LIAFLATEN 4B

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Forretningsfører
Plantegning
Midlertidig Brukstillatelse
Innkalling GF-2024
Protokoll GF
Reguleringsplan
Vedtekter
Basiskart
Veistatuskart
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Leilighet
Liaflaten 4 B, 5132 NYBORG
BERGEN kommune
gnr. 207, bnr. 59
Andelsnummer 49

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 28.04.2025 **Rapportdato:** 02.05.2025 **Oppdragsnr.:** 21675-1420 **Referansenummer:** GX2115

Autorisert foretak: KOE Konsulting AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

KOE Konsulting AS

Rapportansvarlig

Erik Abelsen
Uavhengig Takstingeniør
ea@koekonsulting.no
992 31 782

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BESKRIVELSE - FELLES BYGNINGSMASSE
Grunn og fundamenter:
Grunnmur av betong.
Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

Yttervegger:
Bygningen har yttervegger av betong og tre konstruksjoner.
Utvendig fasade har fasadeplater av stål.

Takkonstruksjon:
Bygningen har en saltak takkonstruksjon som er utvendig tekket med stålplater.

Etasjeskille:
Bygningen har etasjeskille av antatt betong.

BESKRIVELSE - LEILIGHET
Leilighet over 2 etasjer.
Beliggende i 6. etasje.
Oppført i 2022.
Tilhørende ekstern bod i fellesarealer.
Leiligheten har og fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg med elbil lader.

Rombeskrivelse
6.Etasje:
Entré, 3,3 kvm.
Parkett på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Bad, 4,9 kvm.
Helfliset bad m/gulvvarme, stålplater i himling med innfelte downlights.
Badet inneholder:
-Vegghengt toalett, baderomsinnredning med nedfelt servant, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Stue/Kjøkken m/trapp, 28,9 kvm.
Parkett på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Soverom, 7 kvm.
Parkett på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

7.Etasje:
Stue, m/trapp, 25,7 kvm.
Parkett på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Soverom, 11,4 kvm.
Parkett på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Toalettrom, 1,3 kvm.
Parkett på gulv, vegger og tak har malte slette flater.
Rommet inneholder:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant og vegghengt toalett.

Oppvarming
Oppvarming via elektrisitet.
-Varmekabler på bad.
-Panelovn på vegg.

Tekniske installasjoner
Vannrør av rør i rør.
Avløpsrør av plast.
Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring på 63 ampere.
Det er sentralanlegg for varmt vann.

For fullstendig gjennomgang av leilighetens tilstand så henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

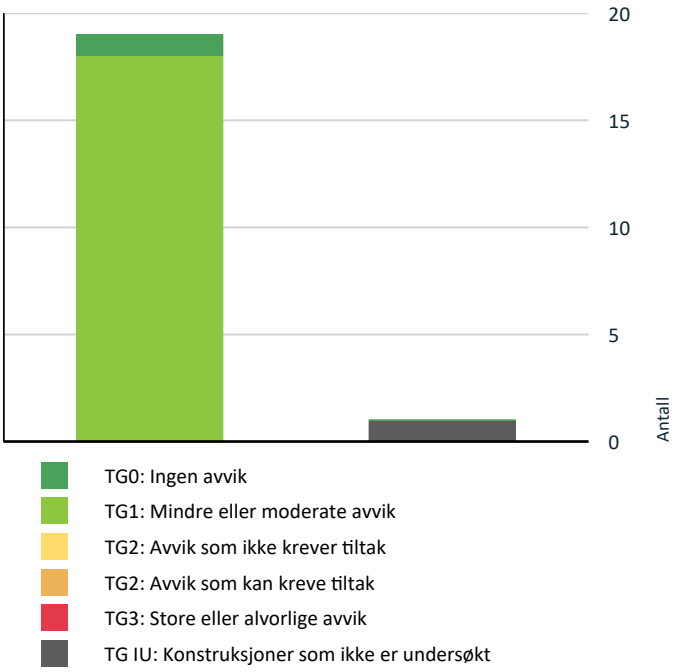
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er ikke gjort endringer siden byggeår.

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er oppbygget iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og Kapittel 2. Minstekrav til tilstandsrapporter.

Opplysninger om årstall og og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Lovlighet, byggesøknad mm. Er ikke undersøkt/vurdert i denne rapporten.

I denne rapporten er ikke vurdering av felles eiet bygningsmasse/fellesareal medtatt, bare enkelt beskrevet. Dette på grunn av manglende tilkomst til store deler av bygningsmassen. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiet`s og deres vedlikeholdsrutiner, og evt tilstandsrapporter.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 6. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2022

Kommentar
Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer med 3-lags isolerglass i trekarmer med utvendig aluminiums beslag.

Dører/vinduer - Generelt

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før kontroll og justering av dører/vinduer er 2 - 8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
- Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Entrédør

Entrédør av tre med brann- og lydklasse (B30/42db).

Balkong-/terrassedør

2 stk Balkongdør av tre med felt av 3-lags isolerglass med utvendig aluminiums beslag.

Dører fremstår i god stand i henhold til alder.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue i 7.Etasje til terrasse på 30,3 kvm. Samt en terrasse på mark med utgang fra soverom i 6.Etasje på ca 3,9 kvm.

Dagens gjeldene krav til rekkverk:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1 meter. Der høydeforskjellen er mer enn 10 meter over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 meter.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.
- Normal tid før omlegging av membraner på terrasser og balkonger er 15 - 35 år.

INNVENDIG

Overflater

6.Etasje:
Entré, 3,3 kvm.
Parkett på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Soverom, 7 kvm.
Parkett på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

7.Etasje:
Stue, m/trapp, 25,7 kvm.
Parkett på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Soverom, 11,4 kvm.
Parkett på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Overflater fremstår i ok stand med normal bruksslitasje.
Sår og hakk vil normal forekomme i bebodde leiligheter.

Våtrom og kjøkken er beskrevet i egne rubrikker.

VÅTROM

6. ETASJE > BAD

Generell

Bad, 4,9 kvm.
Helfliset bad m/gulvvarme, stålplater i himling med innfelte downlights.

Badet inneholder:
-Vegghengt toalett, baderomsinnredning med nedfelt servant, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Badet er nytt fra byggeår.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

HELHETSVURDERING
Badet har alminnelig bruksslitasje og fremstår i ok stand.

Rommet fungerer med dagens tilstand og det er ikke opplyst om problemer/feil relatert til badet.

6. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater er kontrollert, ingen synlige avvik registert.

6. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 15-17 mm fall målt 80 cm fra sluk.
- 30 mm fall fra badegulv v/dør til sluk.

Ved enkel vanntest i nedslagsfelt i dusjsone så gikk vann mot sluk.

6. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast med klemring og vannlås.
Synlig membran i sluk og mansjett under klemring.

6. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inventar er kontrollert og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

6. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjon.
Tilluft er etablert i dør.

MRK:
Spalte under dør er noe liten, 7-8mm bør være 10mm.

6. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet er av type baderomskabin. Det foretas ikke hullboring i baderomskabiner. Badet er og under 5 år og dokumentasjon foreligger, ikke fremvist.

KJØKKEN

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Stue/Kjøkken m/trapp, 28,9 kvm.
Parkett på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av stål.

Integrerte hvitevarer:
-Stekeovn.
-Platetopp.
-Oppvaskmaskin.
-Ventilator.
-Kjøl/fryseskap.

Kjøkkenet fremstår i god stand.

Det er montert vannstoppesystem og komfyrvakt.

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

SPESIALROM

7.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom, 1,3 kvm.
Parkett på gulv, vegger og tak har malte slette flater.
Rommet inneholder:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant og vegghengt toalett.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av rør-i-rør system.
Fordelerskap er plassert i tak på bad.
Stoppekran er plassert ved inntak.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av vannrør av Pex/kobber er 25 - 75 år.

Mrk.:
Det er bare synlig deler som er kontrollert, resten er vurdert iht. Alder og evt. Fremvist dokumentsajon.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Stakeluke er plassert i fellesarealer.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Mrk.:
Det er bare synlig deler som er kontrollert, resten er vurdert iht. Alder og evt. Fremvist dokumentsajon.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.
Aggregat er plassert i himling i entre.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i entre.
Inneholder: Automatsikringer.
Hovedsikring på 63 ampere.

Kurser:
25 ampere 1 stk.
10 ampere 10 stk.

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

Spørsmål til eier

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2022 Ny boliginstallasjon.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring er ikke fremvist, foreligger v/midlertidig brukstillatelse.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befaring. Takstmann har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes utifra standard (NS 3600). På generelt grunnlag anbefales kontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el.anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten er utstyrt med brannvarslere, sprinkleranlegg og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Tilstandsrapport

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

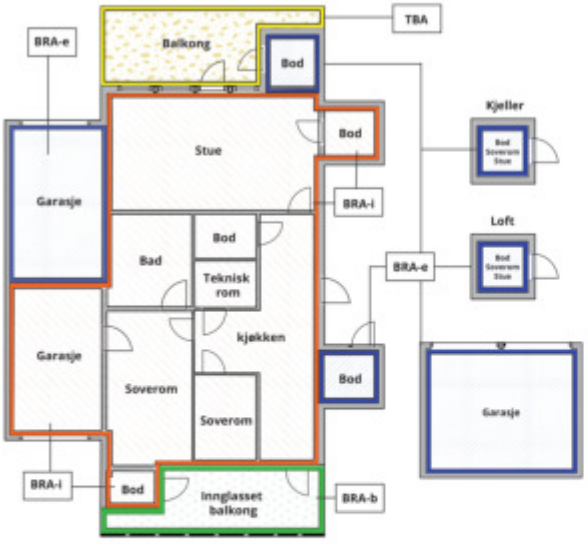
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
6. Etasje	47			47	4
7.Etasje	39			39	30
Fellesareal		5		5	
SUM	**86**	**5**			**34**
SUM BRA	**91**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
6. Etasje	Entré, Bad, Stue/Kjøkken, Soverom		
7.Etasje	Stue, Soverom, Toalettrom		
Fellesareal		Bod	

Kommentar

NETTO ROMAREAL
6.Etasje:
Entré, 3,4 kvm.
Bad, 4,9 kvm.
Stue/Kjøkken m/trapp, 28,9 kvm.
Soverom, 7 kvm.

Terrasse på mark på 3,9 kvm.

7.Etasje:
Stue, m/trapp, 25,7 kvm.
Soverom, 11,4 kvm.
Toalettrom, 1,3 kvm.

Terrasse, 30,3 kvm.

EKSTERNE ROM
- Bod: 5 kvm.

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er ikke gjort endringer siden byggeår.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Nybygg fra 2022.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	86	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2025	Erik Abelsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	207	59	0	0	11880.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Liaflaten 4 B

Hjemmelshaver
Liaparken Borettslag

Andelsobjekt

Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
		Geir Lyngaas

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
49

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2022	Fusjon/Fisjon

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Kontroll av tidligere areal samt opplysninger om evt. Oppussing/vedlikehold.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt generelle opplysninger om boligen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/GX2115

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Åsane (WM)

Oppdragsnr.
136250048

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Geir Lyngaas	Tone Einelia

Gateadresse
Liaflaten 4B

Poststed	Postnr
Nyborg	5132

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 92199264

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

Document reference: 136250048

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I fellesgarasje, på fast parkering tilhørende leilighet

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 136250048

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

Document reference: 136250048

Tilleggskommentar

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 næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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: 136250048

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Geir Lyngaas	34295cd67ee6999c4e3382d0879765e96a2de166	12.05.2025 13:39:49 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tone Einelia	7e78ae3431951c1e2864e59058bd40bc08dc873d	12.05.2025 18:21:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 136250048

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

FORRETNINGSFØRER

Lyngaas, Geir
Liaflaten 4 B, 5132 NYBORG

Vår ref.: 0825-2-49, Jeanette Haugsdal
Dato: 15.04.2025

Deres henvendelse av 15.04.2025 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon/andel nr. 49 i Liaparken Borettslag er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Liaparken Borettslag
Tilknyttet boligselskap:	Ja
Org.nr.:	926373102
Seksjons-/andelsnr.:	49
Seksjons-/andelseier:	Lyngaas, Geir Einelia, Tone
Adresse:	Liaflaten 4 B, 5132 NYBORG

Forsikring

If Skadeforsikring NUF	SP4626532

Fellesutgifter:

Lån nr: 1636689299; Akonto renter IN lån	13 354,00	Månedlig
Tv og Internett	345,00	Månedlig
Felleskostnader	3 489,00	Månedlig

Sum felleskostnader:	17 188,00

Restanse felleskostnader
Vennligst ta kontakt i forbindelse med oppgjøret for eventuelle restanser på felleskostnader o.l. Forespørsler angående restanse sendes til: eierskifte@bob.no

Det gjøres oppmerksom på at kjøper får tilsendt egne faktura for betaling av felleskostnader. Faktura og betalingsinformasjon tilhørende selger skal ikke benyttes av kjøper ved betaling.

Det vil være den som eier boligen ved forfall (forskuddsvis den 1. i hver måned) som svarer for felleskostnadene til boligselskapet og et eventuelt mellomværende mellom kjøper og selger gjøres opp dem imellom.

Spesifikasjon av lån

Bank:	Dnb Bank ASA
Lånenr.:	16366892994
Lånebeskrivelse:	Lån DNB - IN lån - avdragsfritt til 2043
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Rentetype:	Flytende rente
Avdragsfrihet periode:	25.03.2023-30.06.2043
Avdrag pr.mnd. etter avdragsfrihet:	7 231,67
Andel av saldo:	2 948 024,15
Total saldo lån:	199 725 798,96
Innfrielsesdato:	30.06.2063

Fellesgjeld pr. 15.04.2025: 2 948 024,15

Total fellesgjeld for Liaparken Borettslag pr. 15.04.2025: 199 725 798,96

Kontaktinformasjon til styret

Styreleder:	Asbjørn Myhre
Styrets e-post:	liaparken@mittbob.no

Tredjepartsopplysninger

Andel gjeld pr 31.12.2024	2 948 024
Andel formue pr 31.12.2024	8 534

Bygning/eiendom

Byggeår	0
Gårds-/bruksnr:	207/59

Særskilte opplysninger

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

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

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett. Vennligst se vedtekter og bob.no for regler rundt forkjøpsrett.

Styregodkjenning skal alltid sendes til styret.

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

Når overdragelse er gjennomført ber vi om å få tilsendt fullstendig navn, adresse og fødselsnr. for ny(e) eier(e). Dette for at vi skal kunne innberette eiers seksjon/andel i boligselskapet til ligningsmyndighetene og slik at ny(e) eier(e) får faktura for betaling av

felleskostnader. I tillegg til dette ber vi også om å få oversendt overtagelsesdato og kjøpesum.

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

For de boligselskapene som krever styregodkjenning av ny eier(e) finner man skjema for styregodkjenning på BOB.no. Utfylt skjema for styregodkjenning sendes til styret for signering og deretter til eierskifte@bob.no

For regler angående forkjøpsrett og oppdatert prisliste vennligst se BOB sine nettsider. Alle henvendelser om forkjøpsrett sendes til: forkjopsrett@bob.no

Med hilsen
BOB BBL
Jeanette Haugsdal
E-post: Meglerpakke@bob.no

PLANTEGNING



6.etasje B2

Byggetrinn 1



7.etasje B2

Byggetrinn 1

Tiltak
677 Liaparken

Entreprenør

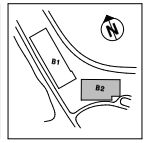
Tiltakshaver

BOB BBL
Nygårdsgaten 13-15 Bergen 5020
Norge

Ansvarlig søker / ARK

Mad Bergen AS
Dokkveien 3 Bergen 5017
Telefon: 407 21 080
E-post: post@mad.no

Prosjekterende	ARK
Tegningsstatus	Rammesøknad
Arkstørrelse	A1
Målestokk	
Dato	08.03.2019



Tegningsnr.	Rev.
E 08	

Tegning

B2 Plan 6. og 7.etasje

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

BERGEN KOMMUNE

Plan- og bygningsetaten

Mad Bergen AS
Rosenkrantzgaten 12
5003 BERGEN

Vår referanse: BYGG-2022/15998-10
Saksbehandler: Anne Karin Sedal
Dato: 08.12.2022

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR DELER AV TILTAKET

Byggetrinn1- Bygg2.

Eiendom	:	Gnr 207 Bnr 59
Adresse	:	Liaflaten 2A/ Flaktveitvegen 15
Tiltakshaver	:	Bob Eiendomsutvikling AS
Tiltaket	:	Nybygg bolig. Byggetrinn1 (bygg 2)

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse for nybygg bolig- byggetrinn1, bygg 2 mottatt 21.11.2022 og tilleggsdokumentasjon mottatt 02.12.22 og tillatelse datert 03.07.19 og tillatelse til endring datert 13.01.20.

VEDTAK

Det gis midlertidig brukstillatelse for Byggetrinn- Bygg 2, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Viser til Midlertidig dispensasjon datert 28.10.22 vedrørende rekkefølgekrav § 3.1. om uteoppholdsareal, bil og sykkelparkeringsplasser samt tverrforbindelse.
Rekkefølgekravet skal være innfridd før det gis midlertidig brukstillatelse for Bygg 1, byttetrinn 2 og senest i løpet av mars 2023.

Hele tiltaket skal være ferdigstilt innen 15.03.2024, jf. byggesaksforskriften § 8-1.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

Vilkår for midlertidig brukstillatelse i rammetillatelsen er bekreftet oppfylt.

Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og bekreftet at byggverket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå.

Innenfor den delen av tiltaket det søkes midlertidig brukstillatelse for, har søker identifisert følgende gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning:

Følgende arbeider vil bli utført innen: 02.12.2022

Type arbeider: 1- UTF blikkenslager:
litt gesims, litt nedløp, noen få fasadeplater. Alt gjenstående arbeid regnes å være ferdigstilt til Mandag 21.11.22
2- UTF Brannslokkings installasjoner (Sprinkler):
Oppfylling og igangkjøring av sprinkleranlegget.
3- UTF Branntetting av gjennomføringer:
Diverse mindre arbeid med branntetting.
4- UTF installasjon av brannalarm og ledesystem:
Oppkobling mot sprinkleranlegg, nøkkelboks/BB-safe er ikke tilkoblet, røykdetekter i plan 0, overføring fra alarmsender, enkelte ladelys innv./utv. er ikke montert/testet.
5- UTF betongkonstruksjoner:
Innvendig og utvendig kontrastmerking for trapper.
6- UTF sanitær installasjoner:
Oppfylling igang kjøring av tappevann.
7- UTF Varme installasjoner:
Oppfylling og igangkjøring av varmeanlegget. Mindre arbeider teknisk rom og felles arealet plan U ferdig.

Bekreftelse på at disse arbeidene er utført vil være kommunen i hende innen: 02.12.2022

Ansvarlig søker har i e-post datert 07.12.22 bekreftet følgende
Det er planlagt overtagelse av fellesarealer fredag 9 desember og overtagelse av leiligheter i byggetrinn 1, BYGG2 mandag 12 desember.
Har prøvd å ringe saksbehandler i telefontiden i går og saksbehandler og leder i dag, for å få en tilbakemelding på om vedtak vil være klart på fredag.

Ansvarlig søker har nå mottatt bekreftelse på at følgende arbeider er ferdigstilt

- Oppkobling av nøkkelboks / styringsenhet til brannvarslingsanlegg, testet og satt i drift.
- Plantekasser er bygget om slik at høyde fra topp plantekasser til topp rekkverk er i tråd med krav til rekkverk.

Gjenstående arbeid som utføres onsdag 7 og torsdag 8 desember og som er av mindre betydning for brukstillatelsen

- Farefelt monteres i dag, onsdag og i morgen torsdag.
- Kontrast markering trappeneser mangler permanent løsning på grunn av store forsinkelser i leveranser.
    - Midlertidige tiltak gjennomføres i løpet av torsdag.

Ansvarlig søker har angitt at det ikke søkes om midlertidig brukstillatelse for følgende deler av tiltaket: Byggetrinn 2 (Bygg1 og utomhusanlegg)

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG
Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Anne Karin Sedal
saksbehandler

Glenn Magne Kristensen
seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi ti Bob Eiendomsutvikling AS, Postboks 7280, 5020 BERGEN

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Ferdigstillelse: (plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften kapittel 8)	Når tiltaket er ferdigstilt skal det søkes om ferdigattest. Ferdigattest utstedes når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon fra ansvarlig søker.
Bortfall av tillatelse: (plan- og bygningsloven § 21-9)	Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Tillatelsen faller også bort hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 BERGEN, eller e-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

INNKALLING GF-2024

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2024 I

LIAPARKEN BORETTSLAG

Dato: 07.05.2024 **kl: 18.00 – 20.00.**
Sted: Åsane nye kirke, Torgstuen

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Sted, Åsane 26.04.24

Liaparken Borettslag

Klipp av – leveres ved inngangen

Generalforsamling, Liaparken Borettslag, 07.05.2024

Navn: _____ Leilighet nr.: _____
andelseier

(Kryss av for det som passer)

☐ Jeg møter som andelseier.

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

Navn: _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____

Obs! Kun én fullmakt per deltager!

DAGSORDEN

1. Konstituering

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

2. Rapport fra styret

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2023

4. Vederlag til styremedlemmer

5. Valg av styre

6. Andre/Innkomne saker

6.1 Solskjerming
6.2 Varmepumpe
6.3 Parkering

Saksvedlegg til alle sakene er vedlagt innkallingen

STYRET I LIAPARKEN BORETTSLAG

RAPPORT FRA STYRET APRIL 2023/ MAI 2024
FOR LIAPARKEN BORETTSLAG

Styret og styrets arbeid

Styrets sammensetning

Styreleder:	Asbjørn Myhre (2 år)
Nestleder:	Arne Rønhovde (1 år)
Styremedlemmer:	Rune Kilen (2 år), Lisbeth Hedstrøm (2 år), Martha Mjanger (1 år)
Varamedlemmer:	Johnny T. Sunde (1 år), Lill Unnvik Trondsen (1 år)

Valgkomite: Johnny T. Sunde og Per Øyvind Ohnstad

Styrets hovedoppgave er å drifte borettslaget og ivareta andelseiernes interesser.

Antall styremøter i styreperioden:
Vi har avholdt 25 styremøter i inneværende styreperiode.
Andre møter og kurs:
Beboermøte, møter med Strand og BOB.
KURS: HMS kurs, Styreportalen, budsjett, Generalforsamling

Hvilke saker som har vært behandlet:

- Utarbeidet husregler for Liaparken borettslag
- Gått gjennom alle kontrakter for reforhandling
- Budsjett
- Oppfølging av reklamasjoner på innvendige og utvendige fellesområder
- Dugnad

Faste oppgaver:

- Brann
- Heis
- Avfallshåndtering
- Forsikring
- Nøkler
- Fellesrom, hobbyrom, verksted, treningsrom og gjenbruksrom
- Sykkelutleie, kajakkutleie, el sparkesykkelutleie
- Parkering
- Gjesteleiligheter
- Dugnad
- HMS
- BOB appen
- Attestering av utlegg og fakturaer
- Beredskapstelefon
- Leverandører

Liaparken Borettslag
2023

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2023

Liaparken Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	3 383 758	0	3 898 000	4 448 000
Avdrag IN lån		60 137 500	0	0	0
Finans	2	8 517 717	0	0	12 845 000
Andre inntekter	3	230 998	0	0	117 000
Sum inntekter		**72 269 973**	**0**	**3 898 000**	**17 410 000**
Driftskostnader					
Dugnad		0	0	0	25 000
Styrehonorar	5	127 000	0	127 000	127 000
Arbeidsgiveravgift		17 907	0	18 000	18 000
Avskrivninger	6	49 875	0	0	0
Felles strøm og varme		101 759	0	150 000	250 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		945 750	19 628	1 540 000	1 308 000
Andre driftskostnader	7	1 265 871	20 186	1 563 000	1 980 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	175 138	1 238	30 000	168 000
Vedlikehold	9	4 532	0	50 000	70 000
Forretningsførsel		236 127	0	203 000	245 000
Revisjonshonorar		10 500	151 115	15 000	12 000
Andre konsulenthonorarer		0	12 030	0	0
Kontingent		0	0	38 000	38 000
Forsikring		260 931	0	160 000	308 000
Sikringsfond		10 701	0	4 000	11 000
Sum driftskostnader		**3 206 092**	**204 196**	**3 898 000**	**4 560 000**
Driftsresultat	**10**	**69 063 881**	**-204 196**	**0**	**12 850 000**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		418 141	4 747	0	0
Sum finansinntekter		**418 141**	**4 747**	**0**	**0**
Rentekostnader lån		7 573 676	0	0	12 845 000
Andre rentekostnader		248	0	0	0
Sum finanskostnader		**7 573 924**	**0**	**0**	**12 845 000**
Resultat av finansposter		**-7 155 783**	**4 747**	**0**	**-12 845 000**
Resultat		**61 908 098**	**-199 449**	**0**	**5 000**
Til/fra annen EK		1 439 114	0	0	0
Til/fra udekket tap		331 484	-199 449	0	0
Til/fra EK fra IN		60 137 500	0	0	0
Sum disponeringer		61 908 098	-199 449	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Liaparken Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11, 12	500 933 024	483 283 734
Tomt	11, 12	38 908 206	38 908 206
Andre driftsmidler	6	420 170	0
Sum varige driftsmidler		**540 261 400**	**522 191 940**
Sum anleggsmidler		**540 261 400**	**522 191 940**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		736 550	220 996
Andre fordringer		172 172	0
Sum fordringer		**908 722**	**220 996**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		1 883 900	509 603
Sum bankinnsk. og kontanter		**1 883 900**	**509 603**
Sum omløpsmidler		**2 792 622**	**730 599**
SUM EIENDELER		**543 054 022**	**522 922 539**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Liaparken Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	14	635 000	635 000
Annen innskutt egenkapital **Sum**	14	13 597 759	0
innskutt egenkapital		**14 232 759**	**635 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	1 439 114	0
Egenkapital til IN	13	60 137 500	0
Udekket tap		0	-331 484
Sum opptjent egenkapital		**61 576 614**	**-331 484**
SUM EGENKAPITAL	**14**	**75 809 373**	**303 516**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 15	209 737 500	0
Borettsinnskudd	12	256 535 000	0
Sum langsiktig gjeld		**466 272 500**	**0**
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	366 796 603
Forskuddsbet felleskostn.		119 471	0
Leverandørgjeld		517 959	12 062 461
Skyldige off. myndigheter		17 907	0
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		127 000	0
Påløpne renter		91 193	0
Annen kortsiktig gjeld		98 618	143 759 960
Sum kortsiktig gjeld		**972 149**	**522 619 023**
SUM GJELD		**467 244 649**	**522 619 023**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**543 054 022**	**522 922 539**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

	Note	2023	2022

Bergen,
Styret for Liaparken Borettslag

Asbjørn Myhre Styrets leder	Martha Mjanger Styremedlem	Lisbeth Janne Hedstrøm Styremedlem
Rune Kilen Styremedlem	Arne Rønhovde Styremedlem	

Dokumentet er elektronisk signert

Noter

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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld:
Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN). IN er behandlet etter egenkapitalløsningen hvilket innebærer at IN inntektsføres i det år IN finner sted.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3800	Andel felleskostnader	2 866 654	0	3 290 000	3 816 000
3816	Kabel-TV	517 104	0	608 000	632 000
Sum felleskostnader		**3 383 758**	**0**	**3 898 000**	**4 448 000**
3803	Innbetalte finanskostnader	1 050 952	0	0	0
3925	Renter IN lån	7 466 765	0	0	12 845 000
Sum finans		**8 517 717**	**0**	**0**	**12 845 000**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3810	Utleie fellesrom	10 000	0	0	0
3811	Utleie hybler/leiligheter	50 680	0	0	80 000
3826	Leieinntekt for el-sykkel	500	0	0	3 000
3827	Leieinntekt el-sparkesykkel	110	0	0	0
3846	Utleie av fellesrom og utleieleiligheter	0	0	0	20 000
3885	Andre inntekter	169 708	0	0	14 000
Sum andre inntekter		**230 998**	**0**	**0**	**117 000**

Note 4 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.
Avsetning av arbeidsgiveravgift knytter seg til avsatt styrehonorar

Dokumentet er elektronisk signert

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5330	Styrehonorar	0	0	127 000	127 000
5331	Avsetning styrehonorar	127 000	0	0	0
Sum styrehonorar		**127 000**	**0**	**127 000**	**127 000**

Note 6 - Andre eiendeler

	Kajakker 2 stk	El-sykler 2 stk, El sparkehjul 2 stk	Fellesrom innredet	Trimrom innredet
Anskaffelseskost pr.01.01	0	0	0	0
Årets tilgang	19 943	53 199	121 817	275 086
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	19 943	53 199	121 817	275 086
Årets av- og nedskr. pr.31.12	2 991	7 979	18 272	20 631
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	2 991	7 979	18 272	20 631
Bokført verdi pr.31.12	16 951	45 219	103 544	254 454
Anskaffelsesår	2023	2023	2023	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	5	5	5	10

Dokumentet er elektronisk signert

Note 7 - Driftskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5510	Styredisposisjoner	1 001	0	0	2 000
5903	Gaver til beboere	1 128	0	0	0
6300	Leiekostnader	707	0	0	0
6325	Renovasjon	2 473	0	0	70 000
6326	Snømåking og brøyting	176 535	0	85 000	88 000
6327	Sprinkleranlegg	0	0	0	72 000
6335	Containerleie/ -tømming	4 694	0	0	0
6336	HMS	6 667	0	7 000	10 000
6360	Renhold og matteleie	235 113	14 342	230 000	300 000
6370	Garasjer	0	0	0	13 000
6371	Felles lokaler/felles leiligheter	0	0	30 000	15 000
6372	Heis	91 811	0	100 000	120 000
6374	Ventilasjon	116 381	0	0	135 000
6375	TV/Bredbånd	370 862	0	608 000	632 000
6376	Vaktmestertjenester	219 398	0	216 000	340 000
6377	Vakthold	32 967	3 750	34 000	50 000
6390	Andre driftskostnader	0	0	108 000	100 000
6391	Diverse serviceavtaler	0	0	120 000	0
6800	Kontorkostnader	948	1 433	0	5 000
6860	Kursutgifter	1 400	0	0	3 000
6940	Porto	825	0	0	0
7000	Drivstoff	904	0	0	0
7740	Øreavrunding	-57	0	0	0
7770	Bankgebyr	1 880	77	0	0
7779	Andre gebyr	19	585	0	0
7782	Kostnader bomiljø	219	0	25 000	25 000
Sum driftskostnader		**1 265 871**	**20 186**	**1 563 000**	**1 980 000**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6500	IT utstyr	9 780	0	0	6 000
6503	Annet driftsmateriell	29 239	0	0	10 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	90 975	0	0	105 000
6510	Verktøy og redskap	5 319	0	0	4 000
6540	Inventar	7 600	0	30 000	5 000
6553	Abonnement og lisenser	32 227	1 238	0	38 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**175 138**	**1 238**	**30 000**	**168 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	0	0	50 000	6 000
6611	Vedlikehold utleielokaler	379	0	0	0
6613	Vedlikehold leilighet i eget eie	4 153	0	0	0
6616	Vedlikehold tak	0	0	0	16 000
6634	Vedl.hold brann-	0	0	0	48 000
Sum vedlikehold		**4 532**	**0**	**50 000**	**70 000**

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

Note 10 - IN note - driftsresultat før og etter

Driftsresultat før IN:	8 926 381
Innbetalt IN:	60 137 500
Driftsresultat etter IN:	**69 063 881**

Note 11 - Bygninger

	Bygninger	Tomter
Bokført verdi 01.01	483 283 734	38 908 205
Årets tilgang	17 649 290	
Bokført verdi pr.31.12	500 933 024	38 908 205
Anskaffelsesår	2023	2023

Note 12 - Pantstillelser

	2023	2022
Pantstillelser	466 272 500	366 796 603
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	539 841 230	522 191 940

Dokumentet er elektronisk signert

Note 13 - Indivuduell nedbetaling og EK fra IN

Borettslaget har inngått avtale om IN av fellesgjeld. Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin beregnede andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseier vil ved IN få inntrederett i långivers krav mot borettslaget med tilhørende pantesikkerhet. Andelseier gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån.

Restansvar for **2023** blir 77,72 %

Note 14 - Egenkapital

	Andels-kapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Egenkapital til IN	Udekket tap	Sum
Egenkapital 1.1	635 000	0	0	0	-331 485	303 516
Kapitalforhøyelse		13 597 759				13 597 759
Årets resultat			1 439 114	60 137 500	331 485	61 908 099
Egenkapital 31.12	**635 000**	**13 597 759**	**1 439 114**	**60 137 500**	**0**	**75 809 374**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 15 - Langsiktig gjeld

Dnb Bank ASA		
Renter 31.12.23: 5,29%, løpetid 40 år		
Opprinnelig 2023	270 035 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	-60 297 500	
Lånesaldo 31.12		209 737 500
Beregnet innfrielsesdato: 25.07.2063		
Sum langsiktig gjeld		**209 737 500**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2023**
Gjeld til kredittinstitusjoner	209 737 500

Dokumentet er elektronisk signert

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Dnb Bank ASA 16366892994	1	3 747 488	3 747 488
	1	3 597 589	3 597 589
	1	3 547 622	3 547 622
	1	3 447 689	3 447 689
	1	3 247 823	3 247 823
	1	3 122 907	3 122 907
	1	2 948 024	2 948 024
	2	2 698 192	5 396 384
	1	2 648 225	2 648 225
	2	2 573 275	5 146 550
	1	2 473 342	2 473 342
	3	2 448 359	7 345 077
	1	2 423 376	2 423 376
	1	2 398 393	2 398 393
	2	2 373 409	4 746 818
	3	2 348 426	7 045 278
	1	2 323 443	2 323 443
	3	2 298 460	6 895 380
	4	2 248 493	8 993 972
	1	2 198 526	2 198 526
	4	2 173 543	8 694 172
	2	2 098 593	4 197 186
	2	2 073 610	4 147 220
	2	2 048 627	4 097 254
	4	2 023 644	8 094 576
	2	1 998 660	3 997 320
	1	1 998 326	1 998 326
	1	1 973 677	1 973 677
	1	1 973 275	1 973 275
	2	1 948 694	3 897 388
	1	1 948 627	1 948 627
	2	1 898 727	3 797 454
	4	1 873 744	7 494 976
	1	1 773 811	1 773 811
	1	1 748 828	1 748 828
	1	1 748 158	1 748 158
	1	1 723 443	1 723 443
	2	1 698 861	3 397 722
	1	1 684 319	1 684 319
	2	1 658 888	3 317 776
	1	1 623 912	1 623 912
	1	1 598 192	1 598 192
	1	1 548 962	1 548 962
	1	1 548 292	1 548 292
	2	1 508 989	3 017 978
	1	1 498 995	1 498 995
	1	1 498 024	1 498 024
	1	1 484 005	1 484 005
	1	1 459 022	1 459 022
	1	1 448 426	1 448 426
	1	1 398 526	1 398 526

Dokumentet er elektronisk signert

3	1 384 072	4 152 216
2	1 374 079	2 748 158
5	1 359 089	6 795 445
2	1 349 096	2 698 192
1	1 309 123	1 309 123
4	1 299 129	5 196 516
1	1 273 476	1 273 476
2	1 173 543	2 347 086
1	1 173 376	1 173 376
1	1 098 845	1 098 845
1	1 098 393	1 098 393
1	999 330	999 330
1	998 660	998 660
1	998 493	998 493
1	973 677	973 677
1	748 225	748 225
1	698 493	698 493
1	359 089	359 089
1	348 426	348 426
1	198 526	198 526

Note 16 - Disponible midler

	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	**504 616**	**704 065**
Periodens resultat	61 908 098	-199 449
Årets avskrivninger	49 875	0
Årets investeringer	-470 045	0
Avdrag IN	-60 137 500	0
Andre poster som påvirker disp.midler	-504 616	0
Endring i disponible midler	**845 812**	**-199 449**
Disponible midler 31.12.	**1 820 473**	**504 616**

Dokumentet er elektronisk signert

825 - Årsregnsk...

Name	Date
RØNHOVDE, ARNE	2024-04-25

Identification

RØNHOVDE, ARNE

Name	Date
Mjanger, Martha	2024-04-25

Identification

Mjanger, Martha

Name	Date
Kilen, Rune	2024-04-25

Identification

Kilen, Rune

Name	Date
Myhre, Asbjørn	2024-04-25

Identification

Myhre, Asbjørn

Name	Date
Hedstrøm, Lisbeth Janne	2024-04-25

Identification

Hedstrøm, Lisbeth Janne

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 Liaparken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Liaparken 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 rettvisende 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 rettvisende 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 avviklet.

Penneo Dokumentnøkkel: CMADE-P27US-3XAFH-6BWOJ-QVD4Q-XCDCH

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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 rettvisende bilde.

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: CMADE-P27US-3XAFH-6BWOJ-QVD4Q-XCDCH

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

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

Rasmussen, Tom
Statsautorisert revisor
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570
IP: 77.16.xxx.xxx
2024-04-26 08:33:59 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: CMADE-P27US-3XAFH-6BWOJ-QVD4Q-XCDCH

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 orginalen?
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**

5. Valg av styre.

Styrets sammensetning

Styreleder: Asbjørn Myhre (1 år)
Styremedlemmer: Rune Kilen (1 år)
Lisbeth Hedstrøm (1 år)
Atle Byrkjeland (2 år)
Trond Fauskanger (2år)

Vararepresentanter: 1.varamedlem Gisle Aarvik (1 år)
2. varamedlem Gard Bakke (1år)

Valgkomite:

Stein N. Olsen (2 år)
Lill Throndsen (1 år)

6.1 Solskjerming/Screening.

Forslag fra Otto Aadland

Jeg foreslår at borettslaget tar initiativ til å utforme en generell søknad til kommunen om montering av solskjerming. Det bør vektlegges at utvendig solskjerming skal gi så lite som mulig endring av fasadens uttrykk. Dette mener jeg kan ivaretas ved å ta beviste valg på farger på duk og profiler. Liaparken har sorte vinduskarmer og bør holde seg til denne fargen om solskjerming monteres inne i nisjen til vinduer/dører. Det er vanlig å benytte en mellomgrå duk på slike solskjerminger, dette for at man på avstand ikke skal se de store forskjellene på vinduet med og uten solskjerm i bruk.

Styret sin innstilling til utvendig screening som solskjerming i Liaparken borettslag.

Styret er positiv til utvendig screening som solskjerming på følgende premisser:

- Styret etablerer en rammeavtale med en leverandør etter en anbudsrunde. Firma som blir valgt skal stå for montering og vedlikehold.
- Søknad må sendes til styret for godkjenning. jf. vedtektene pkt. 8-3 (2).
- Beboer som ønsker screening som solskjerming må selv søke kommunen om fasadeendring, og ta kostnaden med søknad, innkjøp og montering.

Ved 2/3 flertall må vedtektene for borettslaget endres.

Andelseier har ansvaret for at hen benytter valgt leverandør av styret.
Når utvendig screening som solskjerming er montert og godkjent, vil dette gå inn i bygningsmassen.
Utgifter tilknyttet screening vil dermed utgjøre en økning av felleskostnadene i form av økt premie og egenandel på forsikring.

6.2 Varmepumpe.

Forslag fra Stein Ove Andersen

Grunnlag for installasjon av varmepumper i Liaparken:

- Det er betydelig bedre varme/jevnere i hele leiligheten.
- Sparer strøm i forhold til annen el. oppvarming.
- Aircondition på varme sommerdager spesielt for de med store vinduer og stort solinnslipp.
- Det er mange leiligheter som har behov for jevnere varme (spesielt de frittstående) såkalt småhus.
- Plassering av pumpe gjøres i samarbeid med pumpeleverandør (rapporteres til styret plassering og spesifikasjoner på den enkelte montering)
- Montasje skal ikke være til hinder/støy for naboer.
- Mulighet for beskyttelseskasse rundt pumpe som kan males i samme farge som vegg den er montert opp mot (vil dempe fargespill mellom pumpe og farge vegg).

Håper dette blir en realitet også i Liaparken. Det er også anbefalt i forhold til det grønne skifte i forhold til strømforbruk.

Styret sin innstilling til varmepumpe i Liaparken borettslag:

Styret foreslår at det gis adgang til å montere varmepumpe, dersom forholdene ligger til rette for det. Det betyr at styret også kan avslå montering av varmepumpe.

Styret foreslår følgende tekst i vedtektene, med et nytt punkt; Varmepumpe:

- Plassering skal godkjennes av styret i hvert enkelt tilfelle.
- Søknaden skal inneholde pumpens tekniske spesifikasjon.
- Utedelen skal monteres der styret anviser. Fortrinnsvis må utedelen plasseres på gulvet på eget uteområde.
- Det må i forkant hentes inn underskrift fra naboer (nabovarsel)
- Kostnader til montering av varmepumpe, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier.
- Arbeidet skal utføres av godkjent installatør, og det skal sendes dokumentasjon til styret i etterkant for å vise at arbeidet er utført forskriftsmessig.
- Varmepumpens utedel kan maksimalt ha et lydnivå på 50 Db

Dersom forslaget blir vedtatt med 2/3 flertall må vedtektene endres.

6.3 Parkering.

Forslag fra Styret

Styret foreslås følgende tillegg til vedtektene punkt 4 (6):
«Det kreves godkjent oblat fra styret for å parkere på de frie parkeringsplassene i garasjene. Styret deler ut maks 1 oblat pr. leilighet.

Når det ikke er behov for alle 8 HC plassene til HC parkering, kan styret midlertidig gjøre om de ledige HC plassene til frie P-plasser. Disse tilbakeføres til HC plasser igjen, hvis behovet for HC plasser øker senere. Det samme prinsippet gjelder for de 2 bildeleplassene».

Dersom forslaget blir vedtatt med 2/3 flertall, må dette tillegget tas inn i vedtektene.

Vedtektene punkt 4 (6) før evt. endring:
«Parkeringsgarasjen i borettslaget inneholder ca. 114 parkeringsplasser hvor 16 er knyttet til enkelte andeler, 8 HC-parkeringsplasser, 17 gjesteparkeringsplasser, eventuelt 2-3 parkeringsplasser til bildeling, og de resterende er frie parkeringsplasser. Borettslaget kan fastsette nærmere retningslinjer for bruken av de frie parkeringsplassene. Styret fordeler HC-plassene i henhold til ansiennitet i borettslaget. Ansienniteten regnes fra dato for kjøp av andelen. Står flere andelseiere med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget, BOB BBL, foran. Står fortsatt andelseierne likt avgjøres det ved loddtrekning. Utbygger vil før innflytting fordele HC-plassene etter gjeldende prinsipp.

Følgende andeler har en fast tildelt parkeringsplass som følger andelen ved salg:
• B2-204 (andel 12) – en plass. • B2-207 (andel 15) – en plass.
• B2-403 (andel 28) – en plass. • B2-501 (andel 36) – en plass.
• B2-601 (andel 45) – en plass. • B2-605 (andel 49) – en plass.
• B1-217 (andel 84) – en plass. • B1-301 (andel 86) – en plass.
• B1-317 (andel 102) – en plass. • B1-401 (andel 103) – en plass.
• B1-412 (andel 114) – en plass. • B1-413 (andel 115) – en plass.
• B1-501 (andel 116) – en plass. • B1-503 (andel 118) – en plass.
• B1-601 (andel 125) – en plass. • B1-602 (andel 126) – en plass.»

Bakgrunn:
For beboere er det 114 plasser – 17 gjesteparkeringer og 2 til Hyre = 95 plasser for beboere. Antall parkeringsplasser for beboere har da en dekningsgrad på 0,75.
Det betyr at bare 75 % av de 127 leilighetene kan ha 1 bil parkert i garasjen.

De 95 plassene for beboere er fordelt på 16 fast tildelte plasser, 8 HC-plasser og 71 plasser til fri parkering. 1 av de frie plassene er reservert for motorsykler.

De HC-plassene som det for tiden ikke er behov for, er midlertidig omgjort til 2 vanlige parkeringsplasser.

I tillegg er 1 av de 8 HC plassene i B1 midlertidig endret til gjesteparkering for de med HC. Denne plassen regnes som en av de 17 gjesteparkeringene.

PROTOKOLL GF

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

LIAPARKEN BORETTSLAG

Sted: Åsane Kirke

Dato: 7/5 - 2024

Møtet ble åpnet av: _____

Til stede fra styret: Asbjørn Myhre
Arne Rønhovde
Rune Kiten
Lisbeth Hedstrøm
Martha Mjanger

Til stede fra BOB: Katrine Sandvik

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Godkjent

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 51

+ Antall fullmakter: 4

= Antall stemmeberettigede: 55

c) Valg av møteleder

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

Forslag til møteleder: Kristine Sandvik

Vedtak: Godkjent

d) Valg av referent/protokollfører

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

Forslag til referent: Martha Mjanger

Vedtak: Godkjent

e) Valg av protokollunderskriver(e)

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

Forslag til protokollunderskriver: Kjersti Mogster og Trond Engelsen

Vedtak: Godkjent

f) Valg av tellekorps

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

Forslag til tellekorps: Sven Skorpholm, Trond Fauskanger

Vedtak: Godkjent

g) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: Godkjent dagsorden

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2023/24 ble gjennomgått (valgfritt punkt)

Vedtak: Til etterretning.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2023

Vedtak: Godkjent

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

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

Forslag: Kr 250 000

Vedtak: Kr 250 000

5. Vederlag til styremedlemmer spesielt

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

Forslag:

_____ har rett på vederlag i form av kjøregodtgjørelse etter statens satser for nødvendig bruk av privat bil i lagets tjeneste.

_____ har i tillegg rett på vederlag i form av (mobil-) telefon/telefongodtgjørelse med kr._____ i styreperioden_____

_____ har i tillegg rett på vederlag i form av bredbånd/bredbåndsgodtgjørelse med kr._____ i styreperioden_____

Vedtak: _____

6. Valg av styre

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

Forslag til kandidater:

Asbjørn Myhre (1 år)
Rune Kilen (1 år)
Lisbeth Hedstrøm (1 år)
Atle Byrkjeland (2 år)
Trond Fauskanger (2 år)

Vara:
1. vasamedlem: Gisle Aarvik (1 år)
2. vasamedlem: Gard Bakke (1 år)

Valgkomite: Stein N. Olsen 2 år, Lill Trondsen (1 år)

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Asbjørn Myhre	Styreformann	1 år
Rune Kilen	styremedlem	1 år
Lisbeth Hedstrøm	styremedlem	1 år
Atle Byrkjeland	— " —	2 år
Trond Fauskanger	— " —	2 år
Gisle Aarvik	varamedlem	1 år
Gard Bakke	— " —	1 år

Valgkomite: Stein Olsen, 2 år og Lill Trondsen, 1 år.

6.1 Solskjerming/Screening.

Forslag fra Otto Aadland

Jeg foreslår at borettslaget tar initiativ til å utforme en generell søknad til kommunen om montering av solskjerming. Det bør vektlegges at utvendig solskjerming skal gi så lite som mulig endring av fasadens uttrykk. Dette mener jeg kan ivaretas ved å ta beviste valg på farger på duk og profiler. Liaparken har sorte vinduskarmer og bør holde seg til denne fargen om solskjerming monteres inne i nisjen til vinduer/dører. Det er vanlig å benytte en mellomgrå duk på slike solskjerminger, dette for at man på avstand ikke skal se de store forskjellene på vinduet med og uten solskjerm i bruk.

Styret sin innstilling til utvendig screening som solskjerming i Liaparken borettslag.

Styret er positiv til utvendig screening som solskjerming på følgende premisser:

- Styret etablerer en rammeavtale med en leverandør etter en anbudsrunde. Firma som blir valgt skal stå for montering og vedlikehold.
- Søknad må sendes til styret for godkjenning. jf. vedtektene pkt. 8-3 (2).
- Beboer som ønsker screening som solskjerming må selv søke kommunen om fasadeendring, og ta kostnaden med søknad, innkjøp og montering.

Ved 2/3 flertall må vedtektene for borettslaget endres.

Andelseier har ansvaret for at hen benytter valgt leverandør av styret.
Når utvendig screening som solskjerming er montert og godkjent, vil dette gå inn i bygningsmassen.
Utgifter tilknyttet screening vil dermed utgjøre en økning av felleskostnadene i form av økt premie og egenandel på forsikring.

Vedtak: Saken utsettes: 39 stemmer.
Generalforsamlingen sender saken tilbake til styret og ber om ytterligere utredning.

6.2 Varmepumpe.

Forslag fra Stein Ove Andersen

Grunnlag for installasjon av varmepumper i Liaparken:

- Det er betydelig bedre varme/jevnere i hele leiligheten.
- Sparer strøm i forhold til annen el. oppvarming.
- Aircondition på varme sommerdager spesielt for de med store vinduer og stort solinnslipp.
- Det er mange leiligheter som har behov for jevnere varme (spesielt de frittstående) såkalt småhus.
- Plassering av pumpe gjøres i samarbeid med pumpeleverandør (rapporteres til styret plassering og spesifikasjoner på den enkelte montering)
- Montasje skal ikke være til hinder/støy for naboer.
- Mulighet for beskyttelseskasse rundt pumpe som kan males i samme farge som vegg den er montert opp mot (vil dempe fargespill mellom pumpe og farge vegg).

Håper dette blir en realitet også i Liaparken. Det er også anbefalt i forhold til det grønne skifte i forhold til strømforbruk.

Styret sin innstilling til varmepumpe i Liaparken borettslag:

Styret foreslår at det gis adgang til å montere varmepumpe, dersom forholdene ligger til rette for det. Det betyr at styret også kan avslå montering av varmepumpe.

Styret foreslår følgende tekst i vedtektene, med et nytt punkt; Varmepumpe:

- Plassering skal godkjennes av styret i hvert enkelt tilfelle.
- Søknaden skal inneholde pumpens tekniske spesifikasjon.
- Utedelen skal monteres der styret anviser. Fortrinnsvis må utedelen plasseres på gulvet på eget uteområde.
- Det må i forkant hentes inn underskrift fra naboer (nabovarsel)
- Kostnader til montering av varmepumpe, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier.
- Arbeidet skal utføres av godkjent installatør, og det skal sendes dokumentasjon til styret i etterkant for å vise at arbeidet er utført forskriftsmessig.
- Varmepumpens utedel kan maksimalt ha et lydnivå på 50 Db

Dersom forslaget blir vedtatt med 2/3 flertall må vedtektene endres.

Vedtak: saken er nedstemt

6.3 Parkering.

Forslag fra Styret

Styret foreslås følgende tillegg til vedtektene punkt 4 (6):
«Det kreves godkjent oblat fra styret for å parkere på de frie parkeringsplassene i garasjene. Styret deler ut maks 1 oblat pr. leilighet.

Når det ikke er behov for alle 8 HC plassene til HC parkering, kan styret midlertidig gjøre om de ledige HC plassene til frie P-plasser. Disse tilbakeføres til HC plasser igjen, hvis behovet for HC plasser øker senere. Det samme prinsippet gjelder for de 2 bildeleplassene».

Dersom forslaget blir vedtatt med 2/3 flertall, må dette tillegget tas inn i vedtektene.

Vedtektene punkt 4 (6) før evt. endring:
«Parkeringsgarasjen i borettslaget inneholder ca. 114 parkeringsplasser hvor 16 er knyttet til enkelte andeler, 8 HC-parkeringsplasser, 17 gjesteparkeringsplasser, eventuelt 2-3 parkeringsplasser til bildeling, og de resterende er frie parkeringsplasser. Borettslaget kan fastsette nærmere retningslinjer for bruken av de frie parkeringsplassene. Styret fordeler HC-plassene i henhold til ansiennitet i borettslaget. Ansienniteten regnes fra dato for kjøp av andelen. Står flere andelseiere med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget, BOB BBL, foran. Står fortsatt andelseierne likt avgjøres det ved loddtrekning. Utbygger vil før innflytting fordele HC-plassene etter gjeldende prinsipp.

Følgende andeler har en fast tildelt parkeringsplass som følger andelen ved salg:
- *B2-204 (andel 12) – en plass.* • *B2-207 (andel 15) – en plass.*
- *B2-403 (andel 28) – en plass.* • *B2-501 (andel 36) – en plass.*
- *B2-601 (andel 45) – en plass.* • *B2-605 (andel 49) – en plass.*
- *B1-217 (andel 84) – en plass.* • *B1-301 (andel 86) – en plass.*
- *B1-317 (andel 102) – en plass.* • *B1-401 (andel 103) – en plass.*
- *B1-412 (andel 114) – en plass.* • *B1-413 (andel 115) – en plass.*
- *B1-501 (andel 116) – en plass.* • *B1-503 (andel 118) – en plass.*
- *B1-601 (andel 125) – en plass.* • *B1-602 (andel 126) – en plass.»*

Bakgrunn:
For beboere er det 114 plasser – 17 gjesteparkeringer og 2 til Hyre = 95 plasser for beboere. Antall parkeringsplasser for beboere har da en dekningsgrad på 0,75. Det betyr at bare 75 % av de 127 leilighetene kan ha 1 bil parkert i garasjen.

De 95 plassene for beboere er fordelt på 16 fast tildelte plasser, 8 HC-plasser og 71 plasser til fri parkering. 1 av de frie plassene er reservert for motorsykler.

De HC-plassene som det for tiden ikke er behov for, er midlertidig omgjort til 2 vanlige parkeringsplasser.

I tillegg er 1 av de 8 HC plassene i B1 midlertidig endret til gjesteparkering for de med HC. Denne plassen regnes som en av de 17 gjesteparkeringene.

Vedtak: Forslag vedtatt.

Underskrifter:

Møteleder

Katrine Sandvik

Referent

Martha Mjanger

Protokollunderskriver

Trond Ryeng

Protokollunderskriver

Kjersti Mocktro

REGULERINGSPLAN

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 207/59/0/0
Utlistet 15. april 2025

Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261821422	Grunneiendom	0	Ja	11 883,5 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
64420000	35	ÅSANE. GNR 207 BNR 59 MFL., LIAVEGEN, BOLIGER	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.11.2018	201507150	100,0 %
3690000	30	ÅSANE. GNR 207 BNR 1, 2 MFL., FLAKTVEIT, LI FELT I	3 - Endelig vedtatt arealplan	29.10.1976		< 0,1 % (0,4 m²)
3690200	30	ÅSANE. GNR 207 BNR 1, VESENTLIG ENDRING AV EIK LANDBRUKSSENTER	3 - Endelig vedtatt arealplan	11.09.2000	200007230	< 0,1 % (0,4 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
64420000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	97,8 %
64420000	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.	1,2 %
64420000	2012 - Gate med fortau	0,7 %
64420000	2011 - Kjøreveg	0,2 %
64420000	2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.	0,1 %
3690200	710 - Felles avkjørsel	< 0,1 % (0,0 m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
64420000	140 - Frisiktsone	1,0 %

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
64420000	2 - Vilkår, bruk	0,7 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
3690008	31	ÅSANE. FLAKTVEIT FELT I		15.11.1978
3690004	31	ÅSANE. FLAKTVEIT FELT I - R		07.06.1978

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	100,0 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	< 0,1 % (0,1 m²)

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	0,6 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	73,3 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	19,8 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

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

Kommunedelplaner under arbeid

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
3690201	31	ÅSANE. GNR 207 BNR 273, FLAKTVEIT FELT 1	3	200112872
65130000	35	ÅSANE. GNR 207 BNR 126, LIAFLATEN, FORTETTING AV BLOKKBEBYGGELSE	5	201611282
62360000	34	ÅSANE. DEL AV GNR 191, 203 OG 207, NYBORG	2	202220443
3580000	30	ÅSANE. MIDTBYGDA, INDUSTRIOMRÅDE	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
207/131	139745140-1	Ombygging	Terrassehus	Igangsettingstillatelse	05.07.2024	202414743

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 15. april 2025

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

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

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

Kommunedelplan
Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan. I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.
Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

Plankart

Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommunedelplaner og reguleringsplaner.

BERGEN
KOMMUNE

BERGEN KOMMUNE

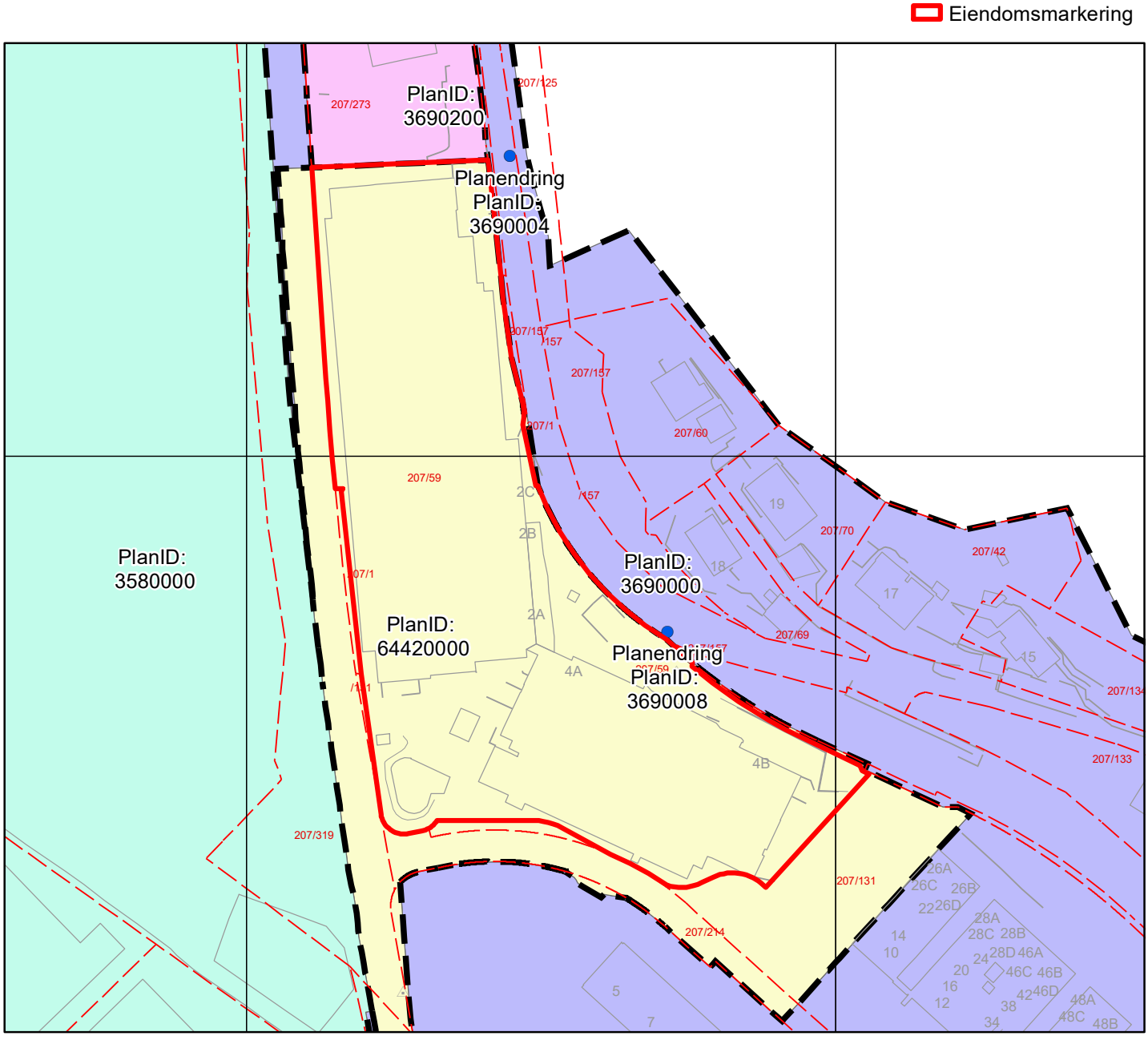
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1500 Gnr/Bnr/Fnr: 207/59/0/0
Dato: 15.04.2025 Adresse: Liaflaten 4B m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
3690000, 3690200, 64420000



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1500 Gnr/Bnr/Fnr: 207/59/0/0
Dato: 15.04.2025 Adresse: Liaflaten 4B m.fl.

N

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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1259 - Måle- og avstandslinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Hensynssoner PBL §12-6

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for industri / lager

Parkbelte i industristrøk

Felles avkjørsel

Arealformål PBL §12-5

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

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

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

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

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

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3020 - Naturområde - grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

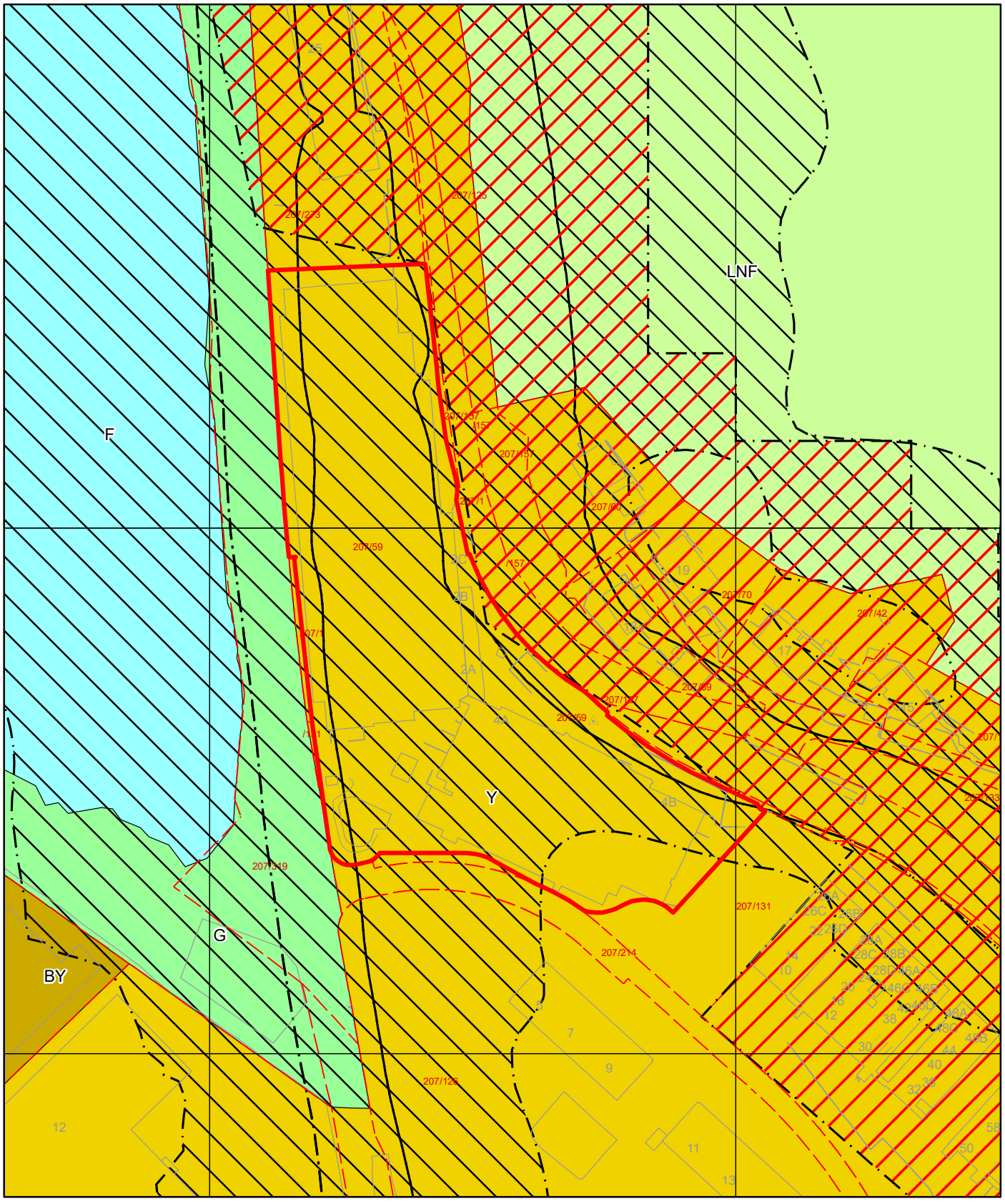
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1500
Dato: 15.04.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 207/59/0/0
Adresse: Liaflaten 4B m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Faresone


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

LNF

Friluftsområder

BERGEN KOMMUNE

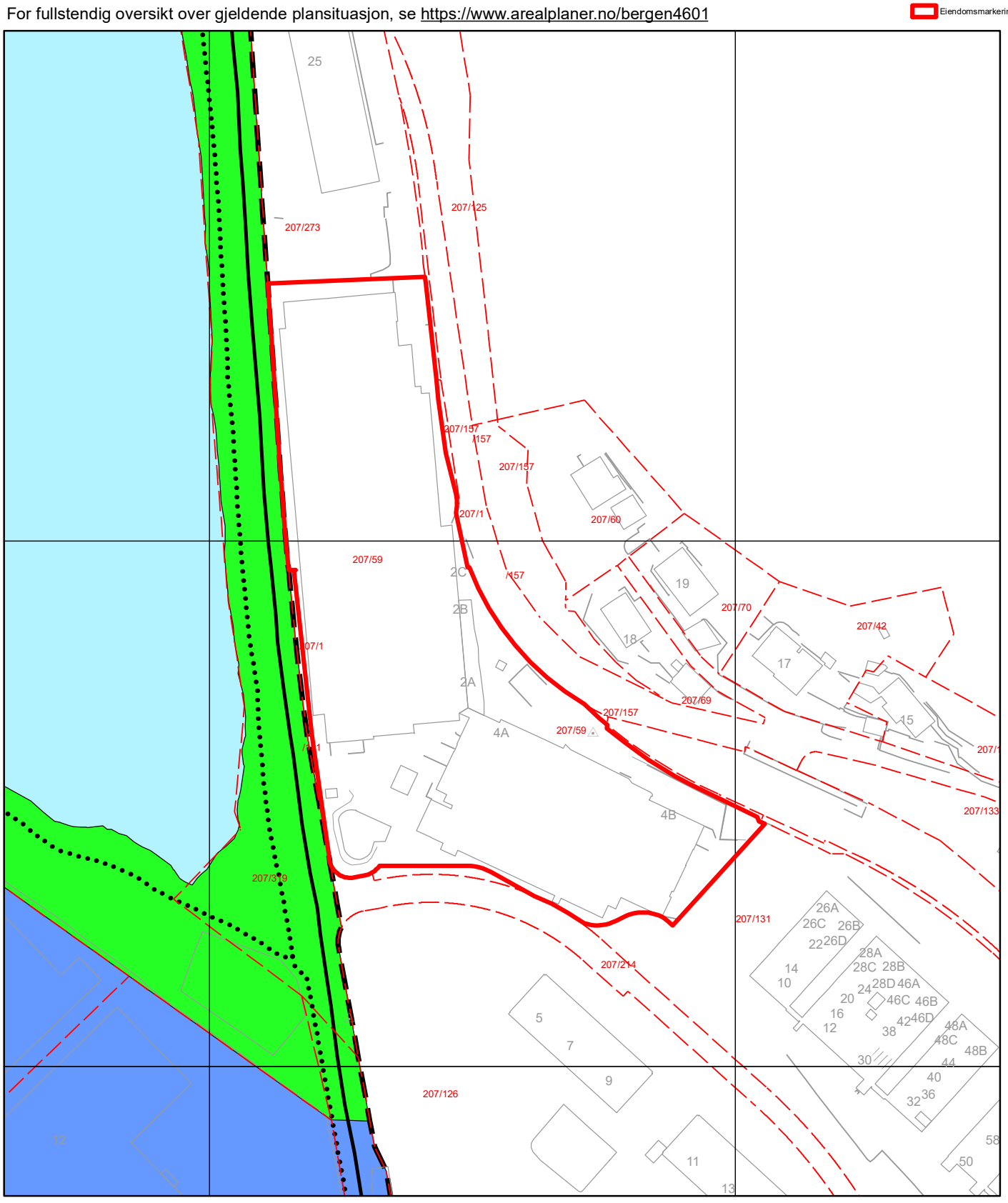
Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1500
Dato: 15.04.2025

Arealplan-ID: 9930000
Gnr/Bnr/Fnr: 207/59/0/0
Adresse: Liaflaten 4B m.fl.

N

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



Tegnforklaring for kommunedelplan

Kommunedelplangrense

G/S-veg

Samleveg

Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985

Industri (N)

Friområde (N)

Vannareal for alment friluftsliv (N)

VEDTEKTER

VEDTEKTER

for Liaparken borettslag org. nr. 926 373 102

tilknyttet
BOB BBL

vedtatt på stiftelsesmøtet den 18.12.2020, sist endret den 07.05.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Liaparken borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet BOB BBL som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5 000.

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres på boligbyggelagets nettsider eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

(6) Parkeringsgarasjen i borettslaget inneholder ca. 114 parkeringsplasser hvor 16 er knyttet til enkelte andeler, 8 HC-parkeringsplasser, 17 gjesteparkeringsplasser, eventuelt 2-3 parkeringsplasser til bildeling, og de resterende er frie parkeringsplasser. Borettslaget kan fastsette nærmere retningslinjer for bruken av de frie parkeringsplassene. Styret fordeler HC-plassene i henhold til ansiennitet i borettslaget. Ansienniteten regnes fra dato for kjøp av andelen. Står flere andelseiere med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget, BOB BBL, foran. Står fortsatt andelseierne likt avgjøres det ved loddtrekning. Utbygger vil før innflytting fordele HC-plassene etter gjeldende prinsipp.

Det kreves godkjent oblat fra styret for å parkere på de frie parkeringsplassene i garasjene. Styret deler ut maks 1 oblat pr. leilighet.

Når det ikke er behov for alle HC plassene til HC parkering, kan styret midlertidig gjøre om de ledige HC plassene til frie P-plasser. Disse tilbakeføres til HC plasser igjen, hvis behovet for HC plasser øker senere. Det samme prinsippet gjelder for de 2 bildeleplassene.

Følgende andeler har en fast tildelt parkeringsplass som følger andelen ved salg:

- B2-204 (andel 12) – en plass.
- B2-207 (andel 15) – en plass.
- B2-403 (andel 28) – en plass.
- B2-501 (andel 36) – en plass.
- B2-601 (andel 45) – en plass.
- B2-605 (andel 49) – en plass.
- B1-217 (andel 84) – en plass.

- B1-301 (andel 86) – en plass.
- B1-317 (andel 102) – en plass.
- B1-401 (andel 103) – en plass.
- B1-412 (andel 114) – en plass.
- B1-413 (andel 115) – en plass.
- B1-501 (andel 116) – en plass.
- B1-503 (andel 118) – en plass.
- B1-601 (andel 125) – en plass.
- B1-602 (andel 126) – en plass.

(7) Fellesrom
Styret fastsetter retningslinjer for bruken av fellesrom. Dette punktet vil endres i tråd med det som fremkommer av «workshop» med de kommende andelseierne.

(8) Fellesleilighetene
Styret fastsetter retningslinjer for bruken av fellesleilighetene.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr

inklusive vannklosett, vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

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

(8) De andelseierne som velger andre løsninger enn universalnøkkelsystemet på sin ytterdør, har selv vedlikehold og utskiftningsvar for låskasse og låssylinder.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av eventuell årsrapport fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv

eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39. jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

BASISKART

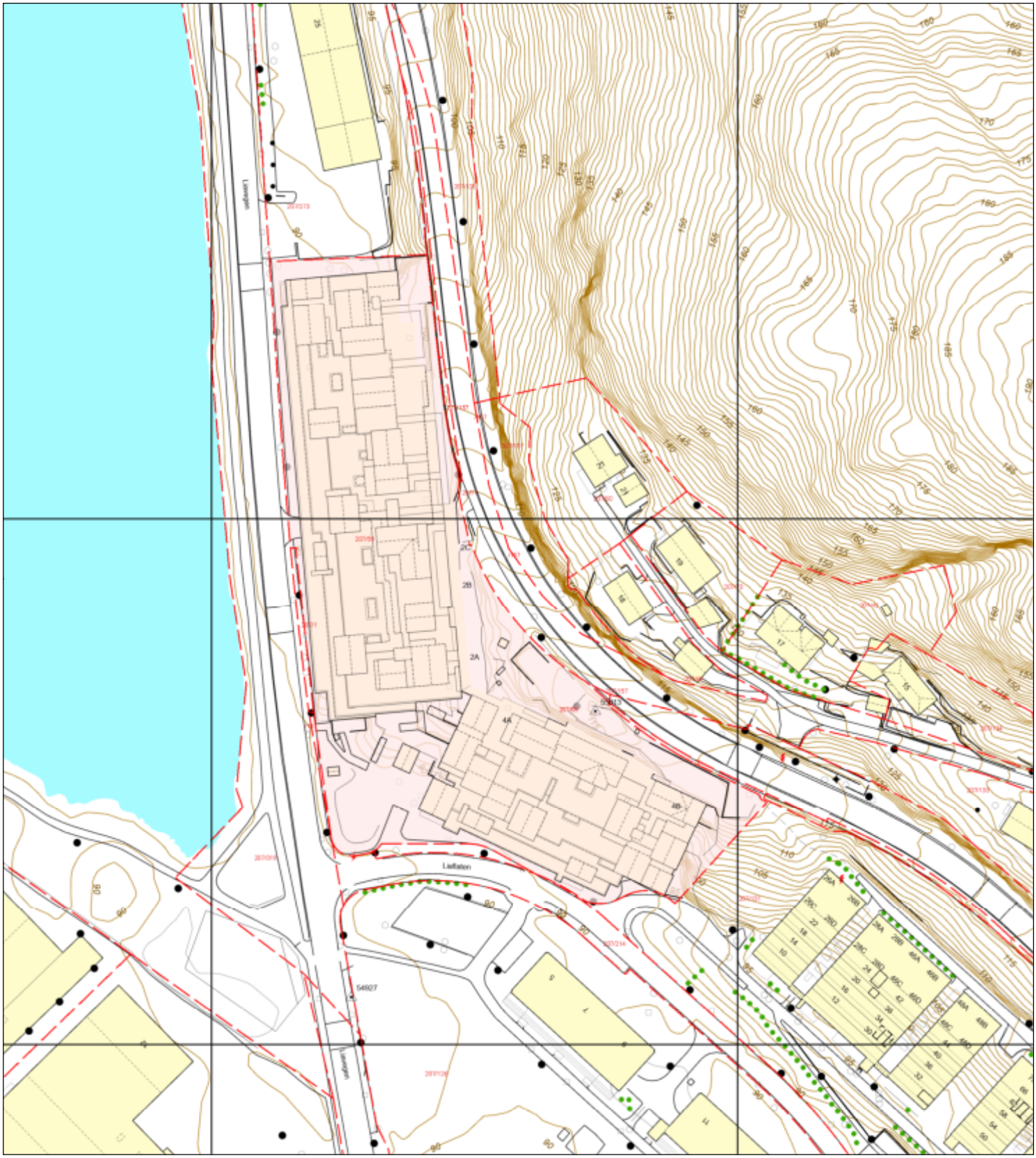
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1500
Dato: 15.04.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 207/59/0/0
Adresse: Liaflaten 4B, 5132 NYBORG m.fl.

N



Eiendomsgrense - sikker
Eiendomsgrense - usikker
Bygning
Registrert tiltak bygg
Fredet bygg
Registrert tiltak anlegg
Kulturminne
Gangveg og sti
Traktorveg
InnmåltTre
Allé
Hekk
EL belysningspunkt
EL Nettstasjon
Ledning kum
Mast
Skap
Høydekurve
Fastmerker

VEISTATUSKART

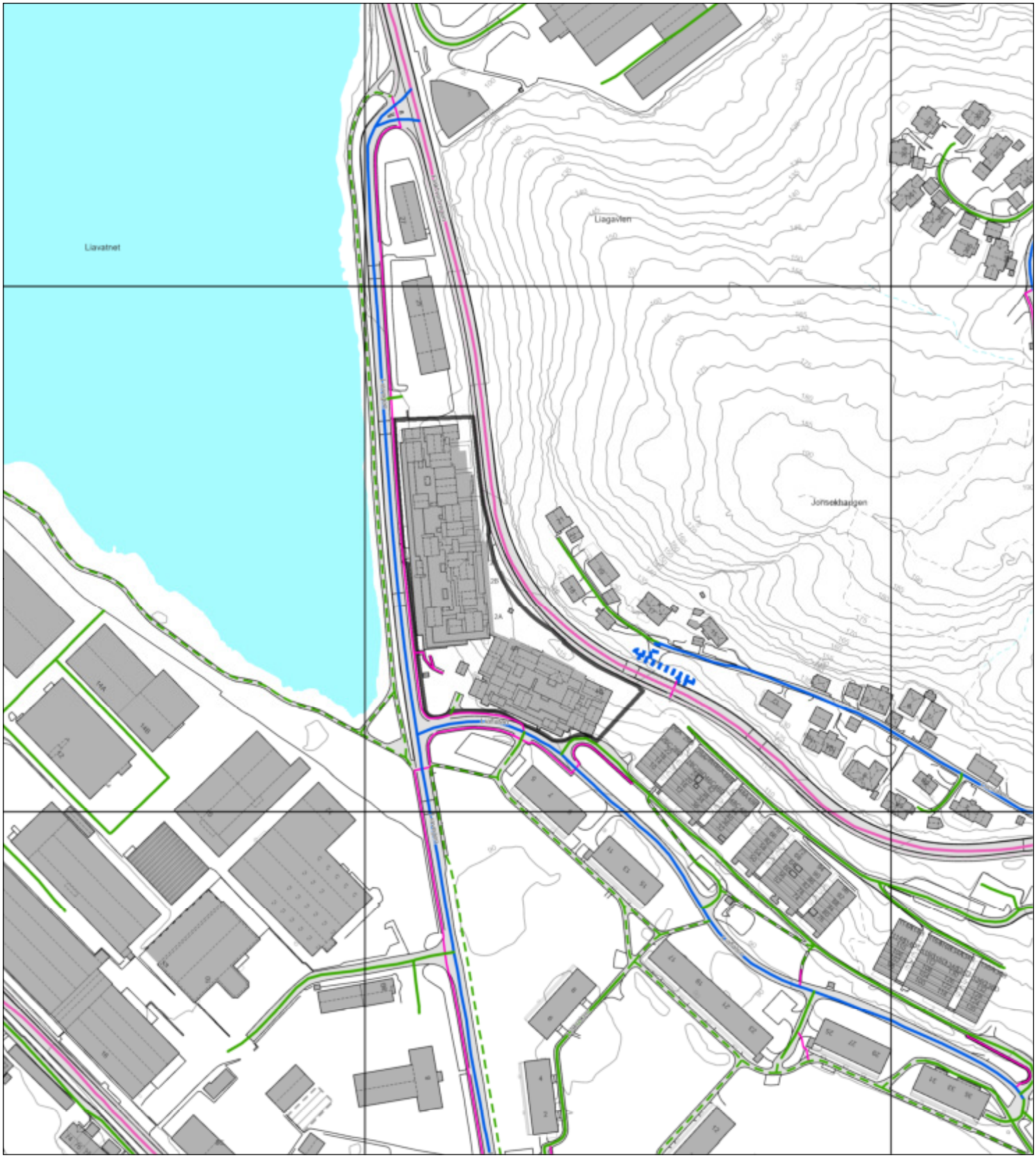
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 15.04.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 207/59/0/0
Adresse: Liaflaten 4B, 5132 NYBORG

N



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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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-antenner 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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Liaflaten 4B
Andelsnr. 49 Orgnr. 926373102 i Bergen kommune

Oppdragsnummer:
136-25-0048

Meglerforetak: Vikebø & Jørgensen Åsane AS

Saksbehandler: Glenn Sivertsen

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 92 01 39 91

E-post: glenn.sivertsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater