

aktiv.



Lien 76, 5057 BERGEN

**Sentral 2-roms leilighet med bad
fra 2023**



Eiendomsmegler | Partner

Emil Hauger

Mobil 938 15 136

E-post emil.hauger@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 090 000,-
Fellesgjeld: Kr 792 366,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 2 883 716,-
Felleskostn.: Kr 7 402,-
Selger: Kjetil Audun Selstø

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1949
BRA-i/BRA Total 39/39 kvm
Tomtstr.: 532.2 m²
Soverom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 158, bnr. 598
Andelsnr.: 5
Oppdragsnr.: 1505250083

Velkommen!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Emil Hauger har gleden av å presentere Lien 76! Leiligheten har en sentral beliggenhet på Gyldenpris med gangavstand til det man måtte trenge.

Verdt å nevne:

Bad og rør rehabilitert i 2023

Fasade pusset opp i 2017

Ny felles varmtvannstank fra 2023

A-konto oppvarming inkl. i felleskostnader

IN-ordning

Felles hage med flere terrasser, plantekasser og grillplass. Gode solforhold.

Sentral beliggenhet med kort vei til buss, butikk og spisesteder

Fine turmuligheter i området med 5 min gange til Løvestien

Sykkelavstand til sentrum

Følgende rom er inkludert i BRA-i: Entrè, bod, stue/kjøkken, bad og soverom.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	23
Egenerklæring	39
Nabolagsprofil	77
Budskjema	86

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 39 m²

BRA totalt: 39 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 39 m² Entre, bod, stue/kjøkken, bad og soverom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

532.2 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for borettslaget. Tomten er opparbeidet med steinheller, murer, trapper, plen og noe beplantning.

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral beliggenhet på Gyldenpris med gangavstand til buss, dagligvarebutikk, kafeer og Bergen sentrum.

Fra leiligheten er det kort vei til nærmeste busstopp (linje 10). Herfra er det hyppige avganger til og fra sentrum. Nærmeste bybanestopp finner man på Danmarks plass.

Like nedenfor leiligheten finner man Damsgårdssundet. Dette er et område som har vært i sterk utvikling de siste årene og fremstår urbant og nyskapende. Her finner du både dagligvarebutikker, treningssenter, restauranter og kaféer, parkområder studieinstitusjoner og sentrumskjernen like ved. Småpudden gjør det enkelt å ta seg til Marineholmen og Møhlenpris. Her finner man blant annet Bergen Kaffebrenneri, Møllaren Cafe og Cornerteateret. Her er også den populære Marineholmen Sandstrand og Handelshøyskolen BI.

Det er kort vei til flotte turområder. Like bak leiligheten starter Løvtien. Herfra kan

man gå videre opp til Løvstakken. Søndagsturen kan legges rundt Store Lungegaardsvannet.

Ønsker man å legge treningen innendørs, er det kort vei til Feel24 som ligger like over gaten. Ellers finner man Evo på Damsgård, og SATS, NEXT og Familiy Sports Club på Danmarks plass.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Gyldenpris barnehage (180 m)

Damsgård kanvas-barnehage (2,4 km)

Møhlenpris barneskole (1,1 km) (1 - 7 klasse)

Ny-Krohnborg barneskole (1,0 km) (1 - 7 klasse)

St. Paul skole (1,4 km) (1 - 10 klasse)

Danielsen Ungdomsskole Bergen (2,2 km) (8 - 10 klasse)

Handelshøyskolen BI (1,0 km)

Universitetet i Bergen (1,3 km)

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

Grunn og fundamenter: Bygget er oppført i betong. Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. skillevegger mellom leilighetene er i betong.

Takkonstruksjoner: Tak konstruksjon er utført med saltak og takstein.

Etasjeskiller: Etasjeskiller i betong,

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

standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

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

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

Radonsikring

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i boligen.

Membran, tettesjikt og sluk:

Det er ikke etablert drenering ved toalettet. Takstmann har forsøkt å komme i kontakt med styrets leder uten å lykkes. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av membranarbeider eller løsningen for innbygging av systerne. TG 2 er satt på bakgrunn av manglende dokumentasjon på fuktsikring. Dette må ikke tolkes som en vurdering av den tekniske tilstanden på badet.

Kjøkken:

Det er ikke påvist symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin. Det registreres en del slitasje på innredningen. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Kjøkkenet var delvis demontert på befaringsdagen. Selger opplyser at kjøkkenfrontene skal males før salg. På grunn av dette var det begrensede muligheter for takstmann til å foreta en fullverdig vurdering av kjøkkeninnredningen.

VVS:

Bad og rør er rehabilitert i 2023. Vanntrykk er tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig. Ventilator på kjøkkenet fungerer ikke. Komfyrvakt og waterguard er ikke installert. Veggventiler i yttervegg, ikke tilfredsstillende gjennomstrømning av tilluft.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, kun av faglært. Oppgradering av rør og nytt bad, samt varmtvannstanker flyttet til vaskerom som er felles. Utført av Sans Bygg.

- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Ja, nytt

- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Ja, kun av faglært. Oppgradering av rørsystemer og bad, utført av Sans Bygg.

- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, 2017(ferdigstilt høst 2017) Renovering av fasade: Utskifting av armering (overdekninger) over samtlige vinduer og dører. Satt inn nye armeringselementer der metall er innstøpt i betong. ? Pussing og maling av hele fasaden i 76-78-80. Vanntetting, avretting og maling av innside av balkonger (vanntetting og avretting). Nytt dekke (membran/WT1) på gulv i balkonger. Innsetting av flere ventiler i veggen (inn til mellom murlag) for å forebygge kondens/frostsprenning, der det var behov for dette. Rensing av takrenner og nedløp. Ettersyn og punktvis reparasjon av nedløp/bend
Utført av Murmester Hilleren AS.

- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
Ja, Oppgraderinger utført: 2022 høst. Satt inn 12 stk velux takvindu 55X78. Riving av 29 sjakter fra loftsgulv til tak. Montering av 29 nye sjakter med spiralrør fra loftsgulv til tak. Inndekking av 4 stk piper ? Inndekking rundt pipe Wacaflex. Montert 4 stk Soilhetter. Montert 14 stk Takhetter. Utskifting av enkelte takstein Takrennerens. Utskifting/reparasjon av enkelte takrenner.

- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært (Flex bygg AS). 2016 Skiftet vindu i sokkel-leilighetene installasjon av ventiler (gjennomgående i vegg, 2 stk pr leilighet) i sokkelleilighetene.

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

Innhold

Areal og fordeling pr etasje

1.etg: 39 kvm BRA / 39 kvm BRA-i

Leiligheten går over ett plan og følgende rom er inkludert i BRA-i: Entrè, bod, stue/kjøkken, bad og soverom.

Boden er målt til 2,4 m²

Standard

Leiligheten ligger i byggets underetasje og inneholder entrè, bod, stue/kjøkken, bad og soverom.

I stuen er det plass til en hyggelig sittegruppe. Leiligheten har en åpen stue- og kjøkkenløsning som gir maksimal utnyttelse av arealet. Kjøkkenet har folierte fronter og laminat benkeplate. Frittstående hvitevarer.

Soverommet er romslig og gir god plass til seng og tilhørende møblement som nattbord og kommode. Praktisk garderobeskap medfølger handelen.

Badet ble pusset opp i 2023. Badet er utstyrt med dusjvegger av glass, vegghengt toalett og innredning med servant. Borettslaget har en felles vaskekjeller. I vaskekjelleren er det en felles varmtvannstank fra 2023.

I entreen er det god plass til å henge av seg yttertøy og sette fra seg sko. For ytterligere oppbevaring disponerer leiligheten en ekstern bod i samme etasje på 2,4 m².

Borettslaget har en felles bakgård som kan benyttes av beboerne. Her er det gode solforhold med sol til ca. kl 22 på sommerstid. I hagen er det flere hyggelige terrasser og sitteområder.

Innvendige overflater:

Gulv: Fliser på bad, belegg i entre og soverom og laminat i stue/kjøkken

Vegger: Fliser på bad, panel og platekledning på vegger i øvrige rom.

Tak: Malt slett himling på bad, himlingsplater i øvrige rom.

Andre opplysninger:

- Etablert plastsluk i dusjsonen samt plastavløp
- Varmtvannsbereder felles for borettslag
- Felles sikringsskapet er etablert i felles gang
- Naturlig ventilasjon

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

TV/Bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Borettslaget har ikke felles parkeringsplasser. parkering i offentlige gate etter områdets bestemmelser.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP0002128970

Radonmåling

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

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk via panelovner/ varmekabler.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 090 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 892 944

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 571 774

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger, herunder boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeterprissatser. Disse satsene utgjør henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkere registrert per 1. januar) og 100 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2024. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA). For fritidseiendom settes formuesverdi til 30% av eiendommens markedsverdi.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

A-konto varmtvann, kommunale avgifter/eiendomsskatt, renter/avdrag fellesgjeld, felles bygningsforsikring, plenklipping, grunnpakke tv og internett, styrehonorar,

forretningsførsel og revisjon

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 402

Andel Fellesgjeld

Kr 792 366

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

11.06.2025

Kommentar fellesgjeld

Borettslaget har IN ordning - individuell innbetaling av fellesgjeld. Finansleien blir avregnet i juni og desember hvert år. Avregning tilfaller eier av boligen på avregningstidspunktet.

Andel fellesformue

Kr 31 088

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

LIEN BORETTSLAG A/L

Organisasjonsnummer

955330854

Andelsnummer

5

Om borettslaget

Lien borettslag A/L er et velldreven borettslag som ligger i Bergenhus, og ble grunnlagt i 1947. Borettslaget har en sentral beliggenhet på Gyldenpris med gode kollektivtilbud like ved. Lien borettslag A/L ligger i et barnevennlig strøk og har gode solforhold i felles hage. I samme hage finner du også felles plantekasser for dyrking av grønnsaker. Borettslaget har også kort avstand til barnehager og fotballbane, samt kort vei til turområder og flotte rekreasjonsområder.

Vi ønsker å gjøre oppmerksom på at man må være BOB-medlem for å eie andel i borettslag som er tilknyttet BOB. Boligselskapet har inngått avtale om BOB-nøkkelen. Med BOB-nøkkelen kan man åpne dører med mobilen. Nye eiere må ta kontakt med styret i boligselskapet for å få tilgang til elektronisk nøkkel.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Bank: Fana Sparebank
Lånenr.: 34118718323
Lånebeskrivelse: Fana Sparebank - IN lån
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,72%
Rentetype: Flytende rente
Andel av saldo: 792 365,40
Total saldo lån: 15 677 394,86
Innfrielsesdato: 30.06.2059

Fellesgjeld pr. 11.06.2025: 792 365,51

Total fellesgjeld for Al Lien Borettslag pr. 11.06.2025: 15 677 394,86

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Styreleder opplyser at det ikke er planlagt arbeid i laget de to neste årene som vil ha påvirkning på fellesgjeld.

Årsregnskapet for Lien borettslag viser et negativt resultat på -9 146 623 og et samlet innskudd på 11 170 225. Det skyldes at kostnadene knyttet til rehabilitering av bad og rør er regnskapsført i 2023, men ble først betalt i 2024.

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

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men andelseier må søke til styret.

Forretningsfører

Forretningsfører

BOB BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 158, bruksnummer 598 i Bergen kommune. Andelsnr. 5 i LIEN BORETTSLAG A/L med orgnr. 955330854

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen, datert 08.08.1949. Tiltaket gjelder 2 etasjers murbygg.

Det er utstedt ferdigattest for modernisering av baderom, datert 14.02.2024.
Tiltaket gjelder modernisering av baderom og utskiftning av soilrør/tappevannsrør i
Lien 76, 78 og 80 (gnr. 158 bnr. 598, 599 og 601).

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.08.1949.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er ikke regulert. Eiendommen følger kommuneplan med formål
sentrumsformål.

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Beskrivelse: Byfortettingssone

Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen:

Beskrivelse: Solheim

Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen:

Beskrivelse: Luftkvalitet - gul sone

Dekningsgrad: 100,0 %

Beskrivelse: Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred 1

Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:

Beskrivelse: Vei støy - gul sone 2

Dekningsgrad: 27,5 %

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Dekningsgrad: 100,0 %

Formål: Bygge flere boliger, mer næringsutvikling, raskere saksbehandling, fortetting
med lavere konfliktnivå.

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID: 11190000

Plannavn: ÅRSTAD. GYLDENPRIS - STRANDEN, TOMTER FOR OFFENTLIG FORMÅL

Plan- og bygningsetaten foreslår på vegne av Bergen kommune oppheving av 23 eldre
reguleringsplaner med 2 mindre endringer vedtatt mellom 1947-1987, i Årstad og

Bergenhus bydeler.

PlanID: 10250000

Plannavn: ÅRSTAD. DEL AV GNR 159 BNR 9, STRANDEN, GYLDENPRIS

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Gjelder oppheving av eldre reguleringsplaner i Årstad og Bergenhus bydeler.

PlanID: 4040002

Plannavn: ÅRSTAD. GNR 158 BNR 87, 160, DAMSGÅRDSVEIEN 82

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Formål: Tilrettelegge for utbygging med blandede reguleringsformål på del av tidligere havnenært ervervs-, parkerings og industriområde

PlanID: 10980000

Plannavn: ÅRSTAD. LØVSTAKKENS NORDSKRÅNING FRA BLEKENBERG TIL GYLDENPRIS

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Formål: bebyggelse for område Løvestakken

PlanID: 11480000

Plannavn: ÅRSTAD. GYLDENPRIS, VEIKRYSS

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Formål: oppheving av eldre reguleringsplaner i Årstad og Bergenhus bydeler.

PlanID: 10980100

Plannavn: ÅRSTAD. LØVSTAKKENS NORDSKRÅNING, ENDRET REGULERINGSPLAN

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Formål: Reguleringsendring Løvestakken Nordskråning.

PlanID: 17150000

Plannavn: ÅRSTAD. GNR 158 BNR 77-86, 88, 89, 91 OG 92, DAMSGÅRDSVEIEN 85-97

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Formål: Byggeområder Årstad, Damsgårdsundet Nord.

PlanID: 71330000

Plannavn: ÅRSTAD/LAKSEVÅG. GNR 158 BNR 782, DAMSGÅRD - SMÅPUDDEN, SYKKELTILTAK

Planstatus: Planforslag

Formål: En tryggere og mer attraktiv sykkelkobling mellom Damsgård og gang-sykkelbroen Småpudden.

PlanID: 71830000

Plannavn: Årstad. gnr. 158, bnr. 76 mfl., Damsgårdsveien, Reguleringsplan

Planstatus: Planlegging igangsatt

PlanID: 11190100

Plannavn: ÅRSTAD. GNR 158 BNR 606 OG 806, VIKEN, GYLDENPRISVEIEN

Planstatus: Endelig vedtatt areaplan.

Formål: Byggeområde for boliger, offentlig trafikkområde, offentlig friområde

Spesialområde: Privat kjørevei/parkering, privat gangvei, privat park

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom: 158/610

Bygningsnr: 139218043-2

Endring: Ombygging

Bygningstype: Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.

Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 18.07.2024

Saksnr: 202412207

Gjelder bruksendring til studentbolig i Lotheveien 2-20 fra vanlig boligbebyggelse.

Gjelder også riving av deler av bygget og endring av fellesareal- studentboliger.

Andre opplysninger: Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg. 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 overordnende støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagsstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Konferer megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med

forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 090 000 (Prisantydning)

792 365 (Andel av fellesgjeld)

2 882 366 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

2 883 716 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 891 616 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 894 416 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Kommunale opplysninger kr 12 000,-
Markedspakke kr 18 000,-
Oppgjørshonorar kr 8 000,-
Tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-
Visninger/overtakelse per stk. kr 2 500,-
Eierskiftegebyr kr 6 570,-
Opplysninger forretningsfører kr 4 038,-

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

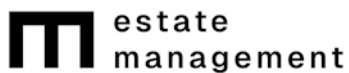
Salgsoppgavedato

25.06.2025

Vedlegg



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Lien 76

5057 BERGEN

4601/158/0/598/5/0

Rapportdato

08.06.2025

TG 0		2
TG 1		3
TG 2		4
TG 3		0
TG IU		0

LIEN 76 - 4601/158/0/598/5/0

Befaring utført den 29.05.2025 av:



Daniel Ulvatn
Estate Management AS

Takstmann & Byggmester

Lars Hilles gate 20A
5008 Bergen

+4795550498
du@emas.no





Om rapporten

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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



Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

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

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

LIEN 76 - 4601/158/0/598/5/0



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

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

TG 1



Mindre eller moderate avvik

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

TG 2



Vesentlige avvik

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

TG 3



Store eller alvorlige avvik

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

TG IU



Ikke undersøkt

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

LIEN 76 - 4601/158/0/598/5/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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



Nivå av analysen

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

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

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



Forutsetninger

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

LIEN 76 - 4601/158/0/598/5/0



Formål

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

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

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



Struktur og referansenivå

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

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

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



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

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

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

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

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

LIEN 76 - 4601/158/0/598/5/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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



Om boligen

Adresse: Lien 76 , 5057, BERGEN

Matrikkel: 4601/158/0/598/5/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1949 Kilde: PropCloud

Tomt: 532.20 m²

Hjemmelshaver(e): Lien Borettslag A/l, Kjetil Audun Selstø

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Bygget er oppført i betong. Etasjeskiller i betong, skillevegger mellom leilighetene er i betong. Tak konstruksjon er utført med saltak og takstein

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Leiligheter er i hovedsak innvendig som fra byggeåret (innredet som leilighet i 2006) og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. De fleste overflater og kjøkken er fra byggeår.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

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

LIEN 76 - 4601/158/0/598/5/0



Areal/oppmåling

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

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

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

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

Primærrom 37 m ²	Sekundærrom 2 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 39 m ²	BTA 0 m ²
Beskrivelse primærrom Entre, stue/kjøkken, bad og soverom.		Beskrivelse sekundærrom Bod (2.4m ²)	

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

BRA-i 39 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i	Beskrivelse av BRA-e Entre, bod, stue/kjøkken, bad og soverom.	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i, BRA-e, BRA-b)

BRA
39 m²

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

LIEN 76 - 4601/158/O/598/5/0



Oppsummert

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

4

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Radonsikring: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i boligen.

Bad 2.8m2 (2023) - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Takstmann har forsøkt å komme i kontakt med styrets leder uten å lykkes. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av membranarbeider eller løsningen for innbygging av sistene. TG 2 er satt på bakgrunn av manglende dokumentasjon på fuktsikring, og dette må ikke tolkes som en vurdering av den tekniske tilstanden på badet. Det er ikke etablert drepsåpning ved toalettet. For innebygde sisterner skal det etableres en drepsåpning slik at eventuell lekkasje raskt blir synlig på gulvet. Det foreligger heller ikke informasjon om sisternen er levert med en «safetybag» eller tilsvarende løsning. På bakgrunn av usikkerhet og manglende dokumentasjon gis det derfor TG 2.

Kjøkken: Det registreres en del slitasje på innredningen. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

VVS: Ventilator på kjøkkenet fungerer ikke. Komfyrvakt og waterguard er ikke installert. Veggventiler i yttervegg, ikke tilfredstillende gjennomstrømning av tilluft.

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

0

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

1

Dokumentasjon

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

Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Nei

Kommentar:

Selgers egenerklæring er ikke lest gjennom av undertegnede takstmann.

Når ble egenerklæringen signert?

Ikke gjennomgått

DIEN 76 - 460 17158/0/598/5/0

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggeskjema tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Kommentar:

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

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

Nei

Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?

Nei

Kommentar:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i boligen.

Totalvurdering av radon**Kommentar:**

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i boligen.

LIEN 76 - 4601/158/0/598/5/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Badet er renoveret i 2023

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført kontroll med laser av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dør til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, over 2,5cm totalt. (Målt 4 cm)

Totalvurdering av overflater

TG 0 

Kommentar:

Overflatene har liten slitasje og framstår i god bruksmessig stand.

Levetid:

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

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

LIEN 76 - 4601/158/0/598/5/0

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 

Kommentar:

Takstmann har forsøkt å komme i kontakt med styrets leder uten å lykkes. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av membranarbeider eller løsningen for innbygging av sisterner.

TG 2 er satt på bakgrunn av manglende dokumentasjon på fuktsikring, og dette må ikke tolkes som en vurdering av den tekniske tilstanden på badet.

Det er ikke etablert dreinsåpning ved toalettet. For innebygde sisterner skal det etableres en dreinsåpning slik at eventuell lekkasje raskt blir synlig på gulvet. Det foreligger heller ikke informasjon om sisternen er levert med en «safetybag» eller tilsvarende løsning. På bakgrunn av usikkerhet og manglende dokumentasjon gis det derfor TG 2.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

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

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.

Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

LIEN 76 - 4601/158/0/598/5/0

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

Nei

Kommentar:

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader. Det er foretatt fuktsøk med fuktmåler uten hulltaking fra tilstøtende rom.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom uten hulltaking. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte plasser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

5

Gulv på grunn

TG 1 

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

Type:

Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Nei

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

LIEN 76 - 4601/158/0/598/5/0

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

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

Nei

Kommentar:

Kjøkkenet var delvis demontert på befaringsdagen. Selger opplyser at kjøkkenfrontene skal males før salg. På grunn av dette var det begrensede muligheter for takstmann til å foreta en fullverdig vurdering av kjøkkeninnredningen.

Fungerer avtrekk over stekesone?

Nei

Kommentar:

Kjøkkenventilator fungerer ikke på befaringstidspunkt.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Kjøkkenet var delvis demontert på befaringsdagen. Selger opplyser at kjøkkenfrontene skal males før salg. På grunn av dette var det begrensede muligheter for takstmann til å foreta en fullverdig vurdering av kjøkkeninnredningen.

Integrerte hvitevarer:

Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Kommentar:

Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Det registreres en del slitasje på innredningen.

Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

Levetid:

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

LIEN 76 - 4601/158/0/598/5/0

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

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Bad og rør er rehabilitert i 2023

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Nei

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Nei

Kommentar:

VVB ble ikke påvist i leiligheten og derfor ikke videre vurdert. Felles varmtvannstanker fra 2023

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Ventilator på kjøkkenet fungerer ikke.

Komfyrvakt og waterguard er ikke installert.

Veggventiler i yttervegg, ikke tilfredsstillende gjennomstrømning av tilluft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:



Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

LIEN 76 - 4601/158/0/598/5/0

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

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Felles sikringsskapet er etablert i felles gang.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

Foreligger det samsvarserklæring?

Nei

Kommentar:

Samsvarserklæring er ikke fremlagt eller plassert i skapet. Dette bør foreligge da det er et krav til dette.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

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

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Felles varmtvannstank fra 2023 i felles vaskerom, fast tilkobling uten bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Øvrig info:

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

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

LIEN 76 - 4601/158/0/598/5/0

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

Er det brannslukkere i boligen?

Ja

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

Er det etablert røykvarslere?

Ja, med tilkoblet Elotec alarmsentral.

Overflater gulv

Fliser på bad

Belegg i entre og soverom

Laminat i stue/kjøkken

Overflater vegg / himling

Fliser på bad

Panel og platekledning på vegger i øvrige rom.

Malt slett himling på bad, himlingsplater i øvrige rom.

Totalvurdering av overflater

Kommentar:

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert ut fra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, misfarging på gulv etter tepper og lignende må forventes i en brukt bolig. Laminatgulv og belegg nærmer seg forventet teknisk levetid, og utskifting må påregnes på sikt.

LIEN 76 - 4601/158/0/598/5/0

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Vest	
Oppdragsnr.	
1505250083	
Selger 1 navn	
Kjetil Audun Selstø	
Gateadresse	
Lien 76	
Poststed	Postnr
BERGEN	5057
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2006
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	19
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	2390686

Document reference: 1505250083

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppgradering av rør og nytt bad, samt varmtvannstanker flyttet til vaskerom som er felles.
Arbeid utført av	Sans Bygg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Nytt
-------------	------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Vet ikke hva dette betyr...
-------------	-----------------------------

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppgradering av rørsystemer og bad
Arbeid utført av	Sans Bygg

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	2017(ferdigstilt høst 2017) Renovering av fasade: • Utskifting av armering (overdekninger) over samtlige vinduer og dører. Satt inn nye armeringselementer der metall er innstøpt i betong. • Pussing og maling av hele fasaden i 76-78-80. • Vanntetting, avretting og maling av innside av balkonger (vanntetting og avretting). Nytt dekke (membran/WT1) på gulv i balkonger. • Innsetting av flere ventiler i veggen (inn til mellom murlag) for å forebygge kondens/frostsprenning, der det var behov for dette. • Rensing av takrenner og nedløp. • Ettersyn og punktvis reparasjon av nedløp/bend Utført av Murmester Hilleren AS -----
-------------	--

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Oppgraderinger utført: 2022 høst • Satt inn 12 stk velux takvindu 55X78 • Riving av 29 sjakter fra loftsgulv til tak • Montering av 29 nye sjakter med spiralrør fra loftsgulv til tak • Inndekking av 4 stk piper • Inndekking rundt pipe Wacaflex • Montert 4 stk Soilhetter • Montert 14 stk Takhetter • Utskifting av enkelte takstein Takrennerens Utskifting/reparasjon av enkelte takrenner
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	2016 Skiftet vindu i sokkel-leilighetene installasjon av ventiler (gjennomgående i vegg, 2 stk pr leilighet) i sokkelleilighetene.
Arbeid utført av	Flex bygg AS

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

☐ Nei ☒ Ja

- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Dokumenter

[Lien 76 - Utført arbeid og oppussing borettslag.pdf](#)

Tilleggskommentar

Bolig har rett til å sette opp bod utenfor og borettslaget skal dekke halve kostnaden. (planer må godkjennes av styret)

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1505250083

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjetil Audun Selstø	fc4bb44e1189c09088c5e c9cdec523be030ef0f5	24.06.2025 14:22:30 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1505250083

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

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2024

I AL LIEN BORETTSLAG

Det innkalles til ordinær generalforsamling i AL Lien borettslag

Møtedato: 18.06.2024

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Peppes Pizza på Danmarks plass. Enkel pizzaservering.

DAGSORDEN

1. Konstituering

- 1.1 Godkjenning av innkalling
- 1.2 Antall fremmøtte
- 1.3 Valg av møteleder
- 1.4 Valg av referent/protokollfører
- 1.5 Valg av protokollunderskriver
- 1.6 Valg av tellekorps (bare om nødvendig)
- 1.7 Godkjenning av dagsorden

2. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent. (Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

3. Godtgjørelse/honorar til styret

Styrehonorar vedtas på generalforsamling etterskuddsvis. Generalforsamlingen skal vedta styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling våren 2023 til og med ordinær generalforsamling 2024. Det foreslås en pott på 40.000 kr totalt til styrehonorar. Dette innebærer en økning på 5,2 prosent sammenlignet med forrige periode.

I tillegg foreslår styret et engangshonorar til styreleder John Tungen for merarbeid knyttet til rehabilitering av avløpsrør og bad.

Forslag til vedtak:

1) Ordinær generalforsamling i AL Lien Borettslag 2024 vedtar at styrets honorar settes til 40.000 kr for styreperioden 2023 - 2024. Beløpet er en samlet pott - styret vedtar selv innbyrdes fordeling mellom de enkelte, i konstituerende styremøte for den nye styreperioden 2023-2024.

2) Styreleder John Tungen engangshonorar på 15.000,-

4. Valg av styre

Borettslaget har ingen valgkomité. Alle som ønsker kan stille til valg. Man kan melde sitt kandidatur før eller under generalforsamlingen. Styreleder og to medlemmer velges for to år, varamedlemmer for ett år.

Styret for 2023-2024 har bestått av:

- John Tungen (styreleder) - ikke på valg
- Synnøve Kirkebø (styremedlem) - ikke på valg
- Tor Aimar Carlsen (styremedlem) - ikke på valg
- Nuray Yildirim Gullestad (varamedlem) - stiller til gjenvalg
- Erik F Standnes (varamedlem) - stiller til gjenvalg

Forslag til vedtak: Valg gjøres under generalforsamlingen, blant de kandidatene som har meldt seg før eller under møtet

5. Revisjon av vedtekter

Vedtektene til borettslaget ble sist vedtatt i 2006. Det har siden kommet flere endringer i borettslagsloven, og vedtektene bør oppdateres i henhold til den. Endringene er ikke omfattende og har liten praktisk betydning, men innebærer noen endringer med tanke på korttidsutleie.

Tillegg til vedtektens punkt 3.2 - Overlate bruken til andre

Borettslagslovens §5-4 åpner for at en andelseier kan leie ut i inntil 30 dager per kalenderår. I disse tilfellene må andelseier i forkant informere styret om:

- perioden andelen er utleid
- til hvem andelen er utleid
- kontaktinformasjon til minst en av leietakerne

Endelig utkast til vedtektsendring sendes ut i forkant av generalforsamlingen.

6. Saker til orientering

6.1 Orientering om utført arbeid i 2023 (gjennomgang av årsmelding).

6.2 Kommunikasjon: Fra 1. august 2024 skal kommunikasjon mellom andelseier og styret gå via BOB-appen/nettsted, e-post utgår fra samme dato.

6.3 HMS og husordensregler (brannvern, ventilasjon m.m.)

6.4 Rutiner for renhold og vedlikehold av fellesarealer.

6.5 Status for IN-ordning

7. Innkomne saker

FULLMAKT

(jmf. Borettslagslova §7-3)

Jeg _____ eier av andel nr _____, har ikke mulighet til å møte på generalforsamlingen.

Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Sted _____ Dato _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____ Obs! Kun én fullmakt per deltager!

AL Lien Borettslag

Styrets årsmelding for 2023/24

Årsmeldingen gjelder i utgangspunktet for 2023, men inkluderer her enkelte opplysninger for første halvdel av 2024.

1. Lagets virksomhet

Borettslagets hovedformål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom. Laget holder til i Bergen kommune.

2. Styret og styrets arbeid

2.1 Styrets sammensetning

Styreleder:	John Bjørnsen Tungen
Styremedlemmer:	Synnøve Kirkebø Tor Aimar Carlsen
Varamedlemmer:	Erik Standnes Nuray Gullestad

2.2 Møtevirksomhet

- Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt en rekke styremøter og arbeidsmøter, samt løpende avklaringer og delegering av oppgaver.
- Styrets varamedlemmer har vært til stede på flere av disse, og er generelt involvert i saker som blir behandlet.
- Det har vært avholdt to ekstraordinære generalforsamlinger i tillegg til ordinært årsmøte i 2023. Disse har behandlet låneopptak i forbindelse med rehabilitering av rør, og varmtvannsbereder.
- I tillegg har det vært en ekstraordinær generalforsamling i 2024 angående IN-ordning av fellesgjelden.

2.3 Saker som har vært behandlet:

- Godkjenning av nye andelseiere, se punkt 3.3
- Godkjenning av nye leietakere ved utleie. Ingen andeler er utleid pr dato.
- Løpende arbeid med drift og vedlikehold av borettslaget, større saker spesifisert under.
- Rørfornyng og rehabilitering av bad, se punkt 2.5.

- Installasjon av nye porttelefoner.
- Sanering av sølv- og skjeggkre.
- Reforhandling av avtale med Altibox/Bergen fiber.

Pågående saker:

- Rehabilitering av balkonger, mur mot vei og fasade mot sør
- IN-ordning: Individuell nedbetaling av fellesgjeld, første mulige innbetaling vil være i desember 2024.

2.4 Utført vedlikehold

2023:

- Installasjon av seriekoblet brannvarsling i alle leiligheter og fellesområder og nye brannslukningsapparater i fellesområder.
- Utskifting av alle lys i fellesområdene til strømsparende LED-lamper.

2024:

- Skifte av dørtelefoner.
- Sanering av skjeggkre.

2.5 Rørfornyning og rehabilitering av bad

Arbeidet ble gjennomført i november og desember 2023 og 2024.

Borettslaget har nå felles varmtvannsberedere for alle oppganger.

3. Lagets drift og økonomi

3.1 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av BOB BBL.

Borettslagets revisor er KPMG AS.

3.2 Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

Borettslaget består av i alt 18 andeler. Dette er fordelt på 3 oppganger à 4 leiligheter, samt 6 sokkelleiligheter. Bygget har gnr. 158/598, 158/599, og 158/601 i Bergen kommune.

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret ved bygningskasko for 83 millioner kr. i IF forsikring.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre for hver andel.

Egenandel ved skader vil i 2024 utgjøre kr. 10.000.

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må beboere straks ta kontakt med styreleder slik at skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet.

3.3 Boligomsetning og bruksoverlating

2023	Andel 17 (80) solgt for 2.290.000
	Andel 7 (78) solgt for 3.000.000
	Andel 8 (78) solgt for 2.910.000

2024 (første halvår)	Andel 18 (80) solgt for 2.190.000
	Andel 9 (78) solgt for 2.000.000

Utleie:	Ingen andeler utleid pr. dato
---------	-------------------------------

3.4 Økonomi

3.4.1 Kommentarer til resultatregnskapet for 2023

Årsregnskapet viser et negativt resultat på -9 146 623 og et samlet innskudd på 11 170 225. Det skyldes at kostnadene knyttet til rehabilitering av bad og rør er regnskapsført i 2023, men ble først betalt i 2024.

Innbetalt husleie i 2023 943 998 mot budsjettet 1 029 820. Det skyldes at det ikke ble krevd husleie for november, i forbindelse med rehabilitering av bad og rør. Dette ble gjort som tiltak for de som hadde ekstra kostnader til bolig i oppussingsperioden.

Borettslaget ble etter klage fra styreleder tilkjent erstatning fra IF Forsikring på 427 368. Kravet gjaldt kostnader og merkostnader knyttet til skadedyr og ble først avslått begrunnet med at skaden var gammel (fra 2019). Erstatningen vil fremkomme i regnskapet for 2024.

4. Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid

Dugnader gjennomføres minimum hver vår, eventuelt også tidlig høst.

Ordinært dugnadsarbeid er hagearbeid, høytrykkspyling av murer, rengjøring av uteområder, ryddig av fellesområder mm. Med jevne mellomrom leies container og/eller isekk for restavfall og annet avfall ved behov.

Honorar for dugnadsarbeid er 150 kroner per time.

Dugnad 2023

Det ble gjennomført ordinær dugnad i mai 2023. Det ble ikke gjennomført ordinær dugnad høsten 2023, grunnet arbeid med bad og rør.

Dugnad 2024

Det ble gjennomført vårdugnad 27. april.

Gressklipping utføres av Vestbo drift da det har vist seg vanskelig å få til en ordning som deler på dette arbeidet blant beboerne.

5. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp.

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

6. Forutsetning om fortsatt drift

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

Bergen, 2. juni 2024

For A/L Lien Borettslag

John Tungen
Styreleder

Synnøve Kirkebø
Styremedlem

**Al Lien Borettslag
2023**

Resultatregnskap 2023

AI Lien Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	943 998	1 029 816	1 029 820	1 804 704
Sum inntekter		943 998	1 029 816	1 029 820	1 804 704
Driftskostnader					
Dugnad		5 925	9 650	7 500	10 000
Styrehonorar	3, 4	40 000	37 000	37 000	40 000
Arbeidsgiveravgift	3	6 475	6 578	4 900	5 500
Felles strøm og varme		25 723	13 810	13 000	12 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		224 628	212 940	231 000	231 000
Andre driftskostnader	5	183 383	169 881	128 784	160 704
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	7 284	81 793	5 000	5 000
Vedlikehold	7	97 747	37 189	160 000	53 000
Rehabilitering	8	9 108 686	1 876 665	1 149 000	0
Forretningsførsel		49 123	35 912	38 500	42 500
Revisjonshonorar		8 125	8 000	8 000	8 500
Forsikring		85 985	79 984	86 000	91 000
Sum driftskostnader		9 843 085	2 569 403	1 868 684	659 204
Driftsresultat		-8 899 087	-1 539 587	-838 864	1 145 500
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		65 308	9 133	0	10 000
Andre renteinntekter		107	62	0	0
Andre finansinntekter		4 000	4 000	0	4 000
Sum finansinntekter		69 414	13 195	0	14 000
Rentekostnader lån		316 795	120 335	260 000	994 500
Andre rentekostnader		156	93	0	0
Sum finanskostnader		316 951	120 428	260 000	994 500
Resultat av finansposter		-247 536	-107 233	-260 000	-980 500
Resultat		-9 146 623	-1 646 820	-1 098 864	165 000
Til/fra udekket tap		-9 146 623	-1 646 820	0	0
Sum disponeringer		-9 146 623	-1 646 820	0	0

Resultatrapport 2023 for AI Lien Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Al Lien Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	9, 10	590 510	590 510
Sum varige driftsmidler		590 510	590 510
 Sum anleggsmidler		 590 510	 590 510
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		42 143	39 681
Andre fordringer		0	164 684
Sum fordringer		42 143	204 365
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		11 170 255	2 017 628
Skattetrekk		0	15 480
Sum bankinnsk. og kontanter		11 170 255	2 033 108
Sum omløpsmidler		11 212 398	2 237 473
 SUM EIENDELER		 11 802 908	 2 827 983

Balanse pr. 31.12.2023

AI Lien Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		75 000	75 000
Sum innskutt egenkapital		75 000	75 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	11	-14 153 219	-5 006 597
Sum opptjent egenkapital		-14 153 219	-5 006 597
SUM EGENKAPITAL		-14 078 219	-4 931 597
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10, 12	16 900 000	6 370 000
Sum langsiktig gjeld		16 900 000	6 370 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		7 403	9 178
Leverandørgjeld		7 004 674	1 237 433
Skyldige off. myndigheter		5 358	25 632
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		38 000	36 000
Påløpne renter		81 786	6 911
Annen kortsiktig gjeld		1 843 906	74 425
Sum kortsiktig gjeld		8 981 128	1 389 579
SUM GJELD		25 881 128	7 759 579
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 802 908	2 827 983

Bergen,
Styret for AI Lien Borettslag

John Bjørnsen Tungen
Styrets leder

Synnøve Kirkebø
Styremedlem

Tor Aimar Carlsen
Styremedlem

Balanserapport 2023 for AI Lien Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 – Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3800 Andel felleskostnader	943 998	1 029 816	1 029 820	1 804 704
Sum felleskostnader	943 998	1 029 816	1 029 820	1 804 704

Note 3 - Lønnskostnader

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

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5330 Styrehonorar	38 000	36 000	37 000	40 000
5331 Avsetning styrehonorar	2 000	1 000	0	0
Sum styrehonorar	40 000	37 000	37 000	40 000

Note 5 - Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5510 Styredisposisjoner	362	0	0	0
6325 Renovasjon	5 520	0	0	0
6335 Containerleie/ -tømming	2 693	2 084	0	0
6336 HMS	10 000	10 000	0	0
6345 Lyspærer, sikringer og batterier	0	833	0	0
6375 TV/Bredbånd	114 372	107 784	107 784	112 104
6390 Andre driftskostnader	0	5 490	10 000	10 000
6391 Diverse serviceavtaler	44 576	41 339	11 000	35 000
6800 Kontorkostnader	115	230	0	0
6900 Telefonutgifter	3 193	0	0	3 600
7740 Øreavrunding	-1	0	0	0
7770 Bankgebyr	1 620	0	0	0
7779 Andre gebyr	0	2 160	0	0
7782 Kostnader bomiljø	933	0	0	0
7790 Andre kostnader	0	-39	0	0
Sum driftskostnader	183 383	169 881	128 784	160 704

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6502 Brannvernutstyr	0	73 413	0	0
6503 Annet driftsmateriell	582	35	0	0
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	4 735	6 132	0	0
6510 Verktøy og redskap	0	1 268	5 000	5 000
6540 Inventar	0	946	0	0
6541 Lekeplasser, lekeapparater,	1 967	0	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell	7 284	81 793	5 000	5 000

Note 7 - Vedlikehold

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	68 199	0	0	0
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	27 417	30 625	60 000	50 000
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	0	0	0	3 000
6614	Vedlikehold maling	0	922	0	0
6617	Vedlikehold dører og vinduer	2 132	5 643	0	0
6634	Vedl.hold brann-	0	0	100 000	0
Sum vedlikehold		97 747	37 189	160 000	53 000

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

Note 8 - Rehabilitering

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Diverse rehabiliteringsprosjekt					
6650	Rehabilitering	0	1 876 665	1 149 000	0
9036	Honorar annen teknisk bistand	54 999	0	0	0
9041	Honorar prosjekt og byggeledelse	332 177	0	0	0
9081	Gebyr kommune, byggesak, konsesj	13 730	0	0	0
9290	Totalentreprise	8 707 780	0	0	0
Rehabiliteringskostnad pr 31.12		9 108 686	1 876 665	1 149 000	0

Note 9 - Bygninger

	Bolig
Anskaffelseskost pr.01.01	590 510
Anskaffelseskost pr.31.12	590 510
Bokført verdi pr.31.12	590 510
Anskaffelsesår	1947

Note 10 - Pantstillelser

	2023	2022
Pantstillelser	16 900 000	6 370 000
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	590 510	590 510

Note 11 - Udekket tap

	2023	2022
Sum udekket tap	-14 153 219	-5 006 597

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

Note 12 - Langsiktig gjeld**Fana Sparebank**

Renter 31.12.23: 4,52%, løpetid 1 år

Opprinnelig 2022 6 370 000

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 6 370 000

Lånesaldo 31.12 0

Beregnet innfrielsesdato: 21.12.2023

Fana Sparebank

Renter 31.12.23: 5,52%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2023 16 900 000

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 0

Lånesaldo 31.12 16 900 000

Beregnet innfrielsesdato: 30.12.2053

Sum langsiktig gjeld**16 900 000****Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt 2023**

Gjeld til kredittinstitusjoner 15 617 006

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Fana Sparebank 34118408448	8	0	0
Lån Fana Sparebank 34118616520	12	1 009 306	12 111 672
	5	798 056	3 990 280
	1	798 055	798 055

Note 13 - Disponible midler

	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	847 893	611 409
Periodens resultat	-9 146 623	-1 646 820
Opptak lån	16 900 000	6 370 000
Avdrag lån	-6 370 000	-4 486 660
Andre poster som påvirker disp.midler	0	-36
Endring i disponible midler	1 383 377	236 485
Disponible midler 31.12.	2 231 271	847 894

453 - Årsregnsk...

Name Date
Carlsen, Tor Aimar 2024-05-22

Identification
 Carlsen, Tor Aimar

Name Date
Kirkebø, Synnøve 2024-05-21

Identification
 Kirkebø, Synnøve

Name Date
Tungen, John Bjørnsen 2024-05-21

Identification
 Tungen, John Bjørnsen



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



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

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

Til generalforsamlingen i AL Lien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Offices in:

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo document key: 20Y0M-1P6N3-GAILM-LBQWV-YW3IO-KXHJP



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Magnar Ekerhovd
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Ekerhovd, Magnar Høgh

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-1525127

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-06-03 14:45:51 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 20Y0M-1P6N3-GAILM-LBQWV-YW3I0-KXHJP

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

Protokoll fra ordinær generalforsamling

AL LIEN BORETTSLAG

Møtedato: 18.06.2024

DAGSORDEN

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling: **Enstemmig vedtatt:** Godkjent

1.2 Antall fremmøtte: 10 andeler representert:

Andel 1 - Kirkebø

Andel 2 - Carlsen

Andel 3 - Standnes

andel 4 - Tungen

Andel 6 - Carlsen (representert ved fullmakt av ny eier Søsnes)

Andel 8 - Sjø (representert ved fullmakt av John Tungen)

Andel 10 - Gullestad

Andel 13 - Enstad

Andel 16 - Fosse

Andel 18 - Krüger

1.3 Valg av møteleder- **Enstemmig vedtatt:** Styreleder John Tungen

1.4 Valg av referent/protokollfører - **Enstemmig vedtatt:** Synnøve Kirkebø

1.5 Valg av protokollunderskriver **Enstemmig vedtatt:** John Tungen og Tor Aimar Carlsen

1.6 Valg av tellekorps (bare om nødvendig)

1.7 Godkjenning av dagsorden **Enstemmig vedtatt**

2. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent. (Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Enstemmig vedtatt: Godkjent

3. Godtgjørelse/honorar til styret

Styrehonorar vedtas på generalforsamling etterskuddsvis. Generalforsamlingen skal vedta styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling våren 2023 til og med ordinær generalforsamling 2024. Det foreslås en pott på 40.000 kr totalt til styrehonorar. Dette innebærer en økning på 5,2 prosent sammenlignet med forrige periode.

I tillegg foreslår styret et engangshonorar til styreleder John Tungen for merarbeid knyttet til rehabilitering av avløpsrør og bad.

Forslag til vedtak:

1) Ordinær generalforsamling i AL Lien Borettslag 2024 vedtar at styrets honorar settes til 40.000 kr for styreperioden 2023 - 2024. Beløpet er en samlet pott - styret vedtar selv innbyrdes fordeling mellom de enkelte, i konstituerende styremøte for den nye styreperioden 2023-2024.

2) Styreleder John Tungen engangshonorar på 15.000,-

Vedtak: Enstemmig vedtatt

4. Valg av styre

Borettslaget har ingen valgkomité. Alle som ønsker kan stille til valg. Man kan melde sitt kandidatur før eller under generalforsamlingen. Styreleder og to medlemmer velges for to år, varamedlemmer for ett år.

Styret for 2023-2024 har bestått av:

- John Tungen (styreleder) - ikke på valg
- Synnøve Kirkebø (styremedlem) - ikke på valg
- Tor Aimar Carlsen (styremedlem) - ikke på valg
- Nuray Yildirim Gullestad (varamedlem) - stiller til gjenvalg
- Erik F Standnes (varamedlem) - stiller til gjenvalg

Forslag til vedtak: Valg gjøres under generalforsamlingen, blant de kandidatene som har meldt seg før eller under møtet.

Vedtak: Alle valgt enstemmig.

5. Revisjon av vedtekter

Vedtektene til borettslaget ble sist vedtatt i 2006. Det har siden kommet flere endringer i borettslagsloven, og vedtektene bør oppdateres i henhold til den. Endringene er ikke omfattende og har liten praktisk betydning, men innebærer noen endringer med tanke på korttidsutleie.

Tillegg til vedtektens punkt 3.2 - Overlate bruken til andre

Borettslagslovens §5-4 åpner for at en andelseier kan leie ut i inntil 30 dager per kalenderår. I disse tilfellene må andelseier i forkant informere styret om:

- perioden andelen er utleid
- til hvem andelen er utleid
- kontaklinformasjon til minst en av leietakerne

Endelig utkast til vedtektsendring sendes ut i forkant av generalforsamlingen. Vedtaket krever 2/3 flertall.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

6. Saker til orientering

6.1 Orientering om utført arbeid i 2023 (gjennomgang av årsmelding - sendt til andelseiere via epost).

6.2 Kommunikasjon: Fra 1. august 2024 skal kommunikasjon mellom andelseier og styret gå via BOB-appen/nettsted, e-post utgår fra samme dato. Innlogging i app og på nettstedet gjøres via Vipps.

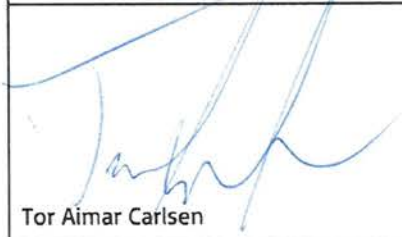
6.3 HMS og husordensregler (brannvern, ventilasjon m.m.). Styret arbeider med å utarbeide en oversikt som blir oversendt andelseierne når de er klare.

6.4 Rutiner for renhold og vedlikehold av fellesarealer. Styret utarbeider en instruks som henges opp i alle oppganger.

6.5 Status for IN-ordning. Fana Sparebank har nå innført IN-ordning. Det gjenstår noen detaljer før dette er klart. Vi har to utbetalingsterminer i året, og første individuelle innbetaling vil trolig kunne gjøres før andre termin i desember 2024. Det vil komme mer informasjon i god tid før dette.

7. Innkomne saker

- Enkelte andeler melder om dårlig trekk i ovn/piper. Styret undersøker hvor mange dette gjelder, og undersøker evt. tiltak.
- Vi har fått forespørsler om mulighet for å installere varmepumper i borettslaget. Styret har undersøkt dette, og det er dessverre ikke mulig både grunnet manglende steder å installere dem, og fordi det innebærer fasadeendring som ikke godkjennes av kommunen. Styret vil informere alle andelseiere om dette.
- Styret vil gjøre ytterligere undersøkelser om kostnader og evt. tilskudd til installasjon av bergvarme.

Dato: 24/6-24	Dato: 24/6-24
 Tor Aimar Carlsen	 John B Tungen

VEDTEKTER FOR AL LIEN BORETTSLAG

Etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.

Vedtatt på generalforsamling 4. april 2006, sist endret på generalforsamling 18. juni 2024.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er A/L Lien Borettslag. Lagets forretningskontor er i Bergen kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 18 andeler, pålydende kr 5000,- for leilighetene i de to øverste etasjene og kr 2500,- for leilighetene i sokkeletasjen. Disse andelene er å anse som likeverdige når det gjelder andre avsnitt i dette kapittel (2.1 Andeler). Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.¹

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte²

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig

¹ Det kan vedtektsfestes med to tredjedels flertall at også juridiske personer kan være andelseiere. Unntak i brl. § 4-2 gar foran vedtekter.

² Denne bestemmelsen forutsetter at alle andelseiere den angår gir sin tilslutning.

avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.³ Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr på opptil fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

2.3 Forkjøpsrett⁴

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne ikke forkjøpsrett.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

³ Er det reist spørsmål om nektelsen av godkjenning eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetsstillelse kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

⁴ Regler om forkjøpsrett gjelder ikke for borettslaget med mindre de er vedtatt av generalforsamlingen med to tredjedels flertall. Er det ikke fattet noe slik vedtak, gjelder ingen forkjøpsrett. Reglene i vedtektene suppleres av bestemmelser i borettslagsloven.

Borettslagslovens §5-4 åpner for at en andelseier kan leie ut i inntil 30 dager per kalenderår. I disse tilfellene må andelseier i forkant informere styret om:

- perioden andelen er utleid
- til hvem andelen er utleid
- kontaktinformasjon til minst en av leietakerne

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.⁵

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt⁶

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (andelseier har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør (herunder sluk på bad), ledninger fra og med leilighetens sikringskap, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør som ligger utenpå vegg/gulv/tak, ledninger fra og med leilighetens sikringskap (inkludert sikringskapet), inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier.

Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

⁵ Det kan vedtekstfestes et forbud mot husdyrhold. Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren av en bolig rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

⁶ Vedlikeholdsplikten kan i vedtektene fastsettes på en annen måte. Fattes det et vedtak om dette som pålegger alle andelseierne et likt ansvar, er det tilstrekkelig med to tredjedels flertall av stemmene på generalforsamlingen. Får noen et større ansvar enn andre, må vedkommende selv inngå avtale med laget om den utvidete vedlikeholdsplikten.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt⁷

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødige ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som følger av bygge- og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

5.2 Panterett

⁷ Også lagets vedlikeholdsplikt kan endres i vedtektene eller ved avtale etter samme regler som beskrevet i note 8.

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser⁸ for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om slag skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdsloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

⁸ Ikke foran heftelser som har fått rettsvern for den dato borettslagsloven trådte i kraft.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkomende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom general- forsamlingen gir tillatelse.

7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning
- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemme- likhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

7.8 Styremedlemmer

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen. Borettslaget skal ha et styre bestående av tre medlemmer og to varamedlemmer⁹. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen. Styrets varamedlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør ett år av gangen. Styrets leder velges særskilt og må ha sin leilighet i borettslaget som primær bolig.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
- salg eller kjøp av fast eiendom
- to opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers 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

7.10 Forretningsfører

⁹ Dette er minimumskrav. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer, og varamedlemmer.

Laget skal ha en forretningsfører. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel.

7.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

7.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

8 Diverse

8.1 Revisjon

Laget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.

8. 2 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmene i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

Nabolagsprofil

Lien 76 - Nabolaget Strandlien/Solheimslien nord - vurdert av 88 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

Strandlien Linje 10, 85	3 min 0.2 km
Florida Linje 1	16 min 1.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	7 min 3 km
Bergen Flesland	18 min

Skoler

Møhlenpris skole (1-7 kl.) 296 elever, 20 klasser	13 min 1.1 km
Damsgård skole (1-7 kl.) 403 elever, 27 klasser	15 min 1.2 km
Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 394 elever, 21 klasser	15 min 1.2 km
St Paul skole (1-10 kl.) 322 elever, 27 klasser	18 min 1.5 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 581 elever, 44 klasser	6 min 2.4 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	16 min 1.4 km
St. Paul gymnas 270 elever	17 min 1.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 73/100



Kvalitet på skolene

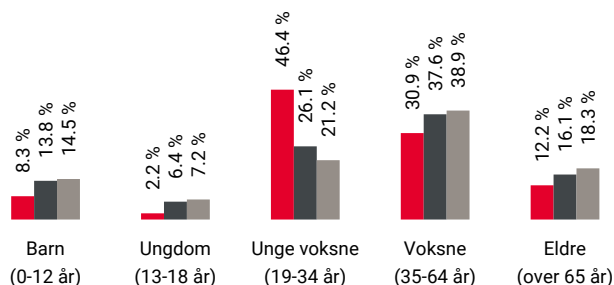
Bra 63/100



Naboskapet

Høflige 57/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Strandlien/Solheimslien n...	948	635
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Gyldenpris barnehage (0-5 år) 97 barn	4 min 0.3 km
Damsgårdssundet barnehage (1-3 år) 7 barn	6 min 0.5 km
Solheimslien barnehage (0-5 år) 72 barn	9 min 0.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Gyldenpris PostNord	6 min 0.5 km
Kiwi Damsgårdssundet	6 min



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

Primære transportmidler

-  1. Buss
-  2. Gående
-  3. Egen bil

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

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 85/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 84/100

Sport

- 

Gyldenpris kunstgress
Fotball

5 min 
0.4 km
- 

Munsterbekken ballplass
Ballspill

7 min 
0.6 km
- 

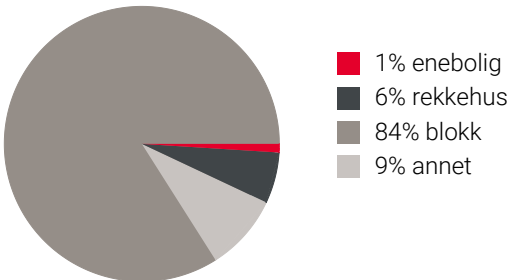
Feel24 Lien (høst 2024)

2 min 
- 

EVO Damsgårdssundet

6 min 

Boligmasse



«Det et rolig område nær byens sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

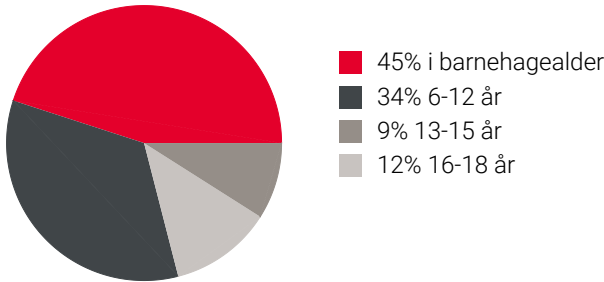
Sundt

23 min 
- 

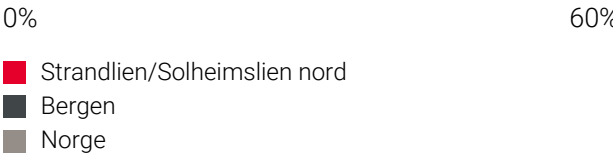
Vitusapotek Bien Bergen

13 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

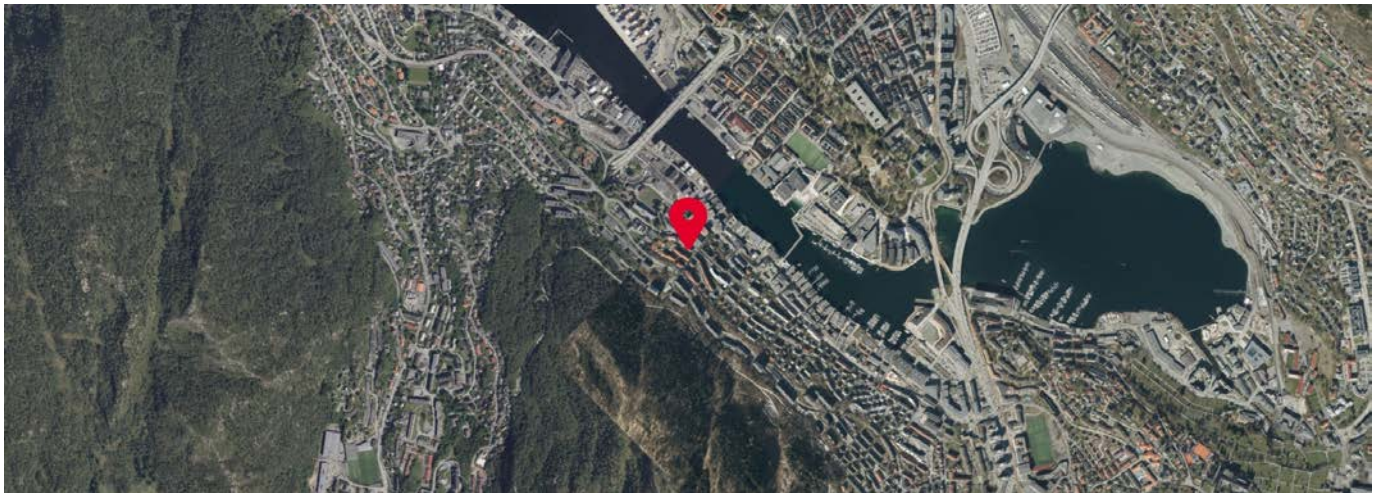


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	14%	33%
Ikke gift	74%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	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 eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Lien 76
5057 BERGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Emil Hauger

Telefon: 938 15 136
E-post: emil.hauger@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre