

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Partner

## Nika Nasibi

**Mobil** 954 45 791

**E-post** nika.nasibi@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

TLF. 55 11 47 70

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 490 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 99 845,-  
**Omkostn.:** Kr 9 796,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 599 641,-  
**Felleskostn.:** Kr 8 822,-  
**Selger:** Thomas Moberg  
Marte Hjortland Moberg

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1980  
**BRA-i/BRA Total** 133/139 kvm  
**Tomtstr.:** 17901.9 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 207, bnr. 135  
**Andelsnr.:** 4  
**Oppdragsnr.:** 1501260040

# Ditt nye hjem?

Aktiv Eiendomsmegling v/ Nika Nasibi har gleden av å presentere Liarinden 46, et romslig og familievennlig enderekkehus med attraktiv beliggenhet i et populært område. Boligen byr på en gjennomtenkt planløsning over to etasjer, gode oppbevaringsmuligheter og fine utearealer. Her får du en stor og solrik hage, en generøs terrasse på ca. 28 m<sup>2</sup>, samt en lys og luftig stue med generøs takhøyde.

Kort oppsummert:

- Ingen TG3 i tilstandsrapport fra takstmann.
- Takene i borettslaget ble byttet i 2016.
- Peisovn fra 2025.
- Parkering i felles garasje. Garasjen ble rehabilitert i 2025/26.
- 195 meter til nærmeste bussholdeplass.
- 290 meter til Liakroken barnehage.
- 450 meter til Li skole.
- 290 meter til Kiwi Nyborg.

Velkommen på visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	49
Egenerklæring .....	65
Nabolagsprofil .....	93
Budskjema .....	102

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 133 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 139 kvm

TBA: 28 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

1. etasje

BRA-i: 64 kvm

Gang 3,1 m<sup>2</sup>

Hall m/trapp 12,2 m<sup>2</sup>

Vaskerom 4,3 m<sup>2</sup>

Bad 8,3 m<sup>2</sup>

Soverom 9,7 m<sup>2</sup> og 8,7 m<sup>2</sup>

Bod 12,6 m<sup>2</sup> og 1,9 m<sup>2</sup>

BRA-e: 6 kvm

Utvendig bod 6,4 m<sup>2</sup>

2. etasje

BRA-i: 69 kvm

Stue m/trapp 39,9 m<sup>2</sup>

Kjøkken 13,4 m<sup>2</sup>

Toalettrom 1,4 m<sup>2</sup>

Soverom 12,6 m<sup>2</sup>

### **TBA fordelt på etasje**

2. etasje

28 kvm

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

17901.9 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Pent opparbeidet og beplantet hage.

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

### **Beliggenhet**

Liarinden 46 har en flott beliggenhet i et populært boligområde. Her har du umiddelbar nærhet til barnehager, skoler, dagligvarebutikker, lekeplasser og kollektiv transport, som gjør hverdagen litt enklere. Fra nærmeste busstopp går busslinje 4 med hyppige avganger. Til dagligvarehandelen blir det naturlig å benytte seg av Kiwi Nyborg som ligger i kort gangavstand.

For den turglade er det flere fine turmuligheter i nærområdet. Her kan Hjortlandsdalen, Vetten, Vikinghytten, Høgstafjellet, Breisteinfjellet og Geitanuken trekkes frem som fine hverdagsturer. Åsane byr også på en rekke sporter og idretter med alt fra fotball til ishockey. Det er også et stort utvalg av treningssentre i området.

Åsane har et bredt servicetilbud og flere kjøpesentre som Gullgruven, Horisont og Åsane Storsenter. Her finner du et bredt utvalg av butikker, restauranter, apotek og andre servicetilbud. I tillegg ligger IKEA ca. 5 minutter unna med bil. Dersom en trenger et større utvalg av servicetilbud, tar det ca. 20 minutter med bil fra boligen.

Skoler og barnehager i nærheten:

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

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Boligbebyggelse.

### **Bygningssakkyndig**

Knut Anders Aase

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Vinduer:

Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer.

Dører:

Hvit gatedør, med 2-lags glass i malte trekarmer.

Altandør med 2-lags glass i malte trekarmer.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskillere i betong. Betonggulv mot grunn.

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

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Vest mureservice

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet gammel peis/ ildstet å montert ny peis

Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

### **Innhold**

Aktiv Eiendomsmegling v/ Nika Nasibi har gleden av å presentere Liarinden 46 – et romslig og familievennlig enderekkehus med attraktiv beliggenhet i et populært område. Boligen byr på en gjennomtenkt planløsning over to etasjer, gode oppbevaringsmuligheter og fine utearealer. Her får du en stor og solrik hage, en generøs terrasse på ca. 28 m<sup>2</sup>, samt en lys og luftig stue med ny peisovn fra 2025 som skaper en lun atmosfære.

Boligen ligger i et veletablert borettslag hvor blant tak ble skiftet i 2016, rehabilitert fellesgarasje i 2025–2026 og nye endevegger (nr. 46 i 2024). Dette er et ideelt hjem for barnefamilier som ønsker gode omgivelser kombinert med nærhet til alt man trenger i hverdagen.

Entré/gang:

Boligen har en praktisk gang med videre adkomst til en romslig hall med trapp på 12,2 m<sup>2</sup>. Her er det god plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

#### Stue:

Stuen har et areal på 39,9 m<sup>2</sup> og oppleves som lys og luftig. Her er det god plass til både spisegruppe og sittegruppe. Peisovnen skaper en lun og hyggelig atmosfære, og den gode takhøyden gir rommet en ekstra romslig følelse.

Fra stuen er det utgang til en treterrasse på ca. 28 m<sup>2</sup> – perfekt for sosiale sammenkomster og avslappende dager utendørs. Terrassen fører deg videre til grusplass og en romslig plen med god boltreplass for hele familien.

#### Kjøkken:

Kjøkkenet på 13,4 m<sup>2</sup> har profilerte fronter og laminat benkeplate. Innredningen fremstår i lyse og fine farger og har rikelig med oppbevaringsplass i både skap og skuffer. Det er også plass til spisebord, ideelt for hyggelige måltider i hverdagen. Det er opplegg for oppvaskmaskin.

#### Soverom:

Boligen har tre romslige soverom. I 1. etasje ligger to soverom på henholdsvis 9,7 m<sup>2</sup> og 8,7 m<sup>2</sup>. Hovedsoverommet i 2. etasje er på 12,6 m<sup>2</sup>. Alle rommene har god plass til seng og øvrig møblement, og egner seg godt som soverom, gjesterom eller hjemmekontor.

#### Bad:

Romslig bad på 8,3 m<sup>2</sup> med fliser på gulv og vegger samt malt betonghimling. Badet er utstyrt med dusjkabinett, servant med møblement og wc. Lyse baderomsmøbler gir et pent og tidløst uttrykk. Det er elektrisk gulvvarme.

#### Toalettrom:

Separat toalettrom på 1,4 m<sup>2</sup> gir en praktisk løsning i hverdagen. Rommet har fliser på gulv, panel i himling og tapet på vegger, og er utstyrt med wc, servant og møblement.

#### Vaskerom:

Praktisk vaskerom på 4,3 m<sup>2</sup> med platekledde og malte vegger samt malt, pusset betonghimling. Gulvet har våtromsbelegg med membran til sluk. Rommet er innredet med stålkum, varmtvannsbereder, husbrannslange og opplegg for vaskemaskin.

#### Bod:

Boligen har svært gode oppbevaringsmuligheter med to innvendige boder på henholdsvis 12,6 m<sup>2</sup> og 1,9 m<sup>2</sup>, samt en utvendig bod på 6,4 m<sup>2</sup>.

## Standard

Innvendige overflater:

Fliser, laminat og furugulv.

Tapet, panel, platet og malte vegger.

Panel og malt pussede betonghimlinger.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 (boligen har ikke fått TG3).

Forhold som har fått TG2:

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

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det er ikke registrert lekkasjer. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

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

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det er ikke registrert lekkasjer, eller opplyst om problemer relatert til avløpsrør. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er for lite fall til sluk.

Tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har kun naturlig avtrekk. Det er kun naturlig ventilasjon.

Tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres. Det bør monteres mekanisk avtrekk fra vaskerommet.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Badet er mest sannsynlig over 20 år gammelt. Klemring eller membran er ikke synlig i sluk.

Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er ikke påkrevd med strakstiltak. Mer enn halvparten av forventet brukstid er

oppbrukt for membranen. Det bør brukes dusjkabinett og sluken må rengjøres regelmessig.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Risser i servant.

Tiltak: Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske. Det er ikke påkrevd med strakstiltak.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Rommet har kun naturlig avtrekk. Det er kun naturlig ventilasjon.

Tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres. Det bør monteres mekanisk avtrekk fra badet.

Forhold som har fått TGIU:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskillere i betong. Betonggulv mot grunn.

Retningsavvik er ikke kontrollert. Boligen var møblert på befaringdagen.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Vegger i dusjkrok er mot grunnmur.

Tiltak: TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking. Det er ikke påkrevd med strakstiltak. Utsatte steder er kontrollert med fuktindikator. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET:

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

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

### **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.

### **Parkering**

Alle andelene har en garasje plass hver som det betales leie for, plassen følger andelen ved eierskifte.

Laget har også 15 parkeringsplasser utendørs som andelseierne kan leie for et månedlig beløp, kontakt styret for informasjon om disse. Laget har tilrettelagt for påkobling for ladepunkt, men hver enkelt andelseier må bekoste tilkobling selv. Det er kun mulig å ha ladepunkt i garasjer.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

If Skadeforsikring NUF, polisenummer SP0003233002

### **Diverse**

Styret opplyser at det ikke er planlagt noe økning av felleskostnader eller fellesgjeld, utenom den vanlige indeksreguleringen som kommer hvert år. Styret opplyser videre at gangveien rundt borettslaget snart bør fikses, men det er usikkert på når dette skal gjøres.

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

Informasjon fra BKK:

"Rapport fra kontroll utført den 13.07.2016

I henhold til Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr, og forskrifter med hjemmel i denne lov, utøves kontroll av elektriske anlegg tilknyttet forsyningsnettet. Det ble ved vår kontroll ikke funnet feil eller mangler som krever videre oppfølging, og saken avsluttes fra vår side."

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### **Oppvarming**

Peisovn i stue.

Elektrisk gulvvarme på bad i 1. etasje.

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger

eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### **Energimerke**

Ikke angitt

### **Informasjon om 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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld**

Kr 4 490 000

### **Omkostninger kjøper**

4 490 000 (Prisantydning)

---

99 844 (Andel av fellesgjeld)

---

4 589 845 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

### Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

4 599 641 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 608 541 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 611 341 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 143 512 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 4 574 049 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Boenheten

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader inkluderer kabel-tv og internett (grunnpakke), dugnad, garasje plass, kommunale avgifter/eiendomsskatt, renter og avdrag på fellesgjeld, vedlikehold og driftskostnader.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven, men av mottatt dokumentasjon fra borettslaget er det pt. ikke planlagt noe ytterligere økning.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 8 822

**Andel Fellesgjeld**

Kr 99 845

**Andel fellesgjeld år**

2026

**Fellesgjeld pr. dato**

20.03.2026

**Kommentar fellesgjeld**

Total fellesgjeld for Nordre Liarinden Borettslag pr. 20.03.2026: 2 795 658,00

**Andel fellesformue**

Kr 69 914

**Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

NORDRE LIARINDEN BORETTSLAG

**Organisasjonsnummer**

953382296

**Andelsnummer**

4

**Om borettslaget**

Takene ble byttet i 2016, fellesgarasjen ble rehabilitert i 2025-26. Og de flest endeveggene i brl. er skiftet ( nr 46 ble skiftet i 2024).

Informasjon fra årsmøte i 2025:

- Det blir maleår i 2025/2026.
- Det er innhentet pristilbud på fjerning av mose og impregnering av takstein. Det jobbes videre med dette

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenr.: 90437200563

Lånebeskrivelse: Handelsbanken  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 5,75%  
Rentetype: Flytende rente  
Andel av saldo: 99 844,92  
Total saldo lån: 2 795 658,00 Innfrielsesdato: 30.06.2029

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Laget er ikke tilknyttet sikringsfond.

### **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.

### **Styregodkjenning**

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. Styregodkjenning 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 godkjenning ikke er saklig begrunnet.

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

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentet følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

Dyrehold må søkes til styret. Styreleder opplyser at dyrehold er tillatt. Det er flere katter og hunder i borettslaget.

# Forretningsfører

## **Forretningsfører**

Bob Bbl

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 207, bruksnummer 135 i Bergen kommune. Andelsnr. 4 i NORDRE LIARINDEN BORETTSLAG med orgnr. 953382296

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4601/207/135:

23.11.1978 - Dokumentnr: 25948 - Vilkår i kjøpekontrakt  
Gjensidige rettigheter og plikter iflg. kjøpekontrakt  
fra Bergen Kommune/Bergen Tomteselskap

03.04.1978 - Dokumentnr: 7048 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4601 Gnr:207 Bnr:77

01.01.2020 - Dokumentnr: 848641 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1201 Gnr:207 Bnr:135

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg bolig datert 04.01.1979.

Det foreligger ikke ferdigattest. Ferdigattest vil ikke bli gitt for oppførte bygg som er søkt om før 1. januar 1998. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:

- Kart (udatert).
- Søknad om byggetillatelse for nybygg boligbygg datert 30.06.1977.
- Tegning profil stemplet 01.08.1977.
- Søknad om grave- og stikningstillatelse datert 24.08.1977.
- Skriv vedr. vanntilførsel og kloakkavløp datert 05.09.1977.

- Byggetillatelse på vilkår for nybygg rekkehus datert 15.02.1978.
- Tegninger stemplet med godkjenning 15.02.1978.
- Grave- og spreningstillatelse på vilkår (udatert).

Byggeår er ikke oppgitt i opplysninger mottatt fra kommunen. Oppgitt byggeår er hentet fra tilstandrapport.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

04.01.1979.

### **Vei, vann og avløp**

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

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

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

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til byggeområder; 2. etg rekkehus/enebolig og terrassehus.

Reguleringsplaner på grunnen:

Planid: 3690000

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

Ikrafttrådt: 29.10.1976

Dekningsgrad: 100,0 %

- Arealet er regulert til byggeområder; 2. etg rekkehus/enebolig og terrassehus.

Reguleringsplaner under arbeid:

Planid: 62360000

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

Saksnr: 202220443

Dekningsgrad: 0,1 %

- Hovedmålsettingen med planarbeidet har vært å tilrettelegge for en høyere arealutnyttelse i næringsområdene langs eksisterende kollektivåre. Begge planalternativene legger opp til at Nyborg skal omformes fra dagens bilbaserte næringsområde til et attraktivt byområde med et mangfold av aktiviteter, næringsvirksomheter, et betydelig innslag av boliger, samt offentlig og privat tjenesteyting.

- Det tilrettelegges for utvikling av en lokal sentrumskerne tett på framtidig ny bybaneholdeplass i Nyborg-området (det vises to alternative lokaliteter).

Sentrumskjernen skal utvikles etter urbane prinsipper, med gode byrom for opphold, herunder etablering av et offentlig torg.

- Planarbeidet har tatt utgangspunkt i opplevelseskvalitetene som Liavatnet og Forvatnet med mellomliggende kanal og omkringliggende park representerer og viderefører/utvikler disse.

Kommuneplan:

Planid: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

- Arealet er avsatt til bebyggelse og anlegg etter kommuneplanen.

Hensynssoner i kommuneplanen:

Gul støy: Vei støy - gul sone. Dekningsgrad 18,4 %.

Rød støy: Vei støy - Rød sone. Dekningsgrad 15,7 %.

Kommunedelplan:

Planid: 9930000

Plannavn: ÅSANE. KDP ÅSANE SENTRALE DELER

Ikrafttrådt: 18.09.2006

Dekningsgrad: < 0,1 % (0,1 m<sup>2</sup>)

- Arealet er avsatt til industri.

Planer i nærheten av eiendommen:

Planid: 4280000

Plannavn: ÅSANE. FLAKTVEIT FELT II

- Eldre reguleringsplan ikrafttrådt i 1978.

- Gjelder for Flaktveitrinden.

Planid: 66290000

Plannavn: ÅSANE. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR ÅSANE SENTRALE DELER

Saksnr: 202220546

- Planarbeidet har som hovedformål å sikre en samlende byutvikling for bydelssentrene sentralt i Åsane. Strategisk planprogram for Åsane sentrale deler er Plan- og bygningsetatens anbefaling for arealutvikling i Åsane. Det skal bidra til å gjøre Åsane sentrale deler til en kompakt gåby med gode kvaliteter og blågrønne arealer.

Planid: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Saksnr: 202417461

- Hovedmålet med revisjon av KPA-bestemmelsene er forenkling, fortgang og forutsigbarhet i plan- og byggesaksprosesser, for å sikre gode boliger og nabolag  
- Hovedtemaer som bystyret mener må berøres og prioriteres i arbeidet med

bestemmelsene er følgende:

- a. Boligbygging
- b. Næringsutvikling
- c. Sosial infrastruktur
- d. Barn og unges medvirkning i planprosesser
- e. Innovasjon og teknologi
- f. Landbruk
- g. Økonomisk bærekraft i byggeprosjekter
- h. Øvrig byggesone
- i. Strandsone
- j. Parkering
- k. Arkitektur

Planid: 3690302

Plannavn: ÅSANE. GNR 207 BNR 210 MFL., LIAKROKEN

Saksnr: 201627462

- Mindre reguleringsendring for Liakroken 26 E, ikrafttrådt i 2017.

Forslagsstillers planforslag innebærer i hovedsak følgende endringer:

- %-BRA erstattes med maks BRA.
- Boligformålsfeltene utvides slik at yttervegger og altaner inkluderes i formålet. Feltene er også flyttet ca. 1 meter mot øst.
- For å sikre kjørbare tilkomst til planområdet er stigningsforhold på deler av adkomstvei benevnt f\_AV1 utbedret, innkjørsel til parkeringskjeller er flyttet noe lengre øst og det er etablert snuhammer ved enden av kjørevei (f\_AV1).
- Etablering av snuhammer innebærer omfordeling av veiformål og friområde.
- Adkomstvei f\_Av1 snevres inn fra snuhammer og frem til KS2. Denne delen av veien blir ikke lenger kjørbare og får betegnelsen f\_Av2 i plankartet.
- Parkeringskjeller plasseres under KS1, KS2, f\_Leik og f\_Gårdsplass.
- Heis og trappehus foreslås i begge byggene i stedet for svalgangsforbindelse.

Planid: 3680207

Plannavn: ÅSANE. GNR 207 BNR 123 MFL., ROLLAND - STORÅSEN, FELT 1-2,

TOMTEDELINGSPLAN

Saksnr: 190411390

- Mindre reguleringsendring ikrafttrådt i 1985.

- Søknaden gjelder deling av tidligere regulert areal til verksted og terminal for forstadsbane til mindre industritomter med adkomst fra Litlåsvegen.

Planid: 3580000

Plannavn: ÅSANE. MIDTBYGDA, INDUSTRIOMRÅDE

- Eldre reguleringsplan ikrafttrådt i 1973.

- Gjelder Liamyrane, Åsamyrane, Litleåsvegen og Forvasshaugen samt Liavatnet og Forvatnet.

Andre opplysninger:

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

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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.

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt vederlag pålydende kr 49 900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 24 900,-, oppgjørshonorar kr 8 500,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 6 900,-, eierskiftegebyr kr 6 725,-, opplysninger BOB kr 4 050,-, visninger kr 2 900,- og tinglysingsgebyr kr. 545,-.

### **Ansvarlig megler**

Nika Nasibi  
Eiendomsmegler MNEF / Partner  
nika.nasibi@aktiv.no  
Tlf: 954 45 791

### **Ansvarlig megler bistås av**

Nika Nasibi  
Eiendomsmegler MNEF / Partner  
nika.nasibi@aktiv.no  
Tlf: 954 45 791

### **Oppdragstaker**

Aktiv Arna & Åsane AS, organisasjonsnummer 826 756 802

### **Salgsoppgavedato**

31.03.2026



PLANTEGNINGEN ER ILLUSTRERT OG AVVIK KAN FOREKOMME

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.























PLANTEGNINGEN ER ILLUSTRERT OG AVVIK KAN FOREKOMME

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.









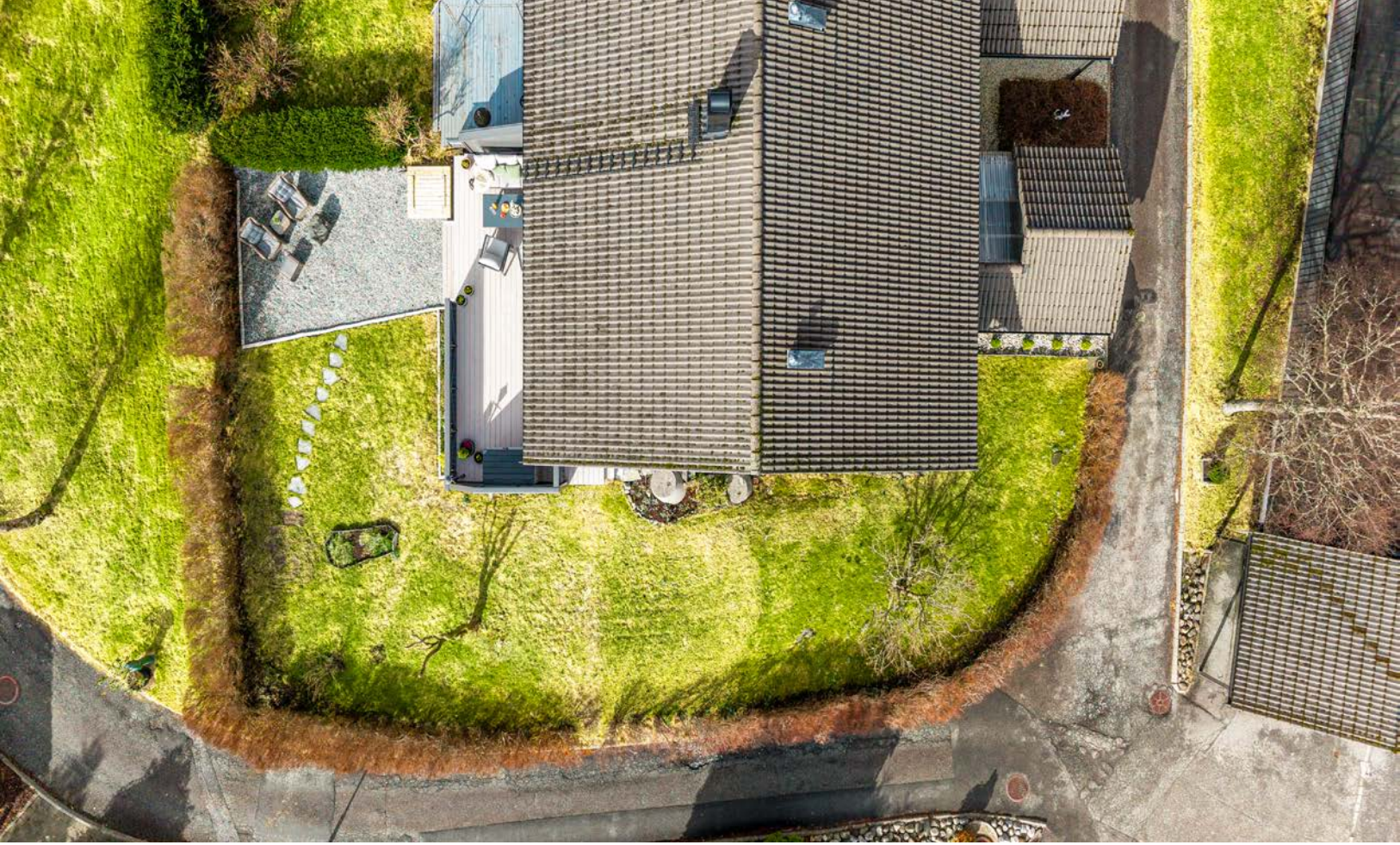


















# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Liarinden 46, 5132 NYBORG

 BERGEN kommune

 gnr. 207, bnr. 135

 Andelsnummer 4

Sum areal alle bygg: BRA: 139 m<sup>2</sup> BRA-i: 133 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.03.2026

Rapportdato: 26.03.2026

Oppdragsnr.: 15943-2693

Eiendomsverdi ref nr: CT6861

Autorisert foretak: Takst Vestland AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut-Anders Aase



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

**Rapportansvarlig**

*Knut-Anders Aase*

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstørre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## REFERANSENIVÅ

Bygningen er oppført i 1980.  
Boligen skal derfor være oppført i henhold til bygningsloven fra 1965 og byggeforskrifter av 1. 8. 1969, samt byggeskikk og fagmessig utførelse i 1980.  
(referansenivået for bygningen).

## SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

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

## Rekkehus - Byggeår: 1980

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer.  
Hvit gatedør, med 2-lags glass i malte trekarmer.  
Altandør med 2-lags glass i malte trekarmer.  
Treterrasse på 28 m<sup>2</sup>, med utgang fra stue.  
Utvendige overflater som fasader, taktekking, takhetter, mm. ivaretas av borettslaget. Tilstanden og levetidsbetraktninger for disse konstruksjonene er ikke spesielt kommentert.

### INNENDIG [Gå til side](#)

Fliser, laminat og furugulv.  
Tapet, panel, platet og malte vegger.  
Panel og malt pussede betonghimlinger.  
Etasjeskillere i betong. Betonggulv mot grunn. Retningsavvik er ikke kontrollert. Boligen var møblert på befaringsdagen.  
Peisovn i stue.  
Skorstein er oppført i lettbetong elementer.  
Det er boret hull i yttervegg i bod ved bad. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.  
Malt tretrapp, med laminat i trinn.  
Formpressede fyllingsdører.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Vaskerom med ukjent alder.  
Platet og malte vegger, malt pusset betonghimling.  
Belegg på gulv.  
Membran på gulvet er våtromsbelegg, som er klemt til sluken.  
Vaskerom med stålkum, varmtvannsbereder, husbrannslange og opplegg for vaskemaskin.  
Naturlig avtrekk. Tilluft via spalte under dør.  
Hulltaking er ikke foretatt. Vegg mellom vaskerom og soverom er kontrollert i eksisterende åpning i vaskerom. Det ble registrert litt høye fuktverdier, men ikke over faregrense.

Bad med ukjent alder. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.  
Fliser på vegger og malt betonghimling.  
Fliser på gulv. Elektrisk gulvvarme.  
Det er tilfredsstillende fall, ca 38 mm, på gulv fra hengsle siden av dør og til topp slukrist.  
Plastsluk.  
Bad med dusjkabinett, servant, møbler og wc.  
Naturlig avtrekk. Tilluft via spalte under dør og ventil i yttervegg.  
Hulltaking er ikke foretatt.

## KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkken med profilerte fronter, laminat benkeplate og opplegg for oppvaskmaskin.  
Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

## SPESIALROM [Gå til side](#)

Rommet har fliser på gulv, panel i himling og tapet på vegger.  
Naturlig avtrekk.  
Rommet er innredet med wc, servant og møbler.

## TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vannrør av kobber.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Ventilator i kjøkken, mekanisk avtrekk fra ene boden, naturlig avtrekk fra våtrom, tilluft via spalteventiler i vinduer.  
Ca 200 liters varmtvannstank, plassert i vaskerom.  
Eldre elektrisk anlegg, med skrusikringer.

## TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Utvendig hageanlegg, drenering, vann- og avløpsrør, mm. ivaretas av borettslaget. Tilstanden og levetidsbetraktninger for disse konstruksjonene er ikke spesielt kommentert.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

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

## Arealer [Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

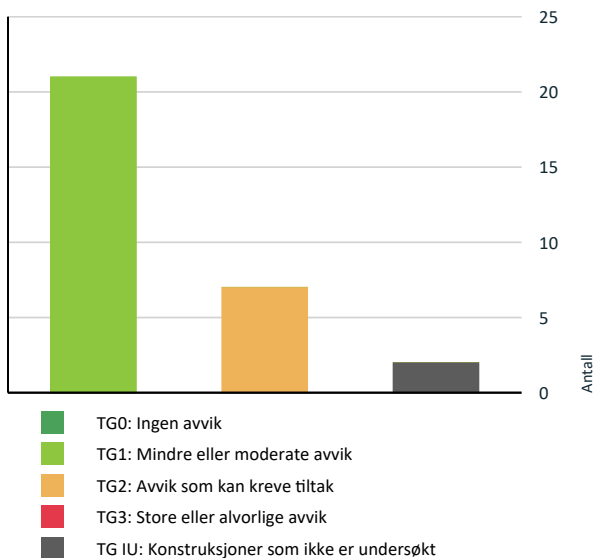
## Lovlighet [Gå til side](#)

## Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er hovedsakelig innvendig selve boligen som er vurdert i denne rapporten. Utvendige overflater som kledning, drenering, takteking, vinduer, mm. ivaretas av borettslaget. Tilstanden for disse konstruksjonene er ikke spesielt kommentert.

Det er ikke utarbeidet tilstandsrapport for fellesdeler i bygget.

## Oppsummering av avvik

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

## Rekkehus

### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS

### Byggeår

1980

### Kommentar

Opplyst av eier

### Anvendelse

Boligen er bebodd av eiere

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmen.

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Hvit gatedør, med 2-lags glass i malte trekarmen.  
Altandør med 2-lags glass i malte trekarmen.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Treterrasse på 28 m<sup>2</sup>, med utgang fra stue.

### TG 1 Andre utvendige forhold

#### Beskrivelse

Utvendige overflater som fasader, taktekking, takhetter, mm. ivaretas av borettslaget. Tilstanden og levetidsbetraktninger for disse konstruksjonene er ikke spesielt kommentert.

## INNENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Fliser, laminat og furugulv.  
Tapet, panel, platet og malte vegger.  
Panel og malt pussede betonghimlinger.

### TG II Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskillere i betong. Betonggulv mot grunn.

Retningsavvik er ikke kontrollert. Boligen var møblert på befaringsdagen.

### TG 1 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

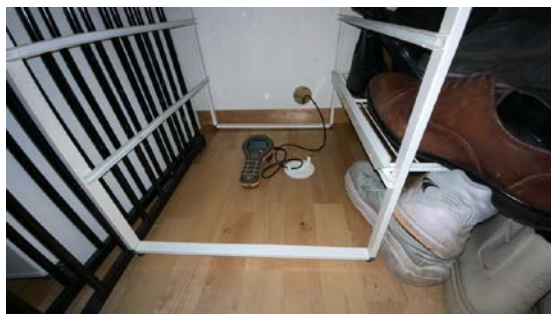
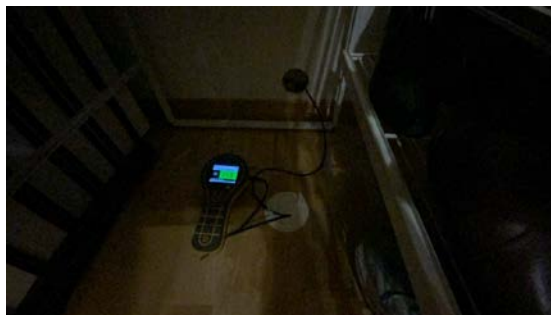
Peisovn i stue.  
Skorstein er oppført i lettbetong elementer.

### TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

#### Beskrivelse

Det er boret hull i yttervegg i bod ved bad. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.



### TG 1 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Malt tretrapp, med laminat i trinn.

### TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Formpressede fyllingsdører.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### Generell

#### Beskrivelse

Vaskerom med ukjent alder.

### 1. ETASJE > VASKEROM

# Tilstandsrapport

## TO 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Platet og malte vegger, malt pusset betonghimling.

## 1. ETASJE > VASKEROM

## TO 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Belegg på gulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er for lite fall til sluk.

### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Våtrommet fungerer med dette avviket.

## 1. ETASJE > VASKEROM

## TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Membran på gulvet er våtromsbelegg, som er klemt til sluken.



## 1. ETASJE > VASKEROM

## TO 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Vaskerom med stålkum, varmtvannsbereider, husbrannslange og opplegg for vaskemaskin.

## 1. ETASJE > VASKEROM

## TO 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Naturlig avtrekk. Tilluft via spalte under dør.

### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Det er kun naturlig ventilasjon.

### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

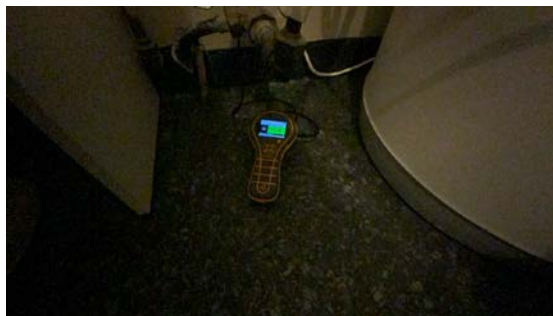
Det bør monteres mekanisk avtrekk fra vaskerommet.

## 1. ETASJE > VASKEROM

## TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Vegg mellom vaskerom og soverom er kontrollert i eksisterende åpning i vaskerom. Det ble registrert litt høye fuktverdier, men ikke over faregrense.



## 1. ETASJE > BAD

### Generell

### Beskrivelse

Bad med ukjent alder. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.

## 1. ETASJE > BAD

## TO 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Fliser på vegger og malt betonghimling.

## 1. ETASJE > BAD

## TO 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Fliser på gulv. Elektrisk gulvvarme.

Det er tilfredsstillende fall, ca 38 mm, på gulv fra hengsle siden av dør og til topp slukrist.

## 1. ETASJE > BAD

## TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Plastsluk.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

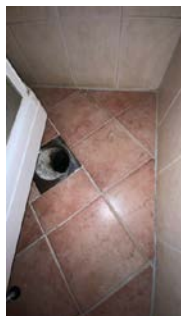
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Badet er mest sannsynlig over 20 år gammelt.  
Klemring eller membran er ikke synlig i sluk.

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er ikke påkrevd med strakstiltak. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for membranen. Det bør brukes dusjkabinett og sluken må rengjøres regelmessig.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Bad med dusjkabinett, servant, møbler og wc.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Risser i servant.

#### Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Det er ikke påkrevd med strakstiltak.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Naturlig avtrekk. Tilluft via spalte under dør og ventil i yttervegg.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Det er kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Det bør monteres mekanisk avtrekk fra badet.

## 1. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt.

#### Vurdering av avvik:

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

Vegger i dusjkrok er mot grunnmur.

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

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

## KJØKKEN

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkken med profilerte fronter, laminat benkeplate og opplegg for oppvaskmaskin.

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

## SPESIALROM

### 2. ETASJE > TOALETTRUM

#### TG 1 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Rommet har fliser på gulv, panel i himling og tapet på vegger. Naturlig avtrekk.

Rommet er innredet med wc, servant og møbler.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannrør av kobber.

#### Vurdering av avvik:

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

Opprinnelige vannrør.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke registrert lekkasjer. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Synlige avløpsrør av plast.

## Vurdering av avvik:

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

Opprinnelige avløpsrør.

## Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke registrert lekkasjer, eller opplyst om problemer relatert til avløpsrør. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

## TO 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Ventilator i kjøkken, mekanisk avtrekk fra ene boden, naturlig avtrekk fra våtrom, tilluft via spalteventiler i vinduer.

## TO 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Ca 200 liters varmtvannstank, plassert i vaskerom.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Eldre elektrisk anlegg, med skrusikringer.

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

Nei

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1980**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det meste av el-anlegget er opprinnelig.  
Det anbefales at el. anlegget kontrolleres av autorisert elektriker.**

### Generell kommentar

Nåværende eier har ikke eid boligen fra den var ny. Hva som er utført på el-anlegget av tidligere eiere er ikke kjent.



## TOMTEFORHOLD

### TO 1 Andre tomteforhold

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Utvendig hageanlegg, drenering, vann- og avløpsrør, mm. ivaretas av borettslaget. Tilstanden og levetidsbetraktninger for disse konstruksjonene er ikke spesielt kommentert.

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

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



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	64	6		70	
2. etasje	69			69	28
<b>SUM</b>	<b>133</b>	<b>6</b>			<b>28</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>139</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, hall m/trapp, vaskerom, bad, 2 soverom, 2 boder	Utvendig bod	
2. etasje	Stue, kjøkken, toalettrom, soverom		

### Kommentar

139

Nettoareal for rommene:

Gang 3,1 m<sup>2</sup>

Hall m/trapp 12,2 m<sup>2</sup>

Vaskerom 4,3 m<sup>2</sup>

Bad 8,3 m<sup>2</sup>

Soverom 9,7 m<sup>2</sup> og 8,7 m<sup>2</sup>

Bod 12,6 m<sup>2</sup> og 1,9 m<sup>2</sup>

Utvendig bod 6,4 m<sup>2</sup>

2. etasje:

Stue m/trapp 39,9 m<sup>2</sup>

Kjøkken 13,4 m<sup>2</sup>

Toalettrom 1,4 m<sup>2</sup>

Soverom 12,6 m<sup>2</sup>

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Montert peisovn i 2025.

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2026	Knut-Anders Aase Marte Hjortland Moberg	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	207	135		0	17901.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Liarinden 46

### Hjemmelshaver

Nordre Liarinden Borettslag

### Kommentar

Arealet er felles for borettslaget.

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/NORDRE LIARINDEN BORETTSLAG	953382296			Moberg Marte Hjortland, Moberg Thomas Hjortland

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

4

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen har en sentral beliggenhet i Åsane.

Kort vei til barneskole, butikk, buss, mm.

Få minutters kjøring til Åsane Storsenter og IKEA.

### Adkomstvei

Adkomst via offentlig vei. Private veien på borettslagets område.

### Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann. Privat stikkledning.

### Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp. Privat stikkledning.

### Om tomten

Pent opparbeidet og beplantet hage.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.03.2026		Gjennomgått	5	Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	18.03.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Thomas Moberg

Marte Hjordland Moberg

---

## Boligen

Liarinden 46

5132 NYBORG

4601-207/135/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Vest mureservice

**Beskrivelse av arbeidet:** Fjernet gammel peis/ ildsted å montert ny peis

---

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

# Vedtekter

for Nordre Liarinden borettslag org nr 953382296 tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 23.februar 1977, endret på generalforsamling 26.mai 1988,24.mai 2005, 28. mars 2012, 05. desember 2012, 03.04.2014, 05.04.2017, 12.04.2018 og sist endret 03.04.2019 med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

(4) Likevel kan staten, en kommune, et boligbyggelag eller annen institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget.

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

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

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

### **2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen**

(1) Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra lagets generalforsamling. 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.

(2) Andelseieren er selv ansvarlig for relevante tegninger og beskrivelser av arbeider som nevnt i forrige punktum og bærer selv alle kostnadene som gjelder søknad, godkjenning og gjennomføring av nevnte arbeider. Andelseier leverer ferdig utfylte søknadsdokumenter til borettslaget, som i den videre prosessen står som formell søker.

## **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.

## Vedtekter for Nordre Liarinden borettslag

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

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

### 4. Borett og bruksoverlating

#### 4-1 Boretten

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

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

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

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

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

#### 4-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom 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. Ventilert og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karm. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar. Andelseier plikter å informere styret før oppussing av våtrom, for inspeksjon av skjulte rørinstallasjoner. Ved oppussing/rehabilitering av rørsystem på eksempelvis kjøkken, bad og toalett plikter andelseier å benytte rør-i-rør-system der rørsystemet er skjult i vegg.

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

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

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

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

(7) 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 Nordre Liarinden 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.

(10) Andelseier plikter å gjennomføre utvendig maling og vask av sitt hus med tilhørende bod. Borettslaget skal holde nødvendig utstyr, vaskemidler og maling. Alle hus og boder i en rekke skal være i samme farge. Dersom pålegg om maling ikke etterkommes innen fristen, kan styret gi andre i oppdrag å utføre arbeidet, og kreve kostnadene ved dette dekket av andelseier.

(11) Andelseier som har enkel garasje på fellesgarasjens tak er ansvarlig for maling og vask av sin garasje, front og rygg.

(12) For bygningsmessige konstruksjoner som ikke er i original samt oppgraderinger som er gjort på eget initiativ har andelseier det fulle og hele vedlikeholdsansvaret.

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, samt utskifting av punkterte vindusruter, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, varmtvannsbereeder, 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 unødige ulemper 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 sjanse for eiendommenes øvrige

## Vedtekter for Nordre Liarinden borettslag

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.

#### 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 3 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.

## Vedtekter for Nordre Liarinden borettslag

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

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

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

## Vedtekter for Nordre Liarinden borettslag

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

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

### **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

#### **10-1 Inhabilitet**

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

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

#### **10-2 Taushetsplikt**

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

#### **10-3 Mindretallsvern**

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

### **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

#### **11-1 Vedtektsendringer**

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare 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.

## Vedtekter for Nordre Liarinden borettslag

### c. Organisering og forvaltning av bomiljøtiltak.

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

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

Andelseier som ønsker ekstra parkeringsplass må sende en skriftlig henvendelse til styret om å leie plass enten på årsbasis eller løpende leie, med 1 mnd gjensidig oppsigelse. Langtidsleie prioriteres framfor løpende leie. Vil da være gjeldene for øvre parkeringsdekk og nedre parkeringsdekk.

Andelseier som ønsker å lade elbil eller hybridbil i borettslaget må melde fra til styret og montere hjemmelader på sin garasje plass. Lader må kobles til eget elektrisk anlegg for lading av elbiler av elektriker og utstyr samt monteringskostnad dekkes av den enkelte andelseier.

Det er ikke tillatt å benytte vanlig stikkontakt til lading på grunn av brannfare. Andelseier betaler et fast beløp hver måned på husleien til borettslaget som dekker strømutgifter og vedlikehold av det elektriske anlegget. Månedlig betaling fastsetter styret utfra strømforbruk og gjeldende priser.

**Nordre Liarinden Borettslag  
2024**

## Resultatregnskap 2024

Nordre Liarinden Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Driftsinntekter</b>					
Felleskostnader	2	2 703 229	2 555 519	2 685 000	2 902 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 703 229</b>	<b>2 555 519</b>	<b>2 685 000</b>	<b>2 902 000</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Dugnad		21 600	7 900	15 000	15 000
Styrehonorar	3, 4	210 000	90 000	90 000	150 000
Arbeidsgiveravgift	3	30 569	12 690	13 000	22 000
Avskrivninger	5	17 557	17 557	18 000	18 000
Felles strøm og varme		72 441	69 114	62 000	80 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		517 272	490 663	510 000	555 000
Andre driftskostnader	6	373 066	302 555	343 000	373 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	16 123	4 249	28 000	28 000
Vedlikehold	8	43 499	645 244	354 000	672 000
Forretningsførsel		76 398	68 643	73 000	79 000
Revisjonshonorar		8 750	8 125	9 000	9 000
Andre konsulentonorarer		0	0	10 000	10 000
Kontingent		8 400	8 400	8 500	8 500
Forsikring		122 122	108 271	122 000	137 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 517 797</b>	<b>1 833 411</b>	<b>1 655 500</b>	<b>2 156 500</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 185 432</b>	<b>722 108</b>	<b>1 029 500</b>	<b>745 500</b>
<b>Finansinntekter og -kostnader</b>					
Renteinntekter bank		94 177	73 137	0	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>94 177</b>	<b>73 137</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Rentekostnader lån		252 637	252 008	284 000	211 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>252 637</b>	<b>252 008</b>	<b>284 000</b>	<b>211 000</b>
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-158 460</b>	<b>-178 871</b>	<b>-284 000</b>	<b>-211 000</b>
<b>Resultat</b>		<b>1 026 972</b>	<b>543 237</b>	<b>745 500</b>	<b>534 500</b>
Til/fra annen EK		1 026 972	543 237	0	0
<b>Sum disponeringer</b>		<b>1 026 972</b>	<b>543 237</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Resultatrapport 2024 for Nordre Liarinden Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

## Balanse pr. 31.12.2024

Nordre Liarinden Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Bygninger	9, 10	8 502 394	8 502 394
Tomt	9, 10	1 016 262	1 016 262
Andre driftsmidler	5	52 671	70 228
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>9 571 327</b>	<b>9 588 884</b>
Aksjer og andeler		30 557	30 931
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>30 557</b>	<b>30 931</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>9 601 884</b>	<b>9 619 815</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		162 381	146 198
Andre fordringer		34 652	32 304
<b>Sum fordringer</b>		<b>197 033</b>	<b>178 502</b>
<b>Bankinnsk. og kontanter</b>			
Innestående bank		2 361 371	2 309 891
Skattetrekk		2 127	0
<b>Sum bankinnsk. og kontanter</b>		<b>2 363 498</b>	<b>2 309 891</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 560 531</b>	<b>2 488 392</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 162 415</b>	<b>12 108 208</b>

Balanserapport 2024 for Nordre Liarinden Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

## Balanse pr. 31.12.2024

Nordre Liarinden Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		2 800	2 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		5 108 143	4 081 171
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 108 143</b>	<b>4 081 171</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>5 110 943</b>	<b>4 083 971</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10, 11	3 488 740	4 139 360
Borettsinnskudd	10	3 161 200	3 161 200
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 649 940</b>	<b>7 300 560</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbet felleskostn.		34 652	32 304
Leverandørgjeld		191 434	578 647
Skyldige off. myndigheter		24 236	12 690
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		150 000	90 000
Påløpne renter		1 211	1 440
Annen kortsiktig gjeld		0	8 596
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>401 533</b>	<b>723 677</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>7 051 473</b>	<b>8 024 237</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 162 415</b>	<b>12 108 208</b>

Bergen,  
Styret for Nordre Liarinden Borettslag

Kristoffer Espeland  
Styrets leder

Eirik Døhl Himle  
Nestleder

Ann Olene Dønne Boge  
Styremedlem

Kristina Nordstrønen  
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Nordre Liarinden 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	2 267 328	2 144 016	2 267 000	2 426 000
3804 Utleie garasjeplasser	73 248	73 248	73 000	73 000
3812 Utleie parkeringsplasser	30 150	28 800	29 000	61 000
3815 Dugnadsinnbetalinger	67 200	67 200	67 000	67 000
3816 TV/Internett	204 960	194 544	205 000	218 000
3825 Leieinntekter El-bil	60 343	47 711	44 000	57 000
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>2 703 229</b>	<b>2 555 519</b>	<b>2 685 000</b>	<b>2 902 000</b>

### Note 3 - Lønnskostnader

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

### Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330 Styrehonorar	150 000	90 000	90 000	150 000
5331 Avsetning styrehonorar	60 000	0	0	0
<b>Sum styrehonorar</b>	<b>210 000</b>	<b>90 000</b>	<b>90 000</b>	<b>150 000</b>

**Note 5 - Andre eiendeler**

	<b>Lekeplass</b>	<b>Parkerings plasser</b>	<b>Gangvei (utvidelse)</b>	<b>Oppgradering av lekeplass</b>
Anskaffelseskost pr.01.01	31 976	589 750	111 731	199 668
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	31 976	589 750	111 731	199 668
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	31 976	589 750	111 731	199 668
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2013	2008	2012	2016
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	<b>Ladestasjon El- bil</b>	<b>Infrastruktur ladeanlegg</b>		
Anskaffelseskost pr.01.01	28 875	87 785		
Årets tilgang	0	0		
Årets avgang	0	0		
Anskaffelseskost pr.31.12	28 875	87 785		
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	17 557		
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	28 875	35 113		
Bokført verdi pr.31.12	0	52 671		
Anskaffelsesår	2016	2023		
Antatt rest levetid (i antall år)	0	4		

Nordre Liarinden Borettslag org.nr. 953382296

Dokumentet er elektronisk signert

**Note 6 - Driftskostnader**

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510 Styredisposisjoner	352	1 765	2 000	2 000
5902 Gaver til styremedlemmer	760	746	1 000	1 000
6300 Leiekostnader	2 100	2 716	3 000	3 000
6326 Snømåking og brøyting	60 517	47 840	68 000	82 000
6335 Containerleie/ -tømming	29 297	0	0	0
6345 Lyspærer og sikringer	0	0	1 000	1 000
6362 Maskiner og utstyr	0	0	3 000	3 000
6366 Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	3 901	1 243	0	0
6370 Garasjer	7 796	3 669	4 000	4 000
6371 Grendahus/miljøkafe	17 837	1 928	11 000	11 000
6375 TV/Internett	207 060	196 056	205 000	218 000
6390 Andre driftskostnader	0	625	0	0
6391 Diverse serviceavtaler	25 475	24 901	24 000	27 000
6394 Andel kostnader sameie	0	10 080	0	0
6400 Leie maskiner og utstyr	3 430	0	0	0
6630 Egenandel ved skade	12 000	10 000	20 000	20 000
6800 Kontorkostnader	0	0	1 000	1 000
7740 Øreavrounding	0	0	0	0
7779 Andre gebyr	2 149	0	0	0
7782 Kostnader bomiljø	392	986	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>373 066</b>	<b>302 555</b>	<b>343 000</b>	<b>373 000</b>

**Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell**

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6500 IT utstyr	5 484	0	0	0
6503 Annet driftsmateriell	1 218	2 646	2 000	2 000
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	0	0	1 000	1 000
6510 Verktøy og redskap	9 421	1 603	10 000	10 000
6541 Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	0	0	15 000	15 000
<b>Sum verktøy, inventar og driftsmateriell</b>	<b>16 123</b>	<b>4 249</b>	<b>28 000</b>	<b>28 000</b>

Nordre Liarinden Borettslag org.nr. 953382296

Dokumentet er elektronisk signert

**Note 8 - Vedlikehold**

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	0	462 749	250 000	500 000
6602 Vedlikehold rør og sanitær	22 723	0	20 000	20 000
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	3 925	0	1 000	1 000
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	8 125	32 850	50 000	50 000
6608 Vedlikehold garasjer	0	16 291	1 000	1 000
6614 Vedlikehold maling	8 726	133 354	2 000	70 000
6617 Vedlikehold dører og vinduer	0	0	30 000	30 000
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>43 499</b>	<b>645 244</b>	<b>354 000</b>	<b>672 000</b>

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

**Note 9 - Bygninger**

	Bygninger	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	8 502 394	1 016 262
Anskaffelseskost pr.31.12	8 502 394	1 016 262
Bokført verdi pr.31.12	8 502 394	1 016 262
Anskaffelsesår	1980	1980

**Note 10 - Pantstillelser**

	2024	2023
Pantstillelser	6 649 940	7 300 560
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	9 518 656	9 518 656

**Note 11 - Langsiktig gjeld****Svenska Handelsbanken AB NUF**

Renter 31.12.24: 6,35%, løpetid 15 år

Opprinnelig 2014	10 000 000	
Nedbetalt tidligere	5 860 640	
Nedbetalt i år	650 620	
Lånesaldo 31.12		3 488 740
Beregnet innfrielsesdato: 26.07.2029		

**Sum langsiktig gjeld** **3 488 740****Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt** **2024**

Gjeld til kredittinstitusjoner 0

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 90437200563	28	124 598	3 488 744

**Note 12 - Disponible midler**

	2024	2023
<b>Disponible midler pr. 01.01</b>	<b>1 764 716</b>	<b>1 928 882</b>
Periodens resultat	1 026 972	543 237
Årets avskrivninger	17 557	17 557
Årets investeringer	0	-87 785
Avdrag lån	-650 620	-639 104
Andre poster som påvirker disp.midler	374	1 928
<b>Endring i disponible midler</b>	<b>394 283</b>	<b>-164 167</b>
<b>Disponible midler 31.12.</b>	<b>2 158 998</b>	<b>1 764 716</b>

Nordre Liarinden Borettslag org.nr. 953382296

Dokumentet er elektronisk signert



# BYUTVIKLINGSSEKSJONEN

Tlf. (05) 21 36 00  
BERGEN RÅDHUS  
5001 BERGEN

Bergen, den 4.1.1979

Bergen og Omega Boligbyggelag,  
Strandgaten 232, postboks 1990,  
5011 Bergen - Nordnes

ARKIV nr. 503.1  
MH/GS

## MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

---

Byggeplass	ÅSANE, GNR. 107, BNR. 1 + 2, Lid
Arbeidets art	Nybygg
Byggets art	Bolig, rekke A
Byggherre	Nordre Liarinden Borettslag
Ansvarshavende	B. Grimstad
Søknadens dato	30.6.77
Byggetillatelse gitt	15.12.78

---

Midlertidig brukstillatelse gis herved under forutsetning av at nedennevnte mangler rettes innen 1.6.1979.  
Ansvarshavende må deretter varsle bygningskontrollen og anmode om ferdigbesiktigelse.

### Utvendig:

Litt planering.

Behandling av treverk.

Asfaltering av interne veier.

Der må skaffes stige til rekken slik at feieren kan komme til taket.

Kopi til:

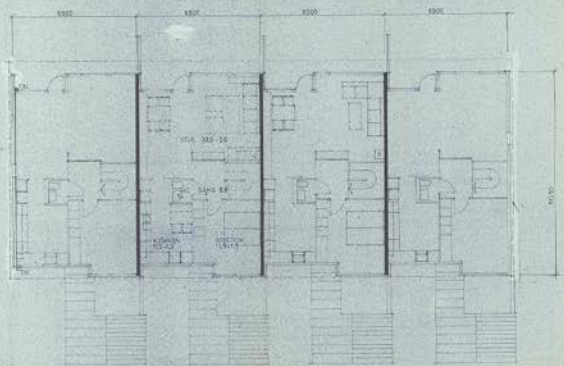
Feiervesenet avd. Eidsvåg

BYGNINGSKONTROLLEN

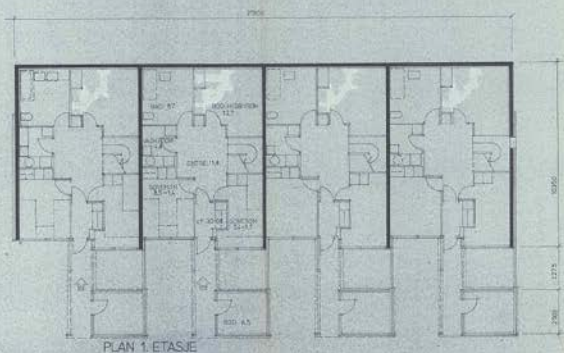
.....  
Kjell Rypdal  
overingeniør  
avdelingsingeniør

.....  
M. H. H. H. H.  
bygningskontrollør

REKKE A



PLAN 2 ETASJE



PLAN 1 ETASJE

BYGGERE  
BYGGESAKKONTO  
04.07.77  
2447 6033

BERGEN & OMEGA  
BOLIGBYGGELAG

NORDRE LIARINDEN  
REKKE A

HUS TYPE 1

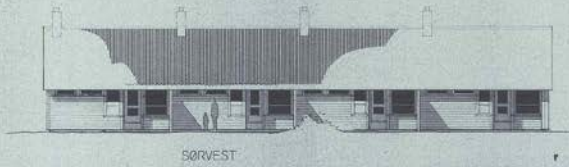
PLANER  
SNITT M.1:100

01-02A

BYGGERE  
BYGGESAKKONTO  
04.07.77  
2447 6033

GODKJENT  
15.11.1978  
BERGEN-KOPI-LENE  
Byggesaksbehandling  
BYGGESAKKONTO

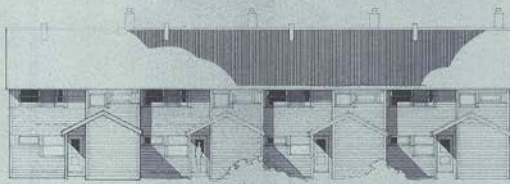
TEKKE **A**



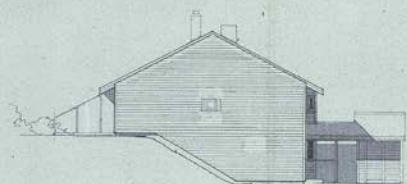
SØRVEST



NORVEST



NORØST



SØRØST

BYGGESAKEN  
BYGGESAKEN  
04. 07. 77  
Arkiv E01.1

BERGEN & OMEGN  
BOLIGBYGGELAG

NORDRE LIARINDEN

TEKKE A

HUS TYPE 1

FASADER M 1:100

TEK. NR. 01-08

BERGEN, 24. 8. 77

Jan Havelund A/K MVAL

**GODKJENT**  
M 1:100 v. 04. 07. 77  
BYGGESAKEN  
BYGGESAKEN  
T. 1



BERGEN  
KOMMUNE

# Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:3000  
Dato: 20.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 207/135/0/0  
Adresse: Liarinden 46, 5132 NYBORG



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



BERGEN  
KOMMUNE

# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

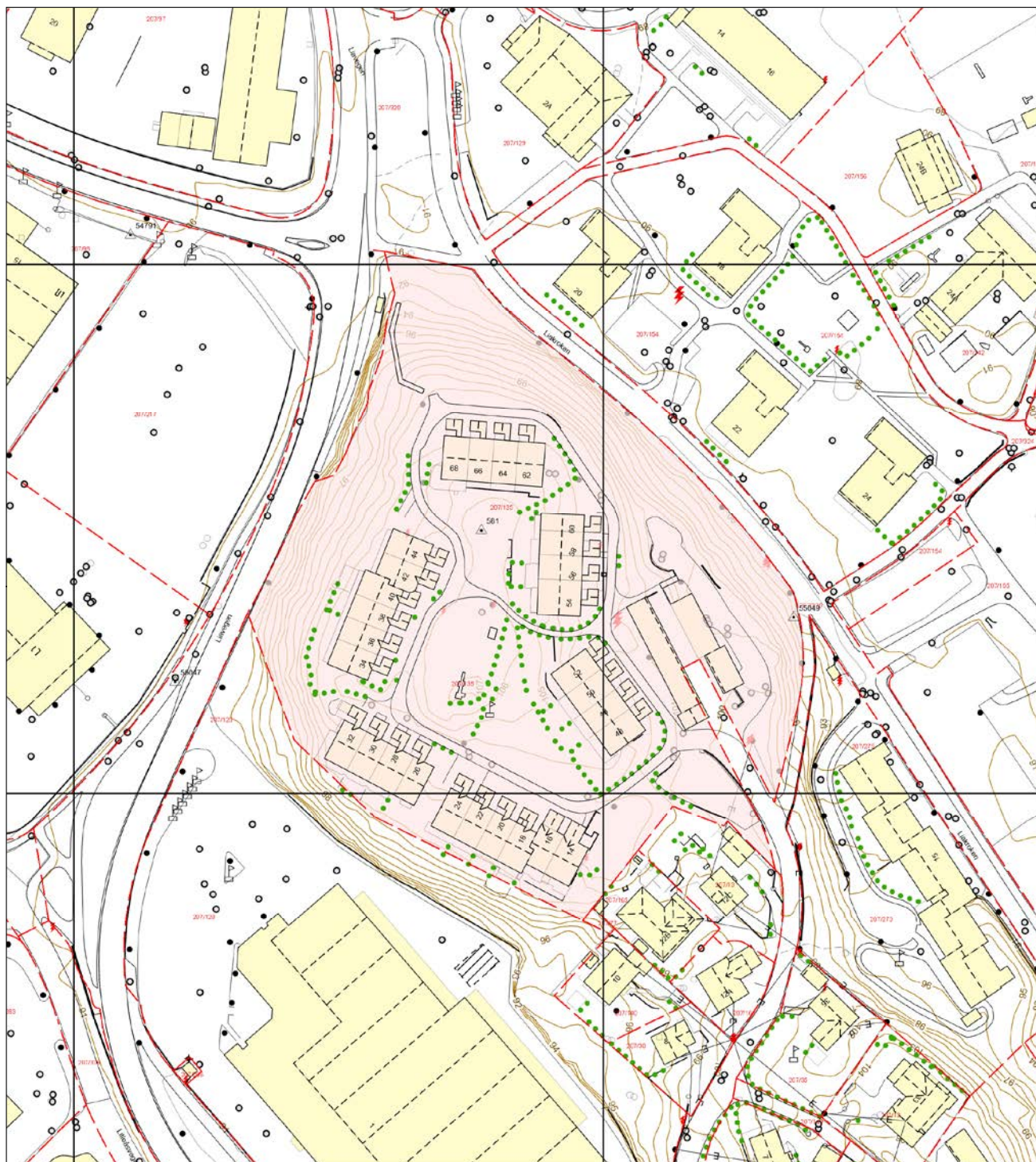
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:1500

Dato: 20.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 207/135/0/0

Adresse: Liarinden 46, 5132 NYBORG m.fl.



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

# Nabolagsprofil

Liarinden 46 - Nabolaget Flaktveitrinden/Bekkjarkrokane - vurdert av 77 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Liakroken Linje 4, 4E, 27	3 min 0.3 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	15 min 12.6 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	18 min 15.2 km
Bergen Flesland	32 min

## Skoler

Li skole (1-7 kl.) 264 elever, 15 klasser	6 min 0.5 km
Flaktveit skole (1-7 kl.) 269 elever, 15 klasser	13 min 1 km
Storåsen skole (1-3 kl.) 77 elever	15 min 1.2 km
Kyrkjekrinsen skole (1-10 kl.) 414 elever, 32 klasser	14 min 1.3 km
Breimyra skole (8-10 kl.) 197 elever, 16 klasser	23 min 1.9 km
Åsane videregående skole 1100 elever	6 min 2.6 km
Tertnes videregående skole 370 elever	7 min 3.9 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

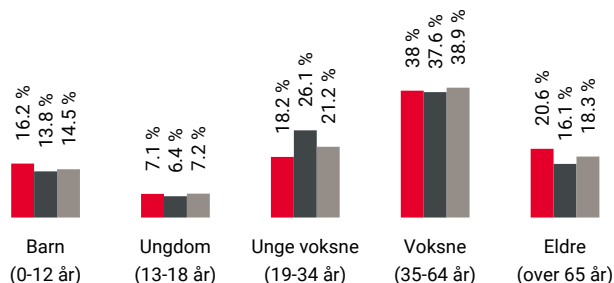
Veldig bra 78/100



## Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Flaktveitrinden/Bekkjarkr...	950	423
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Liakroken barnehage (0-5 år) 90 barn	4 min 0.3 km
Flaktveit barnehage (0-6 år) 52 barn	12 min 0.9 km
Åsane Gårds- og friluftsbarnhage (1-6... 90 barn	14 min 1.2 km


## Dagligvare


Kiwi Nyborg	4 min
Bunnpris Ulvedalen Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	13 min 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026


## Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss

 **Støynivået**  
Lite støynivå 94/100

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 94/100

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 93/100

## Sport

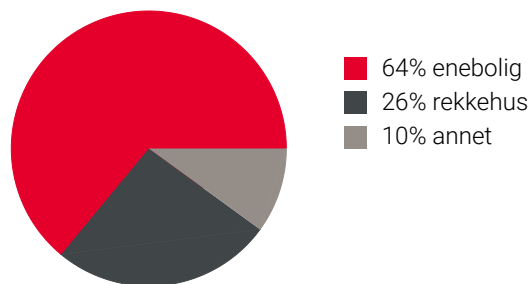
 Flaktveitbotn/Li 6 min   
Ballspill 0.4 km

 Li skole 5 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.4 km

 SKY Fitness Åsane 5 min 

 Pro Padel Åsane 5 min 

## Boligmasse



«Det er et rolig og fredelig sted, uten gjennomgangstrafikk.»

Sitat fra en lokalkjent

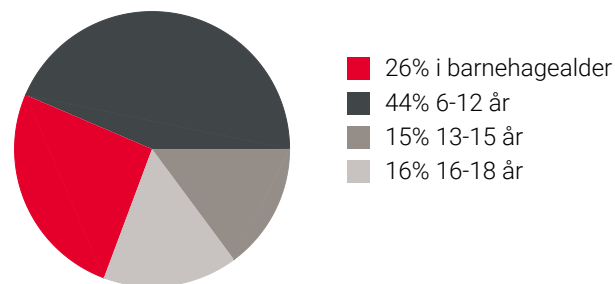


## Varer/Tjenester

 Gullgruven 15 min 

 Vitusapotek Gullgruven 15 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

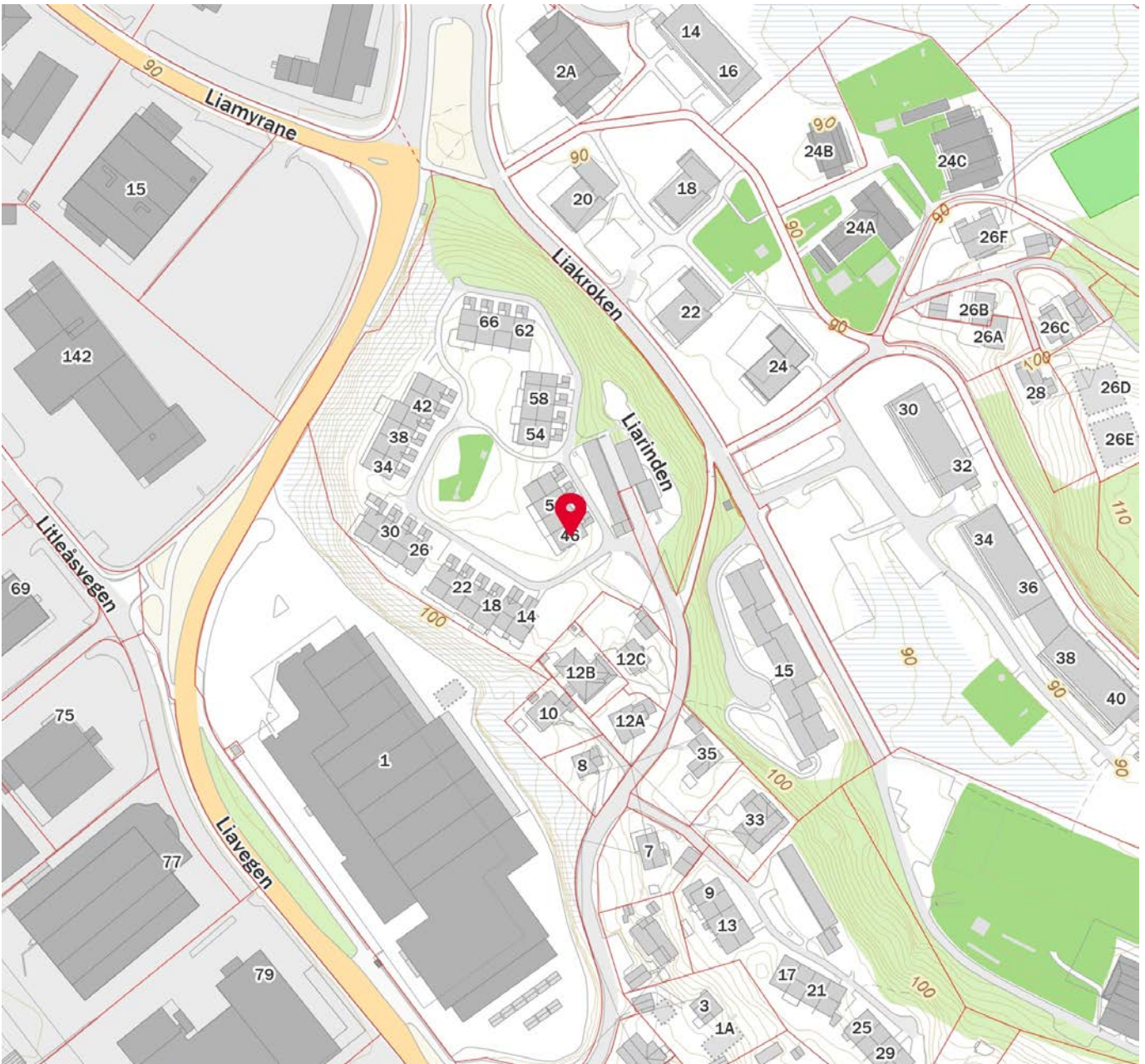


0% 46%

 Flaktveitrinden/Bekkjarkrokane  
 Bergen  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismetlamper 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

aktiv. +  SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Liarinden 46  
5132 NYBORG

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Nika Nasibi

**Telefon:** 954 45 791  
**E-post:** nika.nasibi@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre