Olav Kyrrengt. 1
5000 Bergen Tlf. 21 81 00

VÅR REF. MH/ih
S.nr. 800096

DATE 09.02.1982

FERDIGATTEST

for arbeid etter bygningslovens § 93, jfr. § 99.

Byggeplass	Åsane, g.nr. 107, b.nr. 1, 76, 78
Byggets art	Sykkelboder.
Byggherre	Liflaten Borettslag
Ansvarshavende	siv.ing E.Fylkesnes
Søknad om bygge- tillatelse mottatt	11.01.1980
	Byggetillatelse gitt
	01.04.1980

Arbeidet er beslektet. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen. Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

.....
overingeniør

Kopi:

M. Hindenes
Bygningskontrollør



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN

BYGGESAKSAVDELINGEN

TLF. (05) 21 36 00
BERGEN RÅDHUS
5000 BERGEN

MA

Bergen og Omegn Boligbyggelag,

Strandgaten 232, postboks 1990,

5011 Nordnes.

Bergen, den 22.11.1978

ARKIV nr. 503.1

MI/GS

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Byggeplass	ÅSANE,	G.nr. 107, B.nr. 1 + 2
Arbeidets art	Nybygg	Byggets art Bolig B. 7
Byggherre	Liflaten Borettslag	Ansvarshavende siv.ing. Fylkesnes
Søknadens dato	29.1.1976	Byggetillatelse gitt 3.10.1977

Midlertidig brukstillatelse gis herved under forutsetning av at nedennevnte mangler rettes innen 1.5.1979.

Ansvarshavende må deretter varsle bygningskontrollen og anmode om ferdigbesiktelse.

Innvendig: Justering av D-30 dører.
Montering av brannsløkkingsapparater i garasje.

Utvendig: Montering av håndlist på kjellertrapp.
Montering av permanent rekkverk på bosshus.
Terrassedekkene skal være tette.
Lekeplasser må opparbeides etter godkjente planer.
Litt finplanering.

Kopi sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelder
- ☐ ansvarshavende
- ☒ Feiervesenet avd. Eidsvåg.
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

BYGNINGSKONTROLLEN

E. C. Lund

overingeniør

M. Hindenes

Bygningskontrollør

Boligselskapets navn	165	LIFLATEN BORETTSLAG (0165)
Budsjett år	2025	

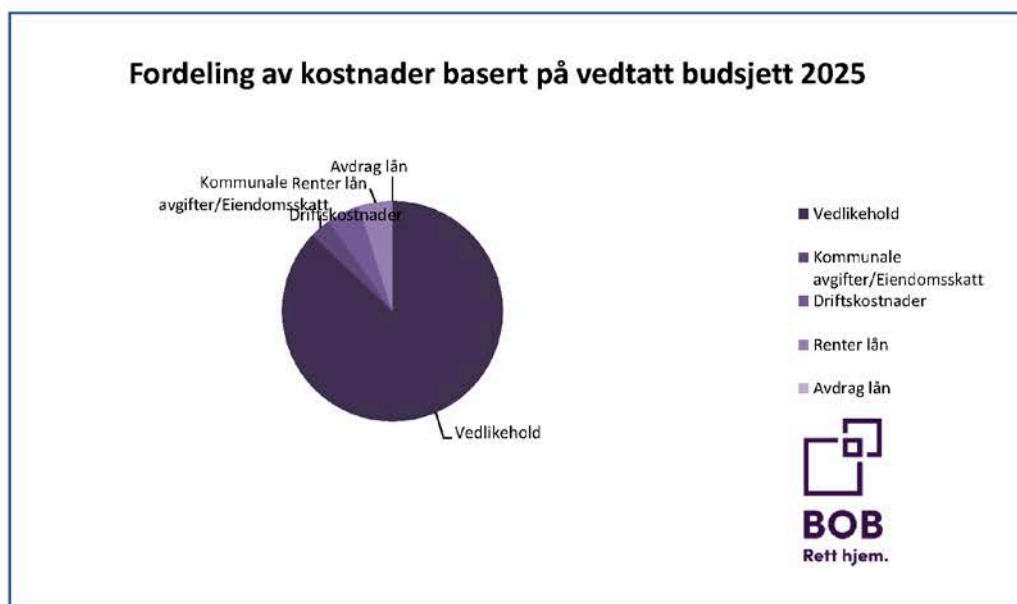
Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	97 365 000	565 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	3 396 000	20 %
Driftskostnader	5 458 500	32 %
Renter lån	5 500 000	32 %
Avdrag lån	0	0 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	-94 496 300	-549 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	17 222 200	100 %

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

Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).

Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.

Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.



BOB BBL
desember 2024

HUSORDENSREGLER FOR LIFLATEN BORETTSLAG

Andelseieren er ansvarlig for at ordensregler blir overholdt av husstanden og andre som gis tilgang til leiligheten. Reglenes formål er å sikre orden, ro og hygge for alle.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Banking, boring, høy musikk med dunking fra basslyd og annen støyende virksomhet må ikke forekomme:

- Før kl. 08.00 og etter kl. 20.00 på hverdager
- Før kl. 08.00 og etter kl. 17.00 på lørdager og dager før helligdag(er)
- På søndager og helligdager

Beboer skal henge oppslag på oppslagstavle i sin oppgang og oppgang tilstøtende leiligheten ved fest/selskap oppussing eller annet arbeid som kan medfører støy.

Det er beboernes ansvar i felleskap å sørge for at trapper foran sitt inngangsparti blir kostet, (og) reingjort, samt at snø og is fjernes og at trappen strøs ved behov.

Trappeoppgangene skal være fri for avfall og eiendeler. Dette regnes som rømningsvei og skal derfor ikke blokkeres. Barnevogner, sykler og vinterutstyr skal derfor plasseres i sykkelbod, ikke under trappen. Dør inn til kjeller og boder skal holdes lukket til enhver tid.

Det er ikke tillatt å koble tørketrommel og kjøkkenventilator m/motor direkte til luftekanalene. Ta kontakt med styret om du er usikker.

Det er ikke tillatt å riste, lufte sengetøy etc. utenfor altan eller vindu.

Klær som skal tørkes, må henges opp slik at de ikke er synlig for naboer.

Det er ikke tillatt å bruke kullgrill på terrassen, kun gass eller elektrisk grill.

Det er ikke tillatt å lagre propangass, tennvæske eller annet brannfarlig materiell i boder, garasje og andre fellesrom.

Avfall skal kastes i riktig container. Poser med restavfall skal ikke kastes i buss-spenn langs gangveier i borettslaget.

Det må ikke legges ut mat til fugler på lagets eiendom, da dette tiltrekker seg skadedyr.

Det er ikke tillatt å sette opp egen parabol eller antenne.

Avløpet og renne på veranda må holdes åpen og rein for å hindre ansamling av vann og vannlekkasje ned til nabo.

Busker og trær på veranda skal ikke være høyere enn 60 cm.

Dyrehold er søknadspliktig, søknadskjema fås ved henvendelse til styret.

Se eget parkeringsreglement fra styret.

November 2022

Styret



Vedtekter

0165 /DOKSTY/VE
Vedtekter 2011

for Liflaten borettslag, org nr 953 311 054.

tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Liflaten borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borettslag) 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) Andre juridiske personer har ikke rett til å eie andeler i laget.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

Vedtekter for Liflaten borettslag

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(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 hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.

Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme. Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

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

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

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for 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, og må bruke autoriserte firma der dette er lovpålagt. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr også 2-4.

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

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

Vedtekter for Liflaten borettslag

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til 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 til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

Vedtekter for Liflaten borettslag

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en

Vedtekter for Liflaten borettslag

tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

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

9.8 Utsending av protokoll fra generalforsamling

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

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.

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

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

Vedtekter for Liflaten borettslag

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

12-2 Parkering

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

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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025 I LIFLATEN BORETTSLAG

Tid: 31.03.25 kl. 18:00

Sted: Liakroken Grendahus

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Liflaten, 18.03.2025

Styret i Liflaten borettslag

✂-----✂

Denne fliken leveres ved inngangen

Generalforsamling i Liflaten borettslag, 31.03.2025

Navn (Andelseier): _____

Andelsnummer (1-192): _____

(Kryss av én av boksene)

☐ Jeg møter som andelseier.

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

Navn: _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____

Obs! Kun én fullmakt per andel!

DAGSORDEN

1. Konstituering:
 - a) Godkjenning av innkalling
 - b) Antall fremmøtte (antall andeler representert)
 - c) Valg av møteleder
 - d) Valg av referent/protokollfører
 - e) Valg av protokollunderskriver
 - f) Valg av tellekorps (bare om nødvendig)
 - g) Godkjenning av dagsorden
2. Rapport fra styret 2024
3. Årsregnskap 2024
4. Vederlag til styremedlemmene
5. Vederlag til utvalgene
6. Valg av styre og komitéer
7. Innkomne saker:
 - Sak 1: Forslag fra Bjarte Tveranger
 - Sak 2: Permanent utleie av Liakroken Grendahus til DIF Bosnia-Hercegovina

2. Rapport fra styret

RAPPORT FRA STYRET 2024 FOR LIFLATEN BORETTSLAG

1. Lagets virksomhet

«Borettslagets hovedformål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom»

Laget holder til i Bergen kommune.

2. Styret og styrets arbeid

2.1 Styrets sammensetning

Styreleder: Øystein Johannessen

Nestleder: Jannicke Andersen

Styremedlemmer: Wenche Sætersdal, Nina Almeland, Reidun Hartwall,

Varamedlemmer: Markus Njøten og Christian Lundberg

Nytt styre ble konstituert 10.04.2024 etter ordinær generalforsamling 08.04.2024.

2.2 Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 11 styremøter, i tillegg til flere arbeidsmøter og andre møter av forskjellig karakter.

På styremøter har 205 protokollerte saker vært behandlet.

Varamedlemmene har vært innkalt til alle styremøtene.

Flere av styrets medlemmer har deltatt på boligbyggelagets kurs for tillitsvalgte.

Ordinær generalforsamling ble avholdt 08.04.2024.

Det ble arrangert informasjonsmøter/beboermøter:

29.05.2024 Informasjonsmøte med tema Rehabilitering

11.06.2024 Oppstartsmøte for beboere i Blokk 7 og Blokk 8

17.09.2024 Informasjonsmøte, endringer av fargevalg og takutstikk øverste etasje.

14.10.2024 Informasjonsmøte med tema Det nye låssystemet

30.10.2024 Oppstartsmøte for beboere i Blokk 1

08.01.2025 Oppstartsmøte for beboere i Blokk 2

26.02.2025 Oppstartsmøte for beboere i Blokk 6

2.3 Saker som har vært behandlet

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

Styrearbeid i forbindelse med rehabilitering

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

Styremedlemmer har ukentlig kontakt med entreprenør/fagarbeidere.

Styret har, i samarbeid med entreprenør sendt ut nødvendig informasjon til beboere, via BOB-portalen.

Styret har besvart spørsmål fra beboere angående rehabiliteringen og fulgt opp saker som er sendt til styremail eller til styretelefon.

Nytt låssystem og tilhørende produkter og tjenester

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

Planlegging av tiltak for å redusere kostnader

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

Ny avtale med Sfty

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

Ny avtale med Bergen Fiber/Altibox

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

Ny strømleverandør

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

Ny nettside

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

Problemer med /skader på garasjeporter

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

Lamper som ikke lyser

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

Låser som ikke fungerer

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

Rørleggerarbeid

Rørlegger har vært tilkalt til drypplekkasje i berederrom i blokk 8 og i blokk 2.

Det har vært to tilfeller av skade på avløpsrør i garasje pga. påkjørsel, med påfølgende kloakklekkasje. Området desinfisert, rør er omplassert og det er montert bedre sikring rundt rør.

Pga tidligere problemer med tette rørstrekk til blokk 9 og påfølgende kloakklekkasjer i garasjen, har styret årlig avtalt gjennomspyling av aktuelt rørstrekk med Vitek.

Høsten 2024 forsvant varmtvannet tre ganger fra beboere i blokk 5 uten at vi kunne finne årsak. Utskifting av termostater, eventuelt beredere, ble vurdert og det ble innhentet priser. Imidlertid, etter råd, så ble løsningen å skru ned temp. med 2 grader, en løsning som har fungert tilfredsstillende, så langt.

Forsikringssaker

Siden forrige generalforsamling har det vært en økning i antall forsikringssaker med påfølgende økning i forsikringspremien.

Eks. var det helt fliselim i sluk som medførte tette rør og stor skade i en av leilighetene i oppgangen. Forsikringsselskapet dekker ikke fjerning av fliselim i rørene. Dette må borettslaget bekoste.

HMS

Styret har plikt til å sørge for at kravene som regelverket stiller til HMS (helse/miljø og sikkerhet) blir fulgt systematisk opp. Styret bruker fortsatt KUBA, et digitalt system som forenkler arbeidet med HMS og internkontroll.

Entreprenør har egne, strenge HMS regler. Eks. sperres gangvei og inngang til adresser i forbindelse med nedkraning av altankasser og annet farlig arbeid, og det er vakt på stedet. Beboere/hjelpeinstanser som har trengt assistanse for tilkomst, har tatt kontakt med styret.

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

2.4 Saker under arbeid og planlegging

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

3. Lagets drift og økonomi

3.1 Forretningsførsel og revisjon

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

3.2 Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

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

3.3 Boligomsetning, bruksoverlating og juridiske andelseiere

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

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

I 2024 er 1 bolig overført til familie/familieoverføring.

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

3.4 Økonomi

3.4.1 Vedlikehold

Styret i borettslaget har handleplikt til å iverksette en prosess for å sette i gang med nødvendig vedlikehold/rehabilitering.

Styret har bestemt å utsette en del vedlikeholdsoppgaver, som vil bli tatt under rehabilitering.
 Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet i 2024 er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

3.4.2 Kommentarer til resultatregnskapet

Regnskapet er pr. 31.12.24 gjort opp med et negativt resultat på kr. 29 054 752, mot et budsjettert positivt resultat på kr. 4 813 000.

Underskuddet gjelder i all hovedsak, rehabiliteringen.

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

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

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

4.0 Bomiljø

Det er rehabiliteringen og arbeidet som foregår i borettslaget som beboere først og fremst er opptatt av.

De som passerer forbi de ferdig rehabiliterte blokkene, uttrykker begeistring. De som bor i leilighetene, er godt fornøyde.

Det er imidlertid forståelig at det er slitsomt for beboere i aktuell blokk når rehabiliteringsarbeidet pågår.

Det er andelseiere, som trenger ekstra hjelp/støtte i denne perioden. Styret er behjelpelig med å sende nødvendig/ønsket informasjon om fremdrift i arbeidet, til nærmeste pårørende, som kan/vil hjelpe til.

Det er mye rot rundt blokkene som er under rehabilitering, men det skal ryddes og bli fint når arbeidet er ferdig.

Dugnadsutvalget har arrangert dugnader og det er ryddet i bed, som en har hatt tilgang til.

Lyslanker har vært hengt opp i flaggstengene og har lyst opp i vintermørket.

5.0 Forhold som er inntrådt etter regnskapsårets utløp

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

6.0 Forutsetning om fortsatt drift

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

7.0 Arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte

8.0 Likestilling

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

9.0 Forurensning av det ytre miljø

Avfallscontainere for restavfall, papir, plast og matavfall står på faste plasser i Liflaten borettslag. Restavfallet og matavfallet tømmes ukentlig. Det er plassert bosskorger langs gangveier, til småavfall for forbipasserende.

Styremedlem har vært på BIR og fått utlevert ruller med røde plastposer, beregnet til kasting av papiravfall /julegavepapir. BIR deler ikke lenger ut disse røde plastposene.

Gjennomsiktige poser med papiravfall blir ikke hentet.

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

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

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

3. Årsregnskap

Representant fra forretningsfører (BOB) gjennomgår årsregnskapet til generalforsamlingen.

Se vedlegg 1 og 2.

4. Vederlag til styremedlemmene

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

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

5. Vederlag til utvalgene

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

Styrets forslag til vedtak:

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

6. Valg av styre og utvalg/komiteer

Generalforsamlingen skal velge styremedlemmer og medlemmer i valgkomité for neste periode. Styret skal utnevne medlemmer til dugnad- og miljøutvalg.

Styret

Styret har i inneværende år bestått av:

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

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

Valgkomitéens innstillinger til styreverv

Se vedlegg 3

Følgende innstillinger er foreslått fra valgkomitéen:

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

²Overtar for Reidun Hartwall

Dugnadsutvalget (utnevnes av styret for ett år)

Utvalget har i inneværende år bestått av:

- Knut Inge Olsen
- Carsten Lie

Miljøutvalget (utnevnes av styret for ett år)

Utvalget har i inneværende år bestått av:

- Cato Andersen
- Andreas Øines

Valgkomité (utnevnes av generalforsamling for ett år)

Komitéen har i inneværende år bestått av:

- Elisabeth H. Olsen
- Gerd Skaar
- Andreas Øines

7. Innkomne saker

Generalforsamlingen gjennomgår innkomne saker.

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

Se vedlegg 4

Forslagsstiller: Bjarte Tveranger

Vedtakskrav: Ordinært flertall

Styrets forslag til vedtak: Forslaget vedtas ikke.

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

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

Regler for IN-ordning:

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

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

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

Se vedlegg 5

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

Vedlegg 1

Liflaten Borettslag 2024

Resultatregnskap 2024

Liflaten Borettslag

Alle beløp i NOK

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

Resultatrapport 2024 for Liflaten Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Liflaten Borettslag
Alle beløp i NOK

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

Balanserapport 2024 for Liflaten Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Liflaten Borettslag
Alle beløp i NOK

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

Bergen,
Styret for Liflaten Borettslag

Øystein Johannesen
Styrets leder

Jannicke Andersen
Nestleder

Wenche Marie Sætersdal
Styremedlem

Nina Almeland
Styremedlem

Reidun Hartwall
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Liflaten Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3800	Andel felleskostnader	12 808 404	11 632 440	12 822 000	14 104 200
3804	Utleie garasjeplasser	351 240	333 000	348 000	428 000
3811	Utleie hybler/leiligheter	52 320	49 188	50 000	55 000
3812	Utleie parkeringsplasser	26 130	26 730	20 000	30 000
3813	Eiendomsskatt	752 952	709 536	752 000	752 000
3816	TV/Internett	1 089 840	1 023 720	1 096 000	1 209 000
3825	Leieinntekter El-bil	179 609	146 162	80 000	140 000
3848	Gangvask	307 800	294 120	309 000	300 000
Sum felleskostnader		15 568 295	14 214 896	15 477 000	17 018 200

Note 3 - Andre inntekter

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

Note 4 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar, andre honorar og innberetningspliktig dugnad.

Note 5 - Styrehonorar

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

Note 6 - Andre honorar

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

Note 7 - Andre eiendeler

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

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

Note 8 - Driftskostnader

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

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 10 - Vedlikehold

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

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

Note 11 - Rehabilitering

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Diverse rehabiliteringsprosjekt					
6642	Betongrehabilitering Fasade	32 466 936	0	0	0
6650	Rehabilitering	2 085 713	244 423	0	96 100 000
Rehabiliteringskostnad pr 31.12		34 552 649	244 423	0	96 100 000

Note 12 - Bygninger

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

Note 13 - Pantstillelser

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

Note 14 - Udekket tap

	2024	2023
Sum udekket tap	-2 808 885	0

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

Note 15 - Langsiktig gjeld**Dnb Bank ASA**

Renter 31.12.24: 5,85%, løpetid 19 år

Opprinnelig 2005 19 050 000

Nedbetalt tidligere 16 331 231

Nedbetalt i år 2 718 769

Lånesaldo 31.12 0

Beregnet innfrielsesdato: 30.10.2024

Svenska Handelsbanken AB NUF

Renter 31.12.24: 5,49%, løpetid 8 år

Opprinnelig 2017 17 000 000

Nedbetalt tidligere 7 412 823

Nedbetalt i år 9 587 177

Lånesaldo 31.12 0

Beregnet innfrielsesdato: 28.10.2024

Svenska Handelsbanken AB NUF

Renter 31.12.24: 5,49%, løpetid 45 år

Opprinnelig 2024 32 315 503

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 0

Lånesaldo 31.12 32 315 503

Beregnet innfrielsesdato: 25.01.2070

Sum langsiktig gjeld**32 315 503****Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt 2024**

Gjeld til kredittinstitusjoner 32 315 503

Langsiktig gjeld fordelt pr andel**Ant. andeler****Andel gjeld 31.12****Sum fellesgjeld**

Lån Dnb Bank ASA 12119150548

212

0

0

Lån Svenska Handelsbanken AB NUF
95217449708

193

0

0

Lån Svenska Handelsbanken AB NUF
95267316423

32

184 864

5 915 648

124

179 752

22 289 248

18

131 635

2 369 430

9

126 566

1 139 094

7

86 011

602 077

Note 16 - Disponible midler

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

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

12-12-165 - Års...

Name
Andersen, Jannicke

Date
2025-03-05

Identification

 Andersen, Jannicke

Name
Johannesen, Øystein

Date
2025-03-10

Identification

 Johannesen, Øystein

Name
Almeland, Nina

Date
2025-03-10

Identification

 Almeland, Nina

Name
Sætersdal, Wenche Marie

Date
2025-03-05

Identification

 Sætersdal, Wenche Marie

Name
Hartwall, Reidun

Date
2025-03-05

Identification

 Hartwall, Reidun



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



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

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

Vedlegg 2

Til generalforsamlingen i Liflaten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer – medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansund	Straume	

Penneo Dokumentnøkkel: JLNG-LZFTW-H-EYCMC-TWYTE-LVBYD-SEEAX



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil 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 Dokumentnøkkel: JLNL-ZFTWH-EYCMC-TWTE-LVBYD-SEAX

PENNEO

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

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

Rasmussen, Tom

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-11 09:29:53 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: JLNG-LZFTWH-EYCMC-TYVTE-LVBYD-SEAX

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Vedlegg 3 – Skriv fra valgkomitéen

Henvendelse fra valgkomitéen

Hei,

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

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

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

Kort om de nye styrekandidatene:

Caroline Meyer (34 år, andelseier)

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

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

Markus Njøten (27 år, andelseier)

Erfaring:

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

Utdanning:

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

Kompetanse og egenskaper:

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

Vedlegg 4 – Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Henvendelse fra Bjarte Tveranger

Saksgjennomgang

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

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

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

BOB kan etablere og administrere en slik ordning for borettslaget.

Noen spørsmål og svar rundt IN-ordningen:

Kan man kjøpe ut fellesgjeld?

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

Hva betyr innfridd fellesgjeld?

Med IN-ordningen kan du selv velge å innfri hele eller deler av denne gjelden, noe som vil redusere dine fremtidige felleskostnader.

Det betyr at du får større kontroll over din økonomi og kan redusere husleien eller felleskostnadene, ettersom du betjener mindre av boligselskapets gjeld månedlig.

Er det lurt å betale ned fellesgjeld?

For deg som sitter med mye egenkapital, kan det noen ganger være lurt å betale ned hele din andel av fellesgjelden med en gang.

Hvis du har tenkt å bo i leiligheten over tid er det en trygghet å vite at du er fri for fellesgjeld. Og har du tenkt å selge en gang, kan det gjøre boligen din mer attraktiv.

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

Andelseieres forslag til vedtak:

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

Vedlegg 5 - Tilbud om leie av Liakroken Grendahus

Henvendelse fra Mersad Rizvanovic, styreleder DIF Bosnia-Hercegovina:

Presentasjon av klienten

Organisasjonen DIF-Bosnia-Hercegovina, med organisasjonsnummer 976 182 251, har siden 1990-tallet arbeidet for å bevare bosnisk kultur blant sine medlemmer i Norge.

Organisasjonen har et betydelig antall medlemmer i Bergen som søker et lokale til leie for organisasjonens aktiviteter. Formålet med lokalet vil være å etablere et bosnisk kultursenter. Slike sentre eksisterer allerede i Haugesund, Sandnes, Sandefjord, Sarpsborg, Oslo, Drammen og nylig etablerte i Gjøvik og Trondheim. Disse kultursentrene fokuserer hovedsakelig på arbeid med barn og unge for å bevare bosniske tradisjoner, kultur og språk.

Mulige aktiviteter inkluderer:

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

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

Tilbud:

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

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

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

LIFLATEN BORETTSLAG

Sted: Liakroken Grendahus

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

Møtet ble åpnet av: Jannicke Andersen

Til stede fra styret: Øystein Johannesen

Jannicke Andersen

Wenche Sætersdal

Nina Almeland

Reidun Hartwall

Markus Njøten

Til stede fra BOB: Brita Klyve

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Innkalling ble enstemmig godkjent

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 49

+ Antall fullmakter: 14

= Antall stemmeberettigede: 63

c) Valg av møteleder

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

Forslag til møteleder: Øystein Johannesen

Vedtak: Forslag ble enstemmig vedtatt.

d) Valg av referent/protokollfører

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

Forslag til referent: Markus Njøten

Vedtak: Forslag ble enstemmig vedtatt.

e) Valg av protokollunderskriver(e)

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

Forslag til protokollunderskriver: Cato Andersen
Rune Johnsen

Vedtak: Forslag ble enstemmig vedtatt.

f) Valg av tellekorps

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

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

Vedtak: Forslag ble enstemmig vedtatt

g) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: Dagsorden ble enstemmig godkjent

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2024 ble gjennomgått uten innvendinger.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2024

Vedtak: Årsregnskapet ble godkjent.

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

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

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

Vedtak: Styrets forslag ble enstemmig vedtatt.

5. Vederlag til utvalgene

Dugnad

Styrets forslag til vedtak: kr. 11.250,00

Vedtak: Styrets forslag enstemmig vedtatt.

Miljøutvalg

Styrets forslag til vedtak: kr. 3.000,00

Vedtak: Styrets forslag enstemmig vedtatt.

Valgkomité

Styrets forslag til vedtak: kr. 3.000,00

Vedtak: Styrets forslag enstemmig vedtatt.

Byggkomité

Styrets forslag til vedtak: kr. 100.000,00

Vedtak: Styrets forslag enstemmig vedtatt.

6. Valg av styre og utvalg/komitéer

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

Sammensetningen i styret før dagens valg:

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

Valgkomitéens forslag til kandidater:

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

Vedtak:

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

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

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

Dugnadsutvalget:

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

Miljøutvalg

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

Valgkomitéen

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

7. Innkomne 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 imot forslaget)

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

Saken ble trukket av forslagsstiller.

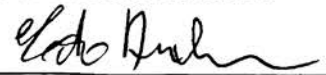
Sak 2: Tilbud om leie av Liakroken grendahus (DIF Bosnia-Herzegovina)

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

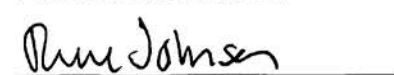
Vedtak: Forslaget fra styret ble nedstemt.

Underskrifter:

Møteleder

Cato Andersen
Protokollunderskriver


Referent


Rune Johnsen
Protokollunderskriver


PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 207/126/0/0
Utlistet 07. juli 2025

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
261825782	Grunneiendom	0	Ja	52 536,4 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		99,8 %

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
64420000	35	ÅSANE. GNR 207 BNR 59 MFL., LIAVEGEN, BOLIGER	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.11.2018	201507150	0,2 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
64420000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	0,1 %
64420000	2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.	< 0,1 % (15,6 m²)
64420000	2012 - Gate med fortau	< 0,1 % (6,1 m²)
64420000	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.	< 0,1 % (2,7 m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
64420000	140 - Frisiktsone	0,1 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
3690001	31	ÅSANE. FLAKTVEITOMRÅDET FELT I, ENDRING		28.12.1976
3690009	31	ÅSANE. FLAKTVEIT FELT I		20.02.1980
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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
62360000	34	ÅSANE. DEL AV GNR 191, 203 OG 207, NYBORG	202220443	< 0,1 % (25,0 m²)

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	99,8 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	0,2 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	5,7 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	19,7 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	2,9 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
9930000	ÅSANE. KDP ÅSANE SENTRALE DELER	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.09.2006	< 0,1 % (0,3 m²)

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
9930000	1 - Nåværende	170 - Friområder	< 0,1 % (0,2 m²)
9930000	1 - Nåværende	133 - Industri	< 0,1 % (0,1 m²)

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %
66290000	21	ÅSANE. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR ÅSANE SENTRALE DELER	202220546	98,7 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
3695100	31	ÅSANE. FLAKTVEITOMRÅDET FELT I, FLAKTVEITÅSEN, ENDRING	3	-
3690302	31	ÅSANE. GNR 207 BNR 210 MFL., LIAKROKEN	3	201627462
65130000	35	ÅSANE. GNR 207 BNR 126, LIAFLATEN, FORTETTING AV BLOKKBEBYGGELSE	5	201611282
3580000	30	ÅSANE. MIDTBYGDA, INDUSTRIOMRÅDE	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
207/131	139745159-1	Påbygg	Terrassehus	Igangsettingstillatelse	22.04.2021	202111967
207/131	139745140-1	Ombygging	Terrassehus	Igangsettingstillatelse	05.07.2024	202414743
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 07. juli 2025



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 er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata 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 arealdel 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/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018>

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

Dato: 07.07.2025

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

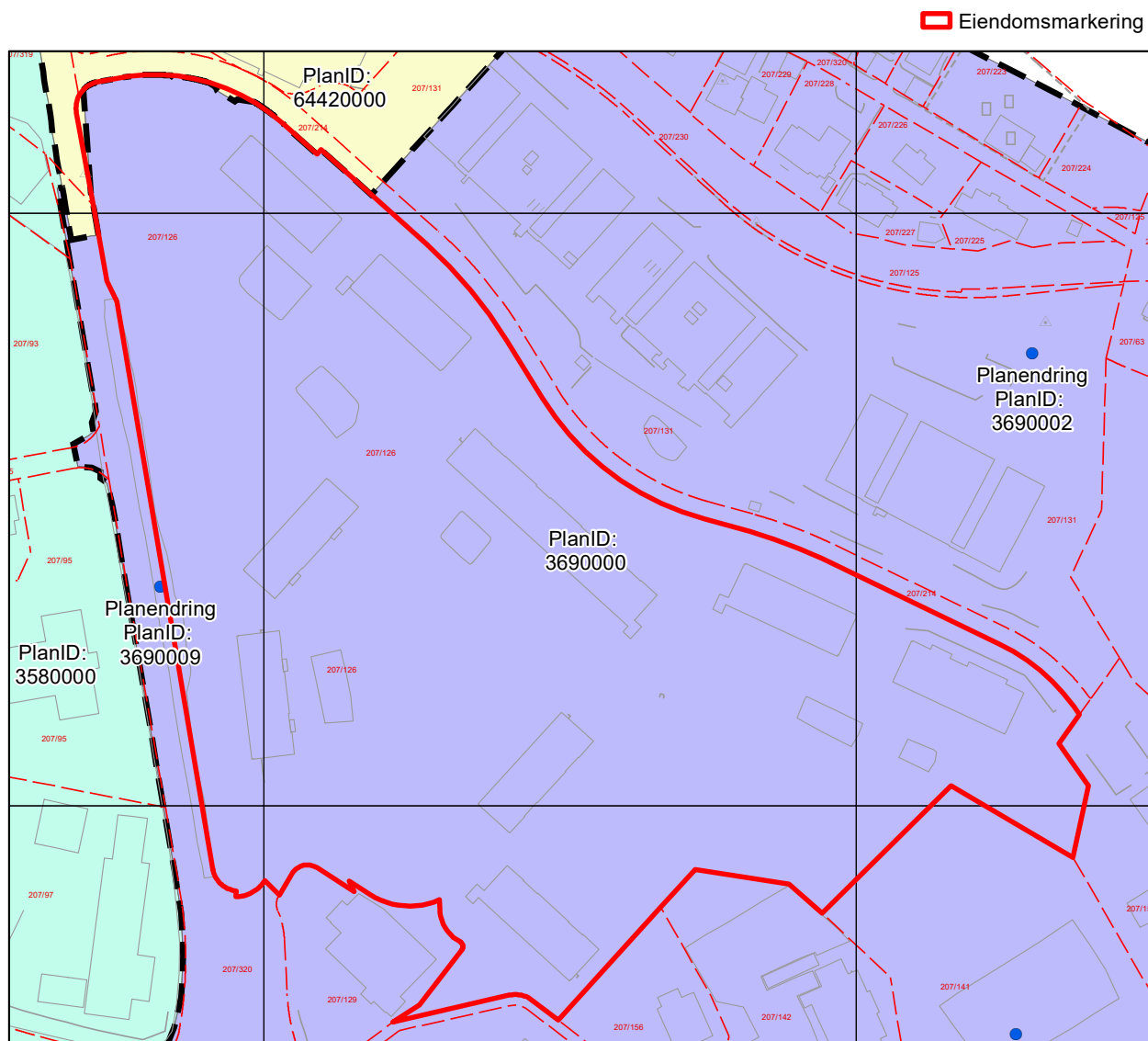
Adresse: Liakroken 4 m.fl.



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.arealplaner.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

Dato: 07.07.2025

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

Adresse: Liakroken 4 m.fl.

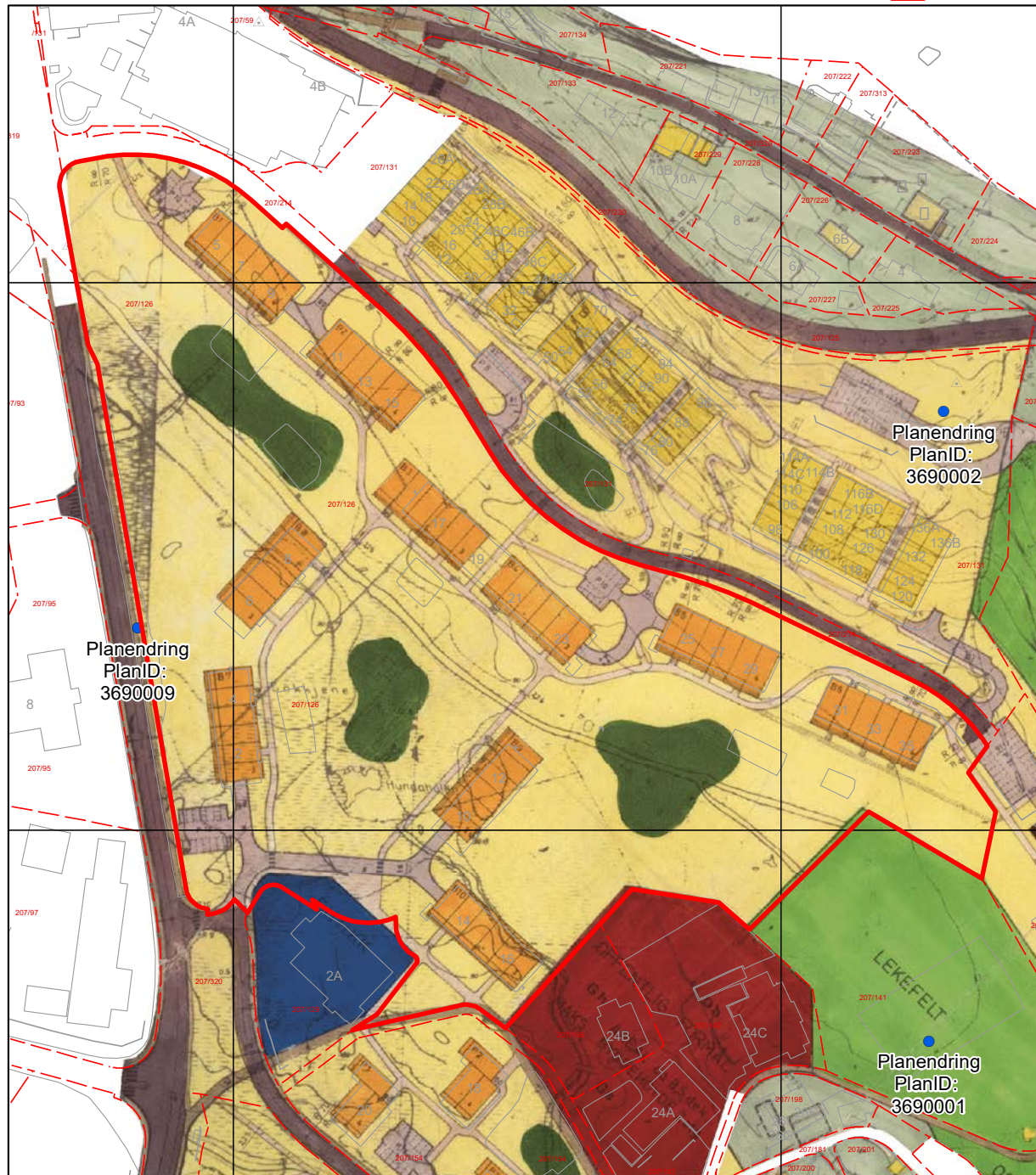


BERGEN
KOMMUNE

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.

STREKSYMBOLER

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.
--	--

	Planens begrensning
	Grense for reguleringsformå
	Byggegrense
	Bortreguleres

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
REGULERINGSAVD.
- 9 NOV 1976
Arkiv 504.4
Saksb.

R. nr. Reform

FYLKESMANNEN I HORDALAND
UTBYGGINGSSEKSJONEN
02020 - 7.7.76
SAKSB. ARKIV

0 10 20 30 40 50 60 70 80m.

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

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



BERGEN
KOMMUNE

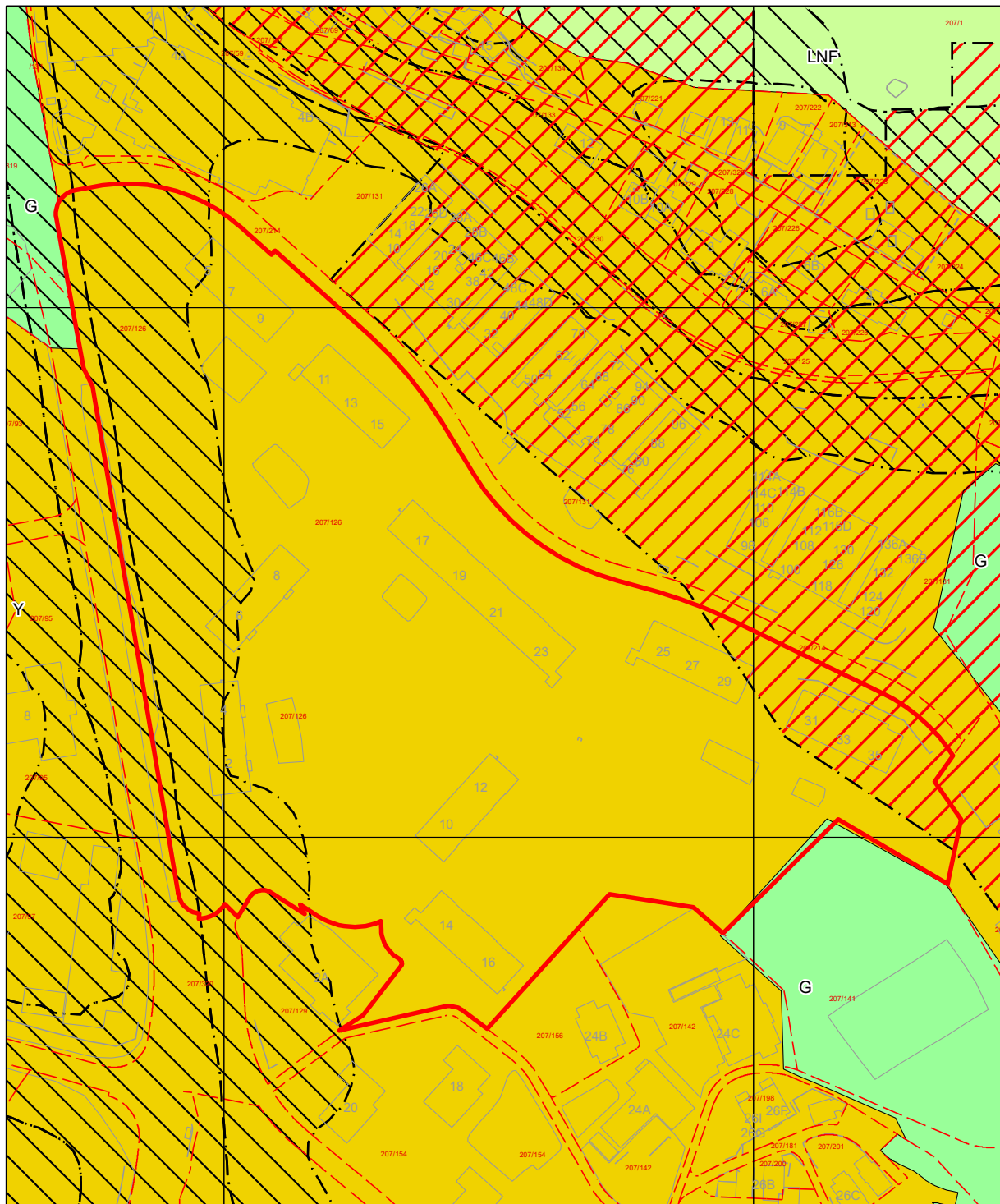
Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 207/126/0/0
Dato: 07.07.2025 Adresse: Liakroken 4 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

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



BERGEN
KOMMUNE

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 07.07.2025

Arealplan-ID: 9930000

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

Adresse: Liakroken 4 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan

	Kommunedelplangrense	KDP Arealbruk-PBL1985
	G/S-veg	 Industri (N)
	Samleveg	 Friområde (N)
	Arealformålgrense	

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 kontraktsignering. 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.



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Liakroken 4
5132 NYBORG**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars Waage**Telefon:** 926 93 119
E-post: lars.waage@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre