ADVOKATFIRMAET
KYRRE

S a l g s o p p g a v e



Liakroken 2, 5132 Nyborg
borettslagsleilighet, 3. etasje

Markedsverdi iht. takst:	**kr 2 700 000**
Andel av fellesgjeld 10.11.26:	**kr 1 225 485**
Totalt:	**kr 3 925 485**
Fellesutgifter pr. mnd:	**kr 8 310**
Byggeår:	1978
Arealer:	
Internt bruksareal:	91 m^2

Advokatfirmaet Kyrre ANS | Strandgaten 209 | Postboks 1826 Nordnes, 5816 Bergen
Tlf.: 55 36 20 60 | E-post: firmapost@kyrre-bergen.no | www.kyrre-bergen.no
Org.nr.: 985 813 760 MNA











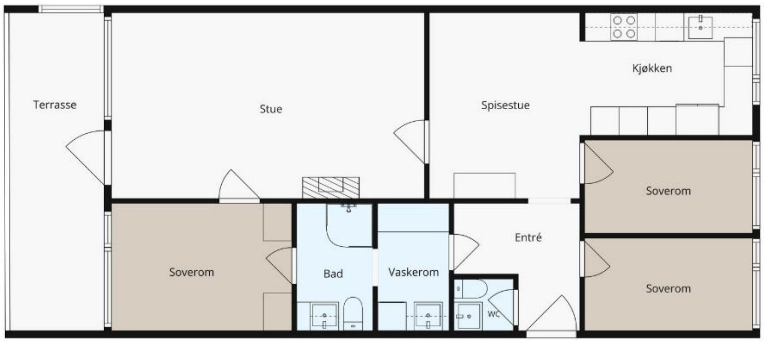










mood foto

Plantegning opphavsrett elektronisk. Målangen anses som svært pålitelig, men ikke garantert

1 LEILIGHETENS REGISTERBETEGNELSE OG ADRESSE

1.1 Salgstype

Tvangssalg besluttet av Hordaland tingrett, sak nr. 25-131865TVA-THRD/TBER, med advokat Rune Stavenes, Advokatfirmaet Kyrre ANS, som oppnevnt medhjelper.

1.2 Betegnelse

Andel nr. 154 i Liflaten borettslag, org.nr. 953.311.054

1.3 Adresse

Liakroken 2, 5132 Nyborg

1.4 Kort beskrivelse

Utgang til altan på 12,6 kvm fra stue.
Leiligheten har installert balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Det er 3-lags isolerglass i vinduene fra 2024.

Garasje følger med salget.

Det er konstatert at betongdekkene (etasjeskillene) i borettslaget har en lavere lastekapasitet enn etter Norsk Standard. Ved ordinær bruk av leilighetene og laster innenfor laststandarden fra 1977, vil strukturen ha en kapasitet godt innenfor sikre rammer.

Leiligheten ligger i Åsane bydel i Bergen Kommune. Fra leiligheten er det gangavstand til offentlig transport, skole, butikk og turmuligheter bl.a. rundt Liavannet, opp til Nonhøyden eller til Storesåta og videre innover mot Vareggen/Vidden.

Borettslagets eiendom måler 52 540,80 kvm. Eiendommen er opparbeidet med internveier, parkeringsplasser og plenområder.

Eiendommen er organisert som borettslag, med til sammen 190 andeler/leiligheter fordelt på flere blokker.

Borettslaget er deleier i et Grendahus, Liakroken sameie, der beboere kan leie lokalet.

Fra eiendommen tar det ca. 30 minutter å kjøre til Bergen Lufthavn og ca. 15 minutter til Bergen Togstasjon.

2 TINGLYSTE FORPLIKTELSER

2.1 Heftelser og servitutter:

Det vises til vedlagte utskrift fra Eiendomsregisteret.

Registrerte pengeheftelser vil bli slettet i forbindelse med overdragelsen, med unntak av de tilfeller hvor kjøper skal overta noen av disse. Kjøper skal ikke overta noen tinglyste pengeheftelser.

Etter borettslagsloven § 5-20 har borettslaget panterett i andelen for krav mot andelseier som følge av misligholdte fellesutgifter. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver andel tilsvarer to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Krav under dette pantet vil bli innfridd i forbindelse med overdragelse.

3 GRUNNAREALER OG ANDELENS AREALER

Tomten:	52 540,8 m^2eiende tomt.
Internt bruksareal (BRA-i):	91 m^2
Terrasse- og balkongareal (TBA):	13 m^2

4 FORMUESVERDI, OFFENTLIGE AVGIFTER OG LØPENDE KOSTNADER

Formuesverdi:	675 000 kr
Andel formue:	6 049 kr
Andel gjeld 31.12.25:	791 617 kr *)
Felleskostnader:	8 310 kr.

*) Andel fellesgjeld utgjør kr. 1 225 485 pr. 10.11.2026. Endres månedlig.

Årlige strømutgifter:	Ikke opplyst
Årlige utgifter annet:	Ikke opplyst

Formuesverdien er 25 prosent av beregnet eller dokumentert markedsverdi opp til 10 millioner kroner.

Felleskostnadene inkluderer felleskostnader (renter og avdrag lån, kommunale avgifter, driftskostnader, vedlikehold), eiendomsskatt, tv og internett, renhold/vask og felleskostnader garasje.

Avdragsfritt lån frem til 30.12.2030.

5 REHABILITERING

Ekstraordinær generalforsamling 25.11.21 angående rehabilitering.

Rehabiliteringperiode fra 24.06.24 - 31.12.26. Totalentreprenør Stoltz Entreprenør AS.

Rehabilitering innebærer skifte av yttertak, nye fasader, balkongdører og vindu, rehabilitering av terrasser, fellesgang/trappehus samt installering av balansert ventilasjon.

De neste årene er det beregnet at felleskostnadene vil øke med omtrent 10% årlig. Det forutsettes at KPI holder seg på et stabilt nivå. Totalt har rehabiliteringen en kostnadsramme på ca kr 235 millioner.

Samlet sum på lån vil da bli kr 248 millioner kroner, som utgjør ca kr 1,3 millioner i snitt per andel.

6 PRISANTYDNING OG TOTALKOSTNADER

Prisantydning	kr	2 700 000,00
Andel fellesgjeld pr. 10.11.2026	kr	1 225 485,00
Tinglysingsgebyr hjemmelsdokument	kr	545,00
Tinglysingsgebyr pantedokument	kr	545,00
Bistand utarbeidelse av hjemmelsdokumenter	kr	7 500,00
Totalkostnad ved prisantydning	**kr**	**3 934 075,00**

I tillegg kommer eventuell innmeldingsavgift i BOB BBL, kr. 350.
Ved benyttelse av forkjøpsrett, betales et gebyr på kr. 8 406, jfr. nedenfor.

Det tas forbehold om endring i tinglysingssatser.

Kjøpesum og omkostninger skal innbetales fra kjøpers konti i norsk finansinstitusjon. Gyldig finansieringsbevis oversendes sammen med budet, jfr. nedenfor.

I tillegg dekker kjøper øvrige omkostninger forbundet med overtakelse, herunder evt. bytte av lås, rydding og utvasking.

Kjøper dekker eventuelle kostnader i forbindelse med medlemskap i boligbyggelag m.m.

7 FRAVIKELSE

Eventuelle kostnader med fravikelse av eiendommen dekkes av kjøper. Det er sjelden slik fravikelse blir nødvendig.

8 MEDHJELPERS VEDERLAG

Medhjelpers honorar dekkes forlodds av innbetalt kjøpesum, i medhold av forskrift om tvangssalg ved medhjelper av 4.12.1992, § 3-3 hvorfra hitsettes:

«§ 3-3.Godtgjørelse ved tvangssalg av fast eiendom og adkomsdokumenter til leierett til bolig

Ved gjennomføring av tvangssalg av fast eiendom etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11 eller adkomstdokumenter til leierett til bolig etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 12 har medhjelperen krav på godtgjørelse etter følgende satser:

3 % av kjøpesummen til og med kr 500.000,
2 % av det overskytende til og med kr 1.000.000 og
1 % av det overskytende til og med kr 3.000.000.

Godtgjørelsen skal likevel minst være lik 10 ganger rettsgebyret.

Dersom kjøpesummen kan antas å overstige kr 3.000.000, kan første ledd fravikes ved avtale mellom retten og medhjelperen inntil utkastet til fordelingskjennelse er forelagt for rettighetshaverne.

Dersom medhjelperen skal motta og utbetale kjøpesummen, gis et tillegg i godtgjørelsen på 5 ganger rettsgebyret.

Ved beregningen av kjøpesummen etter paragrafen her skal det tas hensyn til vederlag i form av overtakelse av fellesgjeld.

I forhold til første og tredje ledd anvendes rettsgebyret på det tidspunkt utkastet til fordelingskjennelse forelegges for rettighetshaverne.»

Kjøper skal således ikke dekke medhjelpers omkostninger.

9 ØKONOMISKE FORPLIKTELSER TIL BORETTSLAG

9.1 Lånevilkår for nedbetaling av fellesgjeld:

Avdragsfritt lån frem til 30.12.2030.

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.:	95267316423
Lånebeskrivelse:	Rehabilitering, samt refinansiering av løpende lån
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,14%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	1 014 113,81
Total saldo lån:	182 315 503,00
Innfrielsesdato:	30.06.2069

Fellesgjeld pr. 10.11.2026: kr. 1 225 485,00
Fellesgjelden oppdateres månedlig.

Total fellesgjeld for Liflaten Borettslag pr. 22.06.2026: kr. 182 315 503,00

9.2 Felleskostnader ved avdragsfri periode:

Fellesutgifter:		
Felleskostnader garasje	kr	120
Renhold/vask	kr	135
Tv og internett	kr	521
Eiendomsskatt	kr	349
Felleskostnader	kr	7 185
Sum felleskostnader:	kr	8 310

9.3 Andelseiers ansvar for andres mislighold:

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.

9.4 Relevante rettigheter og plikter:

Dyrehold er tillatt, men må søke til styret.

10 DIVERSE

10.1 Ledig

Overdragelse og oppgjør skal normalt skje 3 mnd. etter at medhjelper har forelagt budet for Hordaland tingrett og rettighetshaverne og har anbefalt at budet begjæres stadfestet.

Se for øvrig nedenfor.

10.2 Visning

Etter avtale med medhjelper.

10.3 Anmerkninger

På generelt grunnlag oppfordres interessenter til å besiktige eiendommen sammen med en bygningskyndig person.
Det presiseres at tilstandsrapporten ikke er utarbeidet i tråd med de nye reglene om tilstandsrapport som fremgår forskrift 8.6.21 nr. 1850 til avhendingsloven, og som trådte i kraft 1.1.22. Avhendingsloven med forskrifter gjelder ikke direkte ved tvangssalg etter tvangsfullbyrdelsesloven. Det tilstrebes likevel å utvikle en tilstandsrapport, så langt det lar seg gjøre, som inneholder den informasjonen om salgsobjektet som både forskriften og NS3600 tar sikte på jfr. tvangsl. § 11-24 første ledd første punktum.
Egenerklæring fra eier fylles ikke ut ved tvangssalg. Dette er et avvik fra NS 3600.
Vinduer, altan og utvendig er bygningen nylig pusset opp i regi av borettslaget.
Leiligheten framstår med varierende standard på overflater og innredninger.
Leiligheten er eldre og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Den har lav standard.

I vedlagte tilstandsrapport (fra side 6) fremgår det blant annet følgende avvik:

- Bad og vaskerom må totalrenoveres
- Det er ikke komfyrvakt på kjøkkenet.
- Det er ikke observert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin
- Rør og ledninger henger løst fra varmepumpe i stue

Av undersøkte forhold som er gitt tilstandsgrad 3 (TG3), opplistes følgende:

- Bad generelt
- Vaskerom generelt

Videre opplistes følgende forhold som iht. tilstandsrapporten ikke er undersøkt (TG IU):

- Bad – tilliggende konstruksjoner
- Vaskerom – tilliggende konstruksjoner

Ytterligere avvik kan fremkomme. Det vises for øvrig til vedlagte tilstandsrapport (bilag 1).
Det er ikke mulig å tegne eierskifteforsikring på eiendommer som selges på tvangssalg.

11 SALGSVILKÅR

11.1 Budgivning:

Første bud må inngis skriftlig på budskjema, samt «Tillegg til salgsoppgave og budskjema», skjemaet «Legitimasjon av budgiver» og finansieringsbevis, må innsendes sammen med budskjemaet.

Dersom budgivningsdokumentene oversendes pr. e-post eller SMS, må kopi av den gyldige legitimasjon være klar, leselig og vise budgivers fødselsnummer (11 siffer). Med gyldig legitimasjon menes blant annet gyldig pass, nasjonalt id-kort, norsk bankkort med bilde, og norsk førerkort.

Senere bud fra samme budgiver må fremsettes skriftlig i form av e-post eller SMS.
Budgiver vil motta skriftlig bekreftelse fra medhjelper om at bud er mottatt.

Det presiseres at budgiver må fylle ut navn og telefonnummer på kontaktperson i bank som kan bekrefte finansiering av budsummen. Dette skal fylles inn i budskjemaet.
Vær oppmerksom på at en finansieringsplan ikke er et finansieringsforbehold.

Dersom det viser seg at en budgiver ikke kan ordne med finansiering, er bud gitt i konkurranse med denne budgiver like fullt bindende.

På anmodning fra medhjelper må finansiering av overbud umiddelbart kunne dokumenteres.
Bindingsfrist for bud er minimum 6 uker. Dette gjelder også fra forhøyelse av bud.

For å være garantert å bli kontaktet ved budøkninger, må man selv ha hatt det høyeste bud på boligen.

Ved en eventuell budrunde kan medhjelper sette en frist for angivelse av bud som han vil ta i betraktning. Dersom andre interessenter unnlater å overby høyeste bud innen en slik frist, kan medhjelper således avslutte budrunden, og deretter nekte å ta hensyn til høyere bud.
Når medhjelper har mottatt ett eller flere bud som bør godtas, skal han straks forelegge budene for saksøkeren med spørsmål om saksøker vil begjære budene stadfestet.
Det presiseres at siste avgitte bud fra budgiver som har det budet som vil bli begjært stadfestet, må bekreftes på budskjema og leveres/sendes til medhjelper i original.
Kopi av budjournalen skal gis til kjøper uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Eventuelle rettelser i budjournalen, jf. § 3-1, skal fremgå tydelig av slik kopi.

Det gjøres oppmerksom på at budgivernes identitet i budjournalen ikke skal benyttes til annet enn å ivareta partenes interesse i handelen.

Etter at handel er kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan den som har lagt inn bud på eiendommen kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Blancoskjøte utstedes ikke.

Alle avgitte bud er bindende for budgivere med følgende unntak:

a. Et bud er ikke bindende for budgiver når det følger av alminnelige avtalerettslige regler at budgiver er ubundet.
b. Stadfester retten et bud, løses samtidig andre budgivere fra sine bud. Nekter retten ved kjennelse å stadfeste noe bud, løses samtlige budgivere fra sine bud.

Det er retten som tar endelig stilling til budene.

11.2 Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget har etter borettslagsloven kap 5 og borettslagets egne vedtekter forkjøpsrett til andelen i borettslaget.

Dernest har andelseiere i boligbygglaget forkjøpsrett.

Medhjelper vil besørge utlysning på forkjøpsretten når rettens stadfestelseskjennelse er rettskraftig, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-23 annet pkt som har følgende ordlyd:

> *« En forkjøpsrett som ikke er satt til side etter § 11-21 annet ledd, kan gjøres gjeldende når stadfestelseskjennelsen er rettskraftig. En forkjøpsrett som gjøres gjeldende, er uten innvirkning på tvangssalgskjøperens rettigheter og plikter i henhold til tvangssalget.*»

Forkjøpsretten utlyses i 20 dager fra stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, jfr. brl. § 4-15, 1. ledd, 1. pkt:

> ”*Fristen for å gjere forkjøpsretten gjeldande er tjue dagar frå laget fekk skriftleg melding om at andelen har skifta eigar, med opplysning om pris og andre vilkår.»*

Ved benyttelse av forkjøpsrett, betales et gebyr til forretningsfører på kr 8 406.

11.3 Styregodkjenning

Kjøper må godkjennes av styret i borettslaget. Styret kan bare nekte godkjennelse når det er saklig grunn til det.

Kjøpet er gyldig mellom partene selv om godkjennelse nektes.

Kjøperen må da overdra (selge) andelen på nytt.

11.4 Mangler

Eiendommen selges som den er, og ved tvangssalg har kjøperen begrenset adgang til å påberope mangler. Lov om avhending av fast eiendom (avhendingsloven) gjelder ikke. Det nevnes at det ved tvangssalg ikke er anledning til å heve kjøpet, og at kjøpesummen skal betales selv om prisavslag kreves.

Det fremheves derfor at det er særskilt viktig at kjøper gjør forundersøkelser, herunder at eiendommen undersøkes grundig før det gis bud.

Ettersom dette er et tvangssalg, kan medhjelper ikke innestå for at løsøre og tilbehør som etter hovedregelen skal følge eiendommen og som er tilstede på visningstidspunkt, vil være tilstede på overtakelsestidspunkt. Kjøper bør således legge til grunn at det ved overtakelse helt eller delvis vil mangle løsøre eller tilbehør som etter hovedregelen skal følge eiendommen. Eventuelt manglende løsøre og tilbehør kan ikke påberopes som en mangel.

Følgende forhold kan heller ikke påberopes som mangel:

- For det tilfelle at eiendommen ikke er ryddet og nedvasket pr. overtakelse, er dette kjøpers ansvar å besørge og bekoste.
- At kjøper ikke nødvendigvis vil motta alle nøkler for eiendommen/leiligheten.
- At det foreligger mangelfulle opplysninger om forhold som kan avdekkes ved en gjennomgang av sakens fullstendige dokumenter.

oo0oo

Salgsoppgaven er basert på eventuelle opplysninger fra eier, offentlige myndigheter, forretningsfører og vedlagte tilstandsrapport.

Medhjelper innestår ikke for riktigheten og fullstendigheten av opplysninger gitt av eier, takstmann, offentlige organer eller andre. Like fullt har medhjelper videreformidlet slik informasjon.

Informasjon om boligareal bygger på boligsalgsrapport, og skal være angitt i henhold til målereglene i NS 3451 og NS 3940 og retningslinjer for arealmåling utarbeidet av NTF og NEF uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Rom kan være omtalt ut fra aktuell bruk uten at rommet tilfredsstiller forskriftsmessige krav i forhold til den oppgitte type rom. Eksempelvis kan et rom være oppgitt som «soverom» uten at det tilfredsstiller krav til volum, skapplass, rømningsvei, takhøyde og lignende.

Medhjelper har for øvrig uprøvd lagt til grunn takstmannens arealangivelser. Det er således ikke foretatt kontroll av boligsalgsrapportens arealmålinger eller beregningsgrunnlaget for slike. Medhjelper kan ikke holdes ansvarlig ved arealavvik.

Eiendommen overtas fri for pengeheftelser unntatt de som kjøper skal overta jfr. foran, dog overtas andre eventuelle tinglyste heftelser som måtte hvile på eiendommen, jf vedlagte grunnboksutskrift.

Kjøper gjøres oppmerksom på at det kan foreligge eventuelle utinglyste forpliktelser og ikke endelige offentlige planer som ikke har fremkommet av medhjelpers egne undersøkelser. Medhjelper har ikke undersøkt om det er foretatt innvendige ombygninger, om eventuelle ombygninger krever godkjennelse, og om godkjennelse evt. kan være gitt. Medhjelper har ikke undersøkt riktigheten av eventuelle fremlagte tegninger, og kan ikke holdes ansvarlig for evt. avvik i forhold til tegninger.

Kjøper oppfordres særskilt til å undersøke boligens tekniske tilstand sammen med fagkyndige.

Kjøper oppfordres til å kontrollere alle opplysninger om eiendommen samt reguleringen for området.

Eventuelle spørsmål vedr. budgivning m.v. rettes til medhjelper.

Medhjelper:
Advokat Rune Stavenes
Advokatfirma Kyrre ANS
Strandgaten 209, Bergen
Postboks 1826 Nordnes, 5816 Bergen
Org.nr. 985 813 760
Tlf. 913 00 417
Mail: rune@kyrre-bergen.no

Vedlegg til denne salgsoppgaven er:

1. Tilstandsrapport datert 22.06.2026
2. Grunnboksutskrift
3. Energiattest
4. Andelsopplysninger fra boligbyggelaget
5. Fordeling av felleskostnader
6. Innkalling til årsmøte/generalforsamling med vedlagt årsberetning fra borettslaget
7. Protokoll fra årsmøte/generalforsamling
8. Vedtekter
9. Husordensregler
10. Tillegg til salgsoppgave og budskjema
11. Legitimasjon av budgiver
12. Budskjema

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Liakroken 2, 5132 NYBORG

BERGEN kommune

gnr. 207, bnr. 126

Andelsnummer 154

Markedsverdi

2 700 000

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



Befaringsdato: 22.06.2026 **Rapportdato:** 30.07.2026 **Oppdragsnr.:** 12127-2233 **Eiendomsverdi ref nr:** WG3967

Foretak: Lund Takstingeniør AS **Takstingeniør:** Tom-Erik Seierslund

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Lund Takstingeniør AS

Lund Takstingeniør AS ble etablert som aksjeselskap i 2009.

Daglig leder Tom-Erik Seierslund har bred erfaring innen taksering, tilstandsrapport, prosjektleder innen entreprenørbransjen, og utvikling av bolig- og næringsbygg.

Utdanning/praksis:
- Fagbrev
- Teknisk fagskole bygg og anlegg
- Byggingeniør
- Takstingeniør og medlem i NITO

Rapportansvarlig



Tom-Erik Seierslund
Uavhengig Takstingeniør
post@lundtakst.com
414 59 136

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.

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, branncelle 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Liakroken 2, 5132 NYBORG
Gnr 207 - Bnr 126
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Beskrivelse av eiendommen

Ved vurdering av overflater er det tatt utgangspunkt i bygningens oppføringstidspunkt og antall år siden oppussing av flater sist var foretatt.

En rekke egenskaper som ventilasjon, lyd- og varmeisolering er dårligere for bygninger fra 1978, selv om de er pusset opp i nyere tid, enn i bygninger oppført etter Teknisk Forskrift 2017.

Vinduer, altan og utvendig er bygningen nylig pusset opp i regi av borettslaget.

Leiligheten framstår med varierende standard på overflater og innredninger.

Andelsleilighet - Byggeår: 1978

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon - flatt tak tekket med folie eller takpapp.

Yttervegger - isolert bindingsverk og stålsøyler. Fasaden er belagt med fasadeplater.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Bygningen er tilkoblet offentlig vann- og avløp.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	91 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	91 m²
Totalpris	3 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 700 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

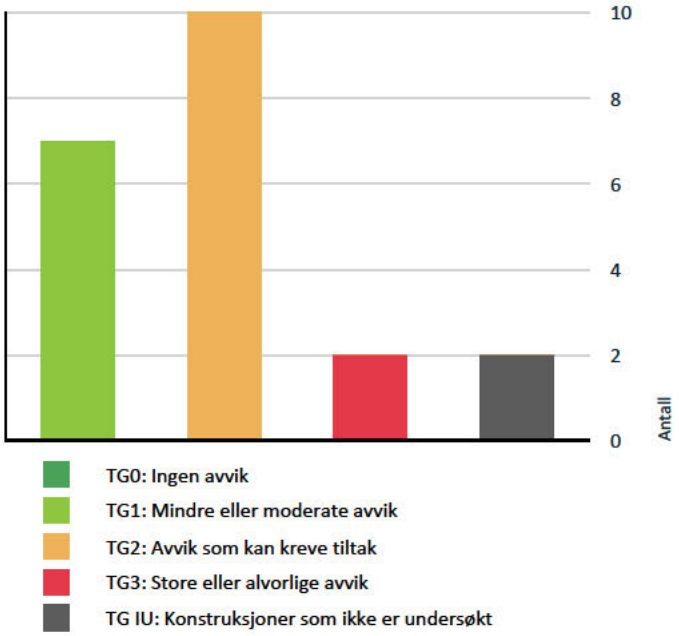
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Liakroken 2, 5132 NYBORG
Gnr 207 - Bnr 126
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Sammendrag av boligens tilstand

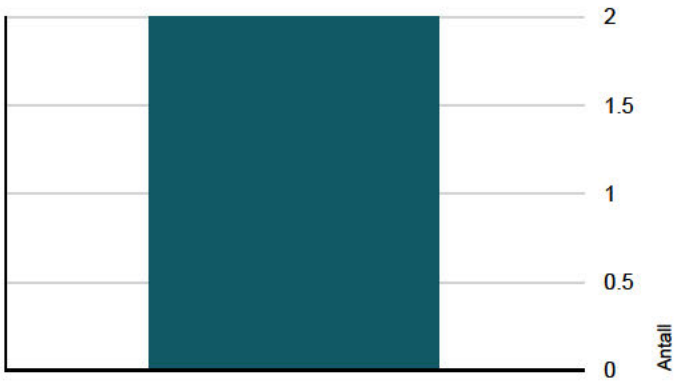
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Tiltak under kr 20 000
Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Toalettrom > 3. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Liakroken 2, 5132 NYBORG
Gnr 207 - Bnr 126
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Sammendrag av boligens tilstand

- Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet. Gå til side
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1978

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leiligheten er bebodd av eier.

Standard
Leiligheten har gjennomgående lav standard ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten er eldre og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Leiligheten har vinduer med 3-lags isolerglass i trekarm.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.
Normal levetid for trevinduer er 20-60 år avhengig av værpåkjenning, vedlikehold m.m.
Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Leiligheten har en finert ytterdør, til felles gang. Døren har kikkehull.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

TG 1 Ytterdører - 1

Beskrivelse
Leiligheten har en altandør med isolerglass i trekarm.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Leiligheten har utgang fra stue til en 12,6 kvm altan.

Altanen har dekke av betong, og rekkverk av glass og metall.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er belagt med laminat.

Vurdering av avvik:

- Alle overflatene er ikke kontrollert grunnet mye løsøre. Det mangler listverk flere steder.
- Det er svelling på laminat på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Listverk bør monteres.
- Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er belagt med malt strie og malte plater.

Takene er belagt med malt overflater og takplater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det mangler listverk flere steder i leiligheten.

Konsekvens/tiltak

- Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.
- Listverk bør monteres.

Radon

Beskrivelse

Leiligheten ligger minimum 3 etg over bakkenivå, og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har hvite profilerte og slette lettdører.

Normal tid før utskifting av innvendige dører er 30 - 50 år.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det mangler dørlister på flere dører.

Konsekvens/tiltak

- Slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på dørene.
- Dørlister må monteres.

Tilstandsrapport

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er bygget før Byggeforskrifter fra 1997. På grunnlag av at våtrommet er fra før 1997, blir tilstandsgrad automatisk satt til TG 3.

Levetid for membran/tettesjikt er passert, og det anbefales å pusse opp våtrommet, og skifte tettesjiktet. Når baderommet er godkjent etter teknisk forskrift før 1997, var det ikke samme krav til tettesjikt som angitt i TEK97 og nyere.

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommet.

Overflatene og innredningen er slitt.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

3. ETASJE > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommet.

3. ETASJE > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på vegg.

Himlingen er belagt med malte plater.

3. ETASJE > BAD

Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på gulv.

3. ETASJE > BAD

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk og membran er ikke sett.

3. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har toalett, vask med under- og overskap, høyskap og dusj. Toalettsetet er knekt.

3. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekk i tak.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da eier har ikke akseptert dette. Leiligheten er et tvangssalg.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er bygget før Byggeforskrifter fra 1997. På grunnlag av at våtrommet er fra før 1997, blir tilstandsgrad automatisk satt til TG 3.

Levetid for membran/tettesjikt er passert, og det anbefales å pusse opp våtrommet, og skifte tettesjiktet. Når baderommet er godkjent etter teknisk forskrift før 1997, var det ikke samme krav til tettesjikt som angitt i TEK97 og nyere.

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommet.

Overflatene og innredningen er slitt.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

3. ETASJE > VASKEROM

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommet.

3. ETASJE > VASKEROM

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har fliser og malte plater på vegg.

Himlingen er belagt med malte plater.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > VASKEROM

Overflater gulv

Beskrivelse
Våtrommet har fliser på gulv.

3. ETASJE > VASKEROM

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Sluk og membran er ikke sett.

3. ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Våtrommet har stålvask og opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har avtrekk i tak.

3. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt da eier har ikke akseptert dette. Leiligheten er et tvangssalg.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Leiligheten har et kjøkken med slette fronter, benkeplate av laminat, vask, oppvaskmaskin, micro, steikeovn og platetopp.

Det er ikke komfyrvakt på kjøkkenet. Dersom kjøkkenet er fra 2010 eller nyere, er dette krav.

Det ble ikke observert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin. Dersom kjøkkenet er fra 2010 eller nyere, er dette krav.

Vurdering av avvik:
- Det er tape på front av benkeplate. Uviss årsak.

Konsekvens/tiltak
- Det bør kontrolleres om laminat er løs under tape.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har ventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.

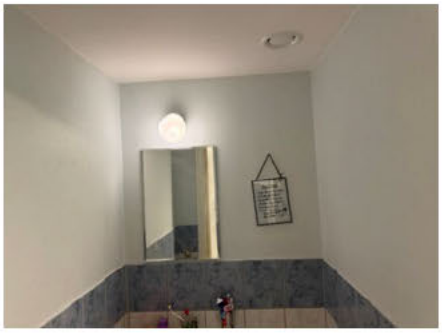
TOALETTROM

3. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har fliser på gulv, fliser og malt strie på vegg og malt overflate i tak.



3. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalettrommet har vask og toalett.

3. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Toalettrommet har avtrekk i tak.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er liten eller ingen tilluft under døren.

Konsekvens/tiltak
• Tilluft bør utbedres for å trekke ut fukt og lukt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Leiligheten har synlig vannrør av kobber.

Felles vannrør i bygningen er ikke kjent.

Forventet brukstid for vannrør av kobber: 30-50 år.

Det var trykk på anlegget, og ingen tegn på lekkasje på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Leiligheten har synlige avløpsrør av plast.

Skjulte rør og felles avløpsrør i bygningen er ikke kjent og er ikke vurdert.

Forventet levetid:
-Avløpsledning av plast: 50 år
-Sluk av plast: 30-50 år
-Sluk av Støpejern: 30-60 år.
Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

Vurdering av avvik:
• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er installert et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning i leiligheten. Brukt luft går gjennom en varmeveksler og brukes til å varme opp innkommende frisk luft. Det er avtrekk fra våtrom, og tilluft i oppholdsrom.

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er ikke sett, og ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken bør lokaliseres.

Konsekvens/tiltak

- Tanken bør inspiseres.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Leiligheten har en varmepumpe i stuen.

Varmepumpen er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- VVS-installasjoner har nådd en alder som gjør at de har en usikker fremtidig funksjon.
- Rør og ledninger henger løst fra innedel.

Konsekvens/tiltak

- Rør og ledninger må festes for å unngå skade.

⚠ Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Leiligheten har et sikringsskap med skrusikringer og jordfeilbryter, plassert i gang.

Leiligheten er et tvangssalg, og spørsmål er ikke besvart av eier.

Vurdering av avvik:

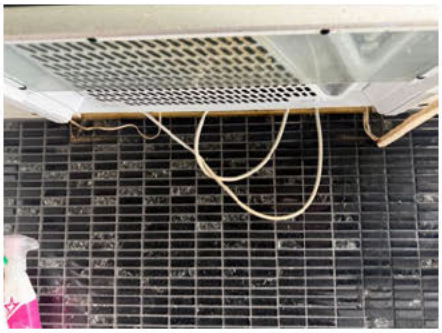
- Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

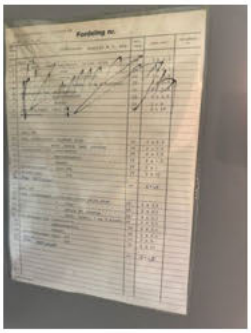
- Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

• Gjelder kablel på kjøkkenet.
• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.







Branntekniske forhold

Beskrivelse

Håndslukker

Vurdering av avvik:
• Grunnet mye løsøre var det ikke mulig å finne hånslukker.

Konsekvens/tiltak
• Hånslukker må monteres dersom dette ikke finnes i leiligheten.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

• Gjelder kablel på kjøkkenet.
• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

91 m²/91 m²

Andelsleilighet: Gang, 3 Soverom, Stue, Kjøkken, Toalettrom, Bad, Vaskerom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 700 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 700 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		**3 500 000**
Fradrag for andel felles gjeld	-	791 617
Konklusjon markedsverdi		**2 700 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort.

Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Disse objektene er har nyere overflater og har en noe høyere markedsverdi.

Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Liaflaten 5 ,5132 NYBORG 89 m²	1978	3 sov	21-01-2026	2 990 000	**3 350 000**	791 617	4 141 617	**46 535**
2	Liakroken 20 ,5132 NYBORG 88 m²	1979	2 sov	26-05-2026	3 200 000	**3 600 000**	453 700	4 053 700	**46 065**
3	Liaflaten 23 ,5132 NYBORG 94 m²	1978	3 sov	01-10-2025	3 490 000	**3 490 000**	569 120	4 059 120	**43 182**
4	Liaflaten 5 ,5132 NYBORG 96 m²	1977	3 sov	08-06-2026	3 000 000	**3 000 000**	936 240	3 936 240	**41 002**
5	Liaflaten 17 ,5132 NYBORG 98 m²	1978	3 sov	13-01-2026	2 990 000	**3 200 000**	708 181	3 908 181	**39 879**
6	Liaflaten 7 ,5132 NYBORG 88 m²	1977	3 sov	25-02-2026	2 850 000	**2 660 000**	819 429	3 479 429	**39 539**
7	Liaflaten 29 ,5132 NYBORG 94 m²	1978	3 sov	21-01-2026	2 790 000	**2 925 000**	708 181	3 633 181	**38 651**
8	Liakroken 2 ,5132 NYBORG 98 m²	1978	3 sov	27-10-2025	2 990 000	**2 990 000**	569 120	3 559 120	**36 318**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Andelsleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 300 000
Sum teknisk verdi - Andelsleilighet	Kr.		**1 900 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**1 900 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	800 000

Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**800 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 700 000**

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

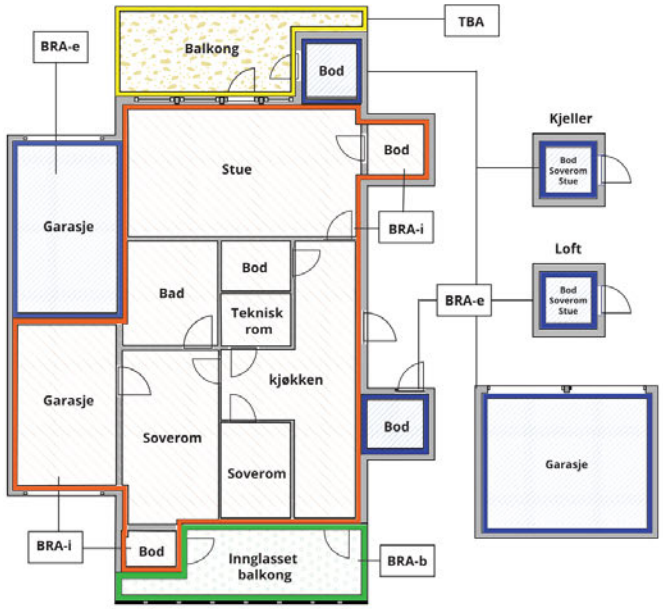
Hva er måleverdig areal?

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 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

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	91			91	13
SUM	**91**				**13**
SUM BRA	**91**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken, toalettrom, bad, vaskerom		

Kommentar

Bruksarealet (BRA) er målt på stedet med digital avstandsmåler.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
22.6.2026	Tom-Erik Seierslund	Takstingeniør
	Advokatfirmaet Kyrre ANS v/Rune Stavenes	Kunde
	Andelseier	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	207	126		0	52540.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Liakroken 2

Hjemmelshaver
Liflaten Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0303/LIFLATEN BORETTSLAG	953311054	H0303	BOB	

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesgjeld	
154	791 617	*31.12.2025*

Kommentar
Felleskostnader utgjør kr 8 310,- pr. mnd.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Åsane bydel i Bergen Kommune.

Fra leiligheten er det gangavstand til offentlig transport, skole, butikk og turmuligheter rundt Liavannet.

Fra eiendommen tar det ca. 30 minutter å kjøre til Bergen Lufthavn og ca. 15 minutter til Bergen Togstasjon.

Adkomstvei

Eiendommen grenser mot offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger frem til offentlig tilknytningspunkt.
Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.
For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger til offentlig tilknytningspunkt.
Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.
For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Eiendommen ligger i kommuneplanens arealdel avsatt til Bebyggelse og anlegg, og ligger i Ytre fortettingssone og grønnstrukstur.
Eiendommen er regulert i plan ÅSANE. GNR 207 BNR 1, 2 MFL., FLAKTVEIT, LI FELT I.

Vi har ikke informasjon om planer eller tiltak som berører eiendommen utover det som er oppgitt av regulerings- og kommuneplan. For ytterligere informasjon kontaktes kommunen.

Om tomten

Borettslagets eiendom måler 52 540,80 kvm.

Eiendommen er opparbeidet med internveier, parkeringsplasser og plenområder.

Eiendommen er organisert som borettslag, med til sammen 190 andeler/leiligheter fordelt på flere blokker.

Tinglyste/andre forhold

For andelen foreligger følgende opplysninger, hentet fra grunnboksbladet (tinglyste dokumenter er ikke sett):

Hjemmelsopplysninger:
- hjemmel til andel
- tvangssalg besluttet

Heftelser:
- diverse utleggsforretgninger
- pantedokument

Opplysninger fra borettslaget:
- registrering av borettslagsandel

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er IKKE mottatt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. Når egenerklæring ikke er utfylt og mottatt av takstingeniør er dette avvik fra NS3600.	Ikke gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	30.07.2026	Grunnboksinformasjon er hentet på seeiendeom.no	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	30.07.2026	Offentlige planer er hentet fra Bergenskart.no	Gjennomgått		Nei
Tegninger	30.07.2026	Mottatt fra advokat.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	30.07.2026	Kart er hentet fra www.bergenskart.no	Gjennomgått		Nei
Informasjonsbrev fra forretningsfører	30.07.2026	Mottatt fra advokat.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.07.2026	
2	30.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og

Forutsetninger

eierinformasjonen er dermed begrenset.

Det var mye løsøre i leiligheten, og alle overflater og innredninger er ikke kontrollert. Grunnet mye løsøre kan det være skader på overflater og innredning som ikke er beskrevet i rapporten.

Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk Data uthentet: 25.11.2025 kl. 08.50
Oppdatert per: 25.11.2025 kl. 08.50

LIFLATEN BORETTSLAG
Organisasjonsnummer: 953 311 054 Andelsnummer: 154

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2012/173567-1/201 **HJEMMEL TIL ANDEL**
02.10.2012 VEDERLAG: NOK 1 800 000
[redacted]
F.NR: [redacted]

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

[redacted]

Opplysninger om hjemmelshaver og tinglyste heftelser er slettet av personvernhensyn.

Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk Data uthentet: 25.11.2025 kl. 08.50
Oppdatert per: 25.11.2025 kl. 08.50

LIFLATEN BORETTSLAG
Organisasjonsnummer: 953 311 054 Andelsnummer: 154



Rettigheter

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/102859-1/201 REGISTRERE NY BORETTSLAGSANDEL
01.12.2006

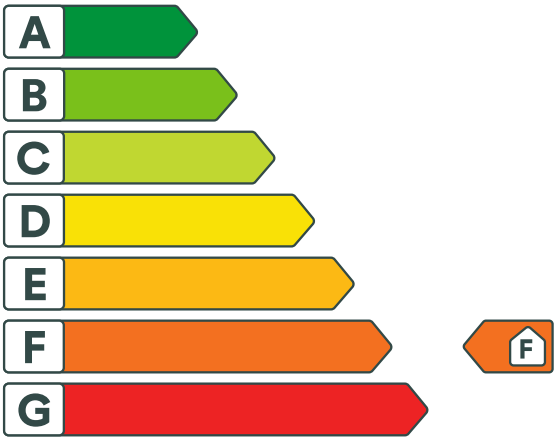
For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

enova

Energiattest



Adresse **Liakroken 2, 5132 NYBORG**	
Dato for energimerking **21.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-372024**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139744993**
Gårdsnummer **207**	Bruksnummer **126**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0303**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1978**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **91,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **91,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **246,70**

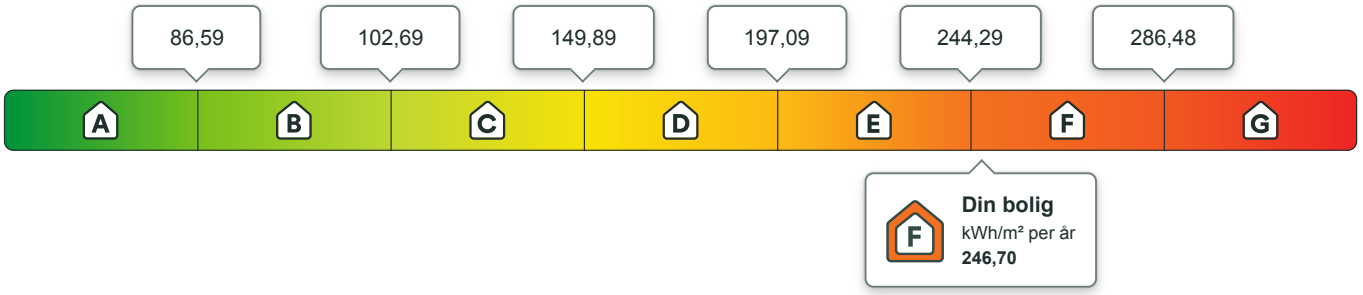
Liakroken 2, 5132 NYBORG

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
21 629,40	**237,69**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Liakroken 2, 5132 NYBORG

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Liakroken 2, 5132 NYBORG

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

[redacted]
Liakroken 2, 5132 NYBORG

Vår ref.: 0165-1-154
Dato: 22.06.2026

Deres henvendelse av 22.06.2026 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon/andel nr. 154 i Liflaten Borettslag er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Liflaten Borettslag
Tilknyttet boligselskap:	Ja
Org.nr.:	953311054
Seksjons-/andelsnr.:	154
Seksjons-/andelseier:	[redacted]
Adresse:	Liakroken 2, 5132 NYBORG

Forsikring

Gjensidige Forsikring ASA	95467551

Fellesutgifter:

Felleskostnader garasje	120,00	Månedlig
Renhold/vask	135,00	Månedlig
Tv og internett	521,00	Månedlig
Eiendomsskatt	349,00	Månedlig
Felleskostnader	7 185,00	Månedlig

Sum felleskostnader:	8 310,00

Restanse felleskostnader

Selgers utestående til boligselskapet pr. dags dato (informasjon forbeholdt megler):
[redacted]

Vi tar forbehold om eventuelle påløpte omkostninger til Klare Inkasso AS.

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:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.:	95267316423
Lånebeskrivelse:	Rehabilitering, samt refinansiering av løpende lån
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,14%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	1 014 113,81
Total saldo lån:	182 315 503,00
Innfrielsesdato:	30.06.2069

Fellesgjeld pr. 22.06.2026: 1 014 113,79

Total fellesgjeld for Liflaten Borettslag pr. 22.06.2026: 182 315 503,00

Kontaktinformasjon til styret

Styreleder:	Øystein Johannesen
Styrets e-post:	styret@liflaten-borettslag.no

Tredjepartsopplysninger

Andel gjeld pr 31.12.2025	791 617
Andel formue pr 31.12.2025	6 049

Bygning/eiendom

Byggeår	1978
Gårds-/bruksnr:	207/126

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.

Styregodkjenning skal alltid sendes til styret.

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.

Ekstraordinær gf 25.11.21 angående rehabilitering. Rehabiliteringperiode fra 24.06.24 - 31.12.26. Totalentreprenør Stoltz Entreprenør AS. Rehabilitering innebærer skifte av yttertak, nye fasader, balkongdører og vindu, rehabilitering av terrasser, fellsgang/trappehus samt installering av balansert ventilasjon. De neste årene er det beregnet at felleskostnadene vil øke med omtrent 10% årlig. Det forutsettes at KPI holder seg på et stabilt nivå. Totalt har rehabiliteringen en kostnadsramme på ca kr 235 millioner. Samlet sum på lån vil da bli kr 248 millioner kroner, som utgjør ca kr 1,3 millioner i snitt per andel.

162 av 191 andeler har garasjeplass. Plasser er tilknyttet andel/leilighet. Kan leie uteplass hvis ledig.

Dyrehold er tillatt, men må søke til styret.

Avdragsfritt lån frem til 30.12.2030.

Det er konstatert at betongdekkene (etasjeskillene) i brl. har en lavere lastekapasitet enn etter Norsk Standard. Ved ordinær bruk av leilighetene og laster innenfor laststandarden fra 1977, vil strukturen ha en kapasitet godt innenfor sikre rammer.

Borettslaget er deleier i et Grendahus, Liakroken sameie, der beboere kan leie lokalet.

Garasje følger med ved salg av andel.

Følgende utstyr skal følge med leiligheter i forbindelse med slag/overtagelse av ny eier: - Dekoder fra Altibox-Bergen Fiber - Vannlekkasjevarsler fra Sfty (som skal være plassert i skap under kjøkkenvask) - 3 iLOQ nøkler (Blokkene som er ferdig rehabilitert, der har de nye dørene fått nye låssylindre og nye nøkler, som passer til leilighetsdører, fellesdører i oppgang og garasjedører)

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

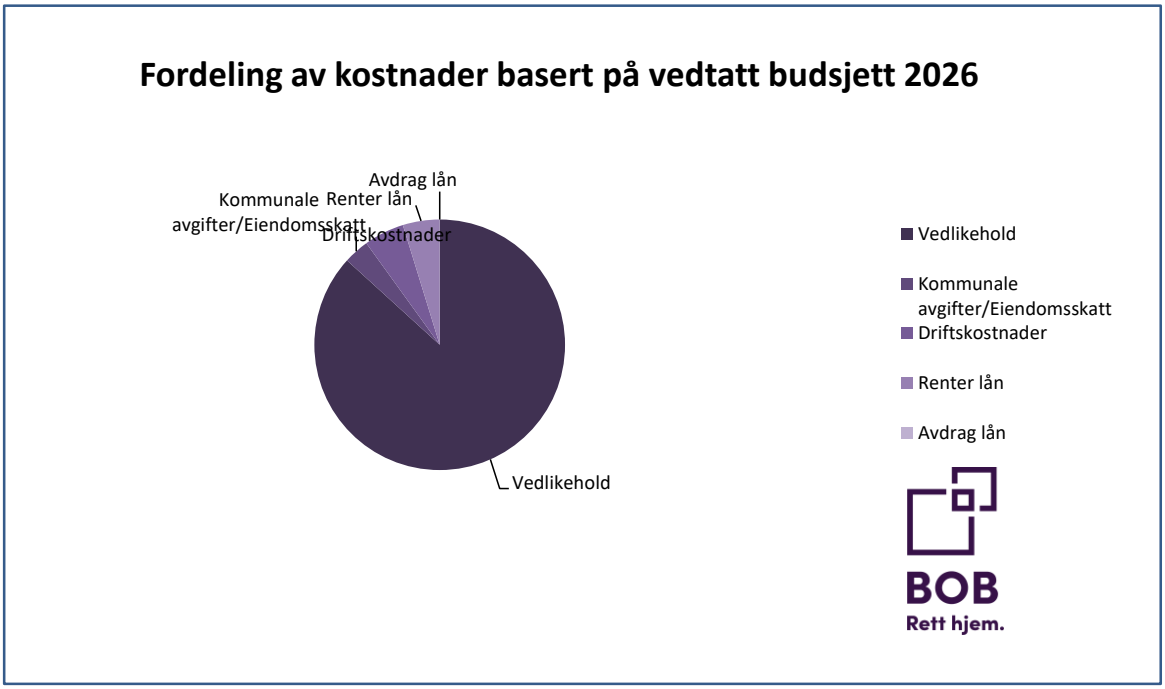
Med hilsen
BOB BBL

E-post: Meglerpakke@bob.no

Boligselskapets navn	**165**	**LIFLATEN BORETTSLAG (0165)**
Budsjett år	**2026**	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	97 750 000	426 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	3 705 000	16 %
Driftskostnader	5 864 000	26 %
Renter lån	5 356 000	23 %
Avdrag lån	0	0 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	-89 711 500	-391 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	22 963 500	100 %

Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntektekter.
Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).
Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.
Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.



BOB BBL
november 2025

Bilag 6

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2026 I LIFLATEN BORETTSLAG

Tid: 16.03.25 kl. 18:00

Sted: Liakroken Grendahus

Liflaten, 16.03.2025

Styret i Liflaten borettslag

✂----------✂

Denne fliken leveres ved inngangen

Generalforsamling i Liflaten borettslag, 16.03.2025

Navn (Andelseier): _____

Andelsnummer (1-192): _____

(Kryss av i én av boksene)

☐ Jeg møter som andelseier.

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

Navn på fullmektig: _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____

Obs! Kun én fullmakt per andel!

DAGSORDEN

1. Konstituering:
   a) Godkjenning av innkalling
   b) Antall fremmøtte (antall andeler representert)
   c) Valg av møteleder
   d) Valg av referent/protokollfører
   e) Valg av protokollunderskriver
   f) Valg av tellekorps (bare om nødvendig)
   g) Godkjenning av dagsorden
2. Rapport fra styret 2025
3. Årsregnskap 2025
4. Vederlag til styret
5. Vederlag til utvalgene
6. Valg av styre og utvalg/komitéer
7. Innkomne saker:
   - Sak 1: Vedtektsendring - § 8-4 Representasjon og fullmakt

Vedlegg 1 – Årsregnskap
Vedlegg 2 – Revisors beretning
Vedlegg 3 – Skriv fra valgkomitéen

1. Konstituering

Generalforsamlingen konstitueres av styret:

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

Rapport fra styret presenteres til generalforsamlingen.

3. Årsregnskap

Representant fra forretningsfører (BOB) gjennomgår årsregnskapet til generalforsamlingen.

4. Vederlag til styret

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

Styrets forslag til vedtak:

- kr. 400.000,00 (ingen endring)
- Personer med verv for laget har rett på vederlag i form av kjøregodtgjørelse etter statens satser for nødvendig bruk av privat bit i lagets tjeneste.

5. Vederlag til utvalgene

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

Styrets forslag til vedtak:

- Dugnad: kr. 15.000,00
- Miljøutvalg: kr. 2.000,00
- Valgkomité**:** kr. 12.000,00
- Byggkomité: kr. 100.000,00
- Personer med verv for laget har rett på vederlag i form av kjøregodtgjørelse etter statens satser for nødvendig bruk av privat bit i lagets tjeneste.

6. Valg av styre og utvalg/komiteer

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

Styret

Styret har i inneværende år bestått av:

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

Valgkomitéens innstillinger til styreverv

Se vedlegg 1.

Følgende innstillinger er foreslått fra valgkomitéen:

Styreleder	Øystein Johannessen	Velges for 2 år
Styremedlem	Markus Njøten	Velges for 2 år
Styremedlem	Caroline Meyer	Velges for 2 år
1. Varamedlem	Bjarte Renberg Lerøy	Velges for 1 år
2. Varamedlem	Christian Lundberg	Velges for 1 år

Dugnadsutvalget (utnevnes av styret for ett år)

Utvalget har i inneværende år bestått av:

- Knut Inge Olsen
- Carsten Lie

Miljøutvalget (utnevnes av styret for ett år)

Utvalget har i inneværende år bestått av:

- Cato Andersen
- Andreas Øines

Valgkomité (utnevnes av generalforsamling for ett år)

Komitéen har i inneværende år bestått av:

- Geir Mikkelsen
- Odd Rasmus Solend

7. Innkomne saker

Sak 1: Vedtektsendring – § 8-4 Representasjon og fullmakt

På grunn av endringer i Brønnøysundregistrenes enhetsregister fra 1. januar 2026, kan rollen «nestleder» ikke lenger registreres som egen styrevervstittel. Nestleder blir nå registrert som styremedlem. Borettslagets vedtekter må derfor oppdateres slik at bestemmelsen om representasjon og fullmakt ikke viser til en rolle som ikke lenger kan registreres.

Styret foreslår at vedtektenes § 8-4 endres fra:
«Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.»

Til:
«Lederen og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.»

RAPPORT FRA STYRET

1.Lagets virksomhet

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

2.Styret og styrets arbeid

2.1 Styrets sammensetning

Styreleder: Øystein Johannessen
Nestleder: Jannicke Andersen
Styremedlemmer: Wenche Sætersdal, Nina Almeland, Markus Njøten
Varamedlemmer: Caroline Meyer og Christian Lundberg

Nytt styre ble konstituert 02.04.2025 etter ordinær generalforsamling 31.03.2025.

2.2 Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 11 styremøter (tom. 18.02.26) i tillegg til flere arbeidsmøter og andre møter av forskjellig karakter.
På styremøter har det i denne perioden blitt ført 292 protokollerte saker.
Varamedlemmer har vært innkalt til alle styremøter.
Flere av styrets medlemmer har deltatt på boligbyggelagets kurs for tillitsvalgte.

Ordinær generalforsamling ble avholdt 31.03.2025.
Det ble arrangert oppstartsmøter for beboere med tema rehabilitering:
21.05.2025 – Blokk 5
28.08.2025 – Blokk 9
05.11.2025 – Blokk 10
27.01.2026 – Blokk 3
28.01.2026 – Blokk 4

2.3 Saker som har vært behandlet

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

<u>Styrearbeid i forbindelse med rehabilitering</u>
Det har vært avholdt møter der representanter fra byggutvalget har diskutert aktuelle saker med byggherreombud og anleggsleder.
Byggutvalget har vært med i planlegging, tilrettelegging og gjennomføring av beboermøter.
Styret har ukentlig kontakt med entreprenør/fagarbeidere og har i samarbeid med entreprenør sendt ut nødvendig informasjon til beboere via BOB-portalen.

Styret har besvart spørsmål fra beboere angående rehabiliteringen og fulgt opp saker som er sendt til styrets e-post eller telefon, ofte i samarbeid med byggherreombudet.

Søknad og regelverk for montering av varmepumpe
Det er utarbeidet regler og søknadsskjema for beboere som ønsker å montere/remontere varmepumpe på sin ny-oppussede balkong.
Søknadsskjemaet må underskrives og montør av varmepumpe må orienteres om de regler som gjelder.
Søknadskjema kan hentes fra borettslagets nettside eller ved å kontakte styret.

Utendørs boder tilrettelegges /oppgraderes til oppbevaring av sykler.
Sykkelboder i B3/B4, B9 og B10 ble endret i 2004 med en løsning som fører til kondens i vegg. Ved rehabilitering har arkitekt og entreprenør funnet en løsning som innebærer tilbakeføring av opprinnelig bod og dermed redusert plass.
Som kompensasjon for redusert bod-areal, vil tidligere avfallsrom (utvendig) bli rehabilitert og kunne benyttes til oppbevaring av sykler, sparkesykler, etc.

Filterskifte på ventilasjonsaggregat
Det er 5-års garanti på ventilasjon og borettslaget har inngått en 5-års avtale med Bergen Luftteknikk AS som innebærer:

- Årlig filterskifte på anlegget.
- Service hvert annet år.

Varmefolie i leiligheter kontra etterisolering av garasjetak.
Det er registrert utfordringer med kalde gulv i leiligheter i første etasje i blokkene, og tiltak har over tid vært etterspurt. Styret har innenfor den økonomiske rammen som er avsatt i rehabiliteringsprosjektet, satt av midler til et eget tiltak for å bedre inneklima og komfort i disse leilighetene.

Etter tekniske og økonomiske vurderinger i samarbeid med fagpersoner er det besluttet å installere varmefolie i oppholdsrom i leiligheter i første etasje (kjøkken, entré, allrom og stue). I forbindelse med arbeidet vil eksisterende gulv og lister bli fjernet og erstattet med nye. Alternativet med ytterligere isolering av garasjetak er vurdert. Merkbar effekt, gjennomførbarhet og kostnader tilsier at varmefolie er en mer hensiktsmessig løsning. Arbeidet starter i blokk 8 i februar 2026. Kontrakt er inngått med JHK Tømrerservice for tømrerarbeider og Rutledal Elektro for elektroarbeider.

Lamper
I forbindelse med rehabiliterings-arbeid på blokk 9, ble det avdekket at lavspentkabelen til utendørs belysning måtte skiftes. GK elektro har fått ansvar for dette arbeidet, og omfatter graving og nedlegging av nytt rør.

Det er ellers hyppige meldinger om gamle lamper i oppganger/kjellernedganger, som ikke virker. Gamle LED-lyspærer er skiftet ut med nye, men det har vært vanskelig å få tak i nye lyspærer. Lyspærer fra lamper i rehabiliterte blokker, er også blitt gjenbrukt. Det har vært skiftet lampe i en kjellernedgang, mens lamper i oppganger blir skiftet fortløpende i rehabiliteringen.

Installering av vannstopper

Borettslaget har historikk med hyppige vannlekkasjer. For å forebygge ytterligere skader, vedtok styret installering av vannstoppere på kjøkkenet i alle leiligheter i borettslaget på grunn av skadepotensialet. Med denne løsningen vil vanntilførselen stoppes ved vannlekkasjealarm, slik at potensielle vannskader kan stoppes raskt og effektivt. Styret innhentet pris fra flere leverandører og takket ja til tilbudet fra Sfty i november 2025.

Rørleggerarbeid

Etter gjentatte problemer med varmtvannet i blokk 5, ble det i september 2025 bestemt å skifte varmtvannsberedere i blokken. Rørlegger Kalvenes fikk jobben.
I desember 2025 ble det byttet hovedstoppekran, byttet ødelagte, rustne kraner på hoved inntak samt reparasjon av lekkasje på bereder og isolering, i berederrom blokk 8.
I sommer ble det spyling av tett avløp/hovedstammen i B1 v/ vaktmester rommet i garasjen.
Rørdel ramlet av og forårsaket lekkasje i garasje blokk 6.
Stoppekran på rør ut til utekran, knakk og forårsaket lekkasje på gulv i garasje i blokk 3/4.
Det oppsto drypplekkasje i berederrom i blokk 10 pga. rørdeler som var løsnet.
Rørlegger Kalvenes har skiftet eldre stoppekraner hos flere beboere der beboer ikke får stengt av vannet eller det det er fare for lekkasje.
Pga. tidligere problemer med tette rørstrekk til blokk 9 og påfølgende kloakklekkasje, har styret rutine for å gjennomføre spyling av aktuelt rørstrekk med Vitek.

Rømningsvei fra garasje og brannsikkerhet

Styret vedtok i styremøte april 2025 å sikre at rømningsveier fra garasjene i 4-etasjes blokkene er i samsvar med gjeldende rømningskrav.
Dette innebærer at dører i rømningsvei skal kunne åpnes med ett grep uten bruk av nøkkel fra garasjesiden.

For øverste dør i rømningsveien er det montert vrider slik at døren kan åpnes fra kjellersiden, mens låsing fra oversiden skjer med nøkkel.
Det er gjennomført kontroll av dører i fellesareal/rømningsvei i alle 4.etasjes blokkene, i regi av Låssenteret AS. Avvikene er oversendt vaktmester, som har gjennomført tiltak. Eventuelle resterende tiltak oversendes Låssenteret for videre utbedring.

Oppbevaring av el-sparkesykler
Styret har registrert at el-sparkesykler er oppbevart i fellesboder. Oppbevaring av el-sparkesykler er underlagt strenge brannsikkerhetskrav.
Styret har vært i kontakt med kommunens brannforebyggende avdeling for avklaringer og råd. På bakgrunn av dette er det sendt informasjon til beboerne om gjeldende regler for oppbevaring og lading av batterier til el-sparkesykler og el-sykler. Reglene er også innarbeidet i husordensreglene.

HMS
Styret har plikt til å sikre at kravene i gjeldende regelverk for HMS (helse, miljø og sikkerhet) blir fulgt opp på en systematisk måte. Styret benytter fortsatt KUBA, et digitalt system for HMS-arbeid og internkontroll.

Entreprenører som benyttes i borettslaget er underlagt egne HMS-krav. Ved arbeid som innebærer risiko, eksempelvis nedkraning av altankasser og annet farlig arbeid, sperres gangvei og innganger til berørte adresser. Det er også bemanning/vakt på stedet under slike operasjoner.

Beboere eller hjelpeinstanser som har hatt behov for assistanse knyttet til tilkomst i forbindelse med arbeidene, har tatt direkte kontakt med styret, og dette er blitt håndtert fortløpende.

I et borettslag har styret det overordnede ansvaret for brannsikring, jf. borettslagets vedtekter § 5-2 (2). Liflaten har avtale med firmaet Sfty, som har installert røykvarslere i leiligheter og i fellesarealer. Firmaet Teknisk Industrivern gjennomfører årlige kontroller av brannslukningsapparater i borettslaget. Disse tiltakene bidrar til økt brannsikkerhet og har positiv effekt på forsikringspremien.

Kontroll av av røykluker
Det er montert nye røykluker i 4.etasjes blokkene under rehabilitering. Styret har innhentet priser og vedtatt å inngå avtale med Firesafe om kontroll av de nye røyklukene.

Ny strømleverandør
Styret har på styremøte i januar 2026 vedtatt å skifte strømselskap da styreleder har forhandlet frem et bedre strømtilbud til borettslaget fra Fjordkraft. Det er inngått avtale om Norgespris på strøm.

Forsikring
Det er opprettet forsikringssaker pga. vannlekkasje i to leiligheter siden forrige årsmøte.

Skifte av forsikringsselskap
Pga. skadeomfang varsel om økning i forsikringspremie for 2026 fra forsikringsselskapet Tryg, innhentet styret tilbud fra alternative forsikringsselskap og fant at Gjensidige hadde det beste tilbudet. Avtalen med Tryg ble sagt opp og det ble inngått ny avtale med Gjensidige med virkning fra 31.12.2025.

Robotgressklippere
Det har vært kontinuerlige problemer fra start med robotgressklipperne. Borettslaget ble lovet en moderne løsning, til en rimeligere pris enn den vi hadde tidligere. Takket være innsatsen fra dugnadsutvalget, fra vaktmester og beboere med glipping av gress, raking og rydding klarte vi å holde gresset nede. Styret arbeider med å forbedre løsningen.

Markiser
Styret har innhentet tilbud på terrassemarkiser og Zip-screens fra to leverandører. Det beste tilbudet fikk vi fra Kjells markiser. Kontaktperson hos Kjells markiser er Frøydis Verland, tlf. 91856895 som beboere kan kontakte dersom de ønsker montering av markise eller Zip Screens. Arkitekt for rehabiliteringen har bestemt to fargetyper som beboerne kan velge mellom.

2.4 Saker under arbeid og planlegging
Boligselskapet er under totalrehabilitering og følger de rutiner som gjelder for gjennomføring av prosjektet, rehabilitering av lavblokker med Liflaten borettslag som byggherre v/Sivilingeniør Inge Josvanger og Stoltz Entreprenør AS som totalentreprenør.

3. Borettslaget drift og økonomi
3.1 Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av BOB BBL. Borettslagets revisor er KPMG AS.

3.2 Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

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

3.3 Boligomsetning, bruksoverlating og juridiske andelseiere

I 2025 har 13 av borettslaget andeler blitt omsatt til følgende priser:

Antall	Type	Laveste pris	Høyeste pris	Gjennomsnitt
1	1-roms	2 730 000	2 730 000	2 730 000
2	2-roms	2 500 000	3 250 000	2 875 000
8	4-roms	2 700 000	3 640 000	3 183 750
2	5-roms	3 660 000	3 950 000	3 720 000

I 2025 er 3 boliger overført til familie/familieoverføring
Pr. 01.01.26 har 2 av borettslagets andelseiere overlatt bruken av bolig til andre/fremleie.
Borettslaget har 1 andel som eies av kommunen

3.4 Økonomi

3.4.1 Vedlikehold

Styret i borettslaget har handleplikt til å iverksette en prosess for å sette i gang med nødvendig vedlikehold.
Styret har bestemt å utsette en del vedlikeholdsoppgaver, som blir tatt under rehabilitering. Nødvendig vedlikehold har blitt utført.

3.4.2 Kommentarer til resultatregnskapet

Regnskapet er pr. 31.12.25 gjort opp med et negativt resultat på kr 106 283 858, mot et budsjettert negativt resultat på kr 94 552 800.
Avviket, sett i forhold til budsjett, skyldes blant annet:

- Mindre inntekter på tv/internett
- Mer leieinntekter på el-bil
- Gevinst avgang driftsmidler
- Lavere kommunale avgifter
- Mer kostnader på drift og rehabilitering enn i budsjett
- Ingen konsulenthonorar i perioden
- Mer renteinntekter bank
- Mindre rentekostnader på lån

Endring i disponible midler har i perioden vært positiv med kr 2 251 159.

Laget har per 31. desember 2025 disponible midler på kr 814 006.

Egenkapitalen til laget er negativ med kr 109 073 743. Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. På grunn av betydelige merverdier i bygningsmassen anser vi det imidlertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen.

Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et rettvisende bilde av resultat og stilling pr. 01.01.2026.

4.0 Bomiljø

Det er rehabiliteringen og arbeidet som foregår i borettslaget som beboere først og fremst er opptatt av.
De som passerer forbi de ferdig rehabiliterte blokkene, uttrykker begeistring.
De som bor i ferdig rehabiliterte leiligheter, er godt fornøyde.
Det er imidlertid forståelig at det er slitsomt for beboere i aktuell blokk når rehabiliteringsarbeidet pågår.
Det er andelseiere som trenger ekstra hjelp/støtte i denne perioden. Styret er behjelpelig med å sende nødvendig/ønsket informasjon om fremdrift i arbeidet til nærmeste pårørende som kan/vil hjelpe til.
Det er mye rot rundt blokkene som er under rehabilitering, men det skal ryddes og bli fint når arbeidet er ferdig.
Dugnadsutvalget har arrangert dugnader, og det er ryddet i bed som har vært tilgjengelig under rehabiliteringen.
Lyslenker har vært hengt opp på flaggstengene og har lyst opp i vintermørket.

5.0 Forhold som er inntrådt etter regnskapsårets utløp

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

6.0 Forutsetning om fortsatt drift

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

7.0 Arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte.

8.0 Likestilling

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

9.0 Forurensning av det ytre miljø

I forbindelse med rehabiliteringsarbeider har det i flere perioder forekommet byggavfall som skruer og annet løst materiell i felles utearealer. Dette er fulgt opp overfor entreprenør som en del av HMS-oppfølgingen. Det er gjennomført opprydding og stilt krav til løpende renhold og avfallshåndtering for å redusere risiko for forsøpling og miljøpåvirkning.

Avfallscontainere for restavfall, papir, plast og matavfall står på faste plasser i Liflaten borettslag. Restavfall og matavfall tømmes ukentlig, papiravfall hver annen uke og plast hver fjerde uke. Det er plassert bosskorger langs gangveier, til småavfall for forbipasserende.

Elektronisk og elektrisk avfall må leveres på nærmeste gjenvinnings-stasjon eller ved butikk som selger hvitevarer. Ved KIWI er det containere for glass og metall. Brukte bil- batterier er farlig avfall og skal derfor ikke hensettes i garasjen, men kan leveres gratis, eks. på BILTEMA.

Det blir også i korte perioder, plassert en åpen container utenfor blokker under rehabilitering der beboere fra aktuell blokk, kan kaste ting fra sin balkong som de ikke vil ta vare på. Disse containerne blir merket «beboere i blokk …»
Til opplysning skal ikke beboere kaste avfall i containere som tilhører Stoltz Entreprenør.

Store poser med avfall og gjenstander som plasseres utenfor containerne blir ikke hentet av BIR. Når posene inneholder rester av matavfall, så tiltrekker dette seg både fugler og rotter/mus.

Vedlegg 1

Liflaten Borettslag

2025

Resultatregnskap 2025

Liflaten Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	16 842 281	15 388 686	16 878 200	18 281 500
Andre inntekter	3	246 946	181 209	140 000	4 378 000
Gevinst avgang driftsmidler		176 000	0	0	0
Sum inntekter		**17 265 227**	**15 569 895**	**17 018 200**	**22 659 500**
Driftskostnader					
Dugnad		88 875	24 000	60 000	80 000
Styrehonorar	4, 5	381 000	404 000	400 000	400 000
Andre honorarer	6	117 250	119 000	117 000	125 000
Arbeidsgiveravgift	4	82 785	77 127	74 000	85 000
Avskrivninger	7	56 284	88 086	56 500	49 500
Felles strøm og varme		1 101 985	1 126 942	1 102 000	1 100 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		3 351 341	3 063 876	3 395 000	3 705 000
Andre driftskostnader	8	2 402 883	2 352 140	2 302 500	2 550 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	101 348	33 724	110 000	160 000
Vedlikehold	10	1 230 259	1 204 387	1 265 000	1 650 000
Rehabilitering	11	109 324 061	34 552 649	96 100 000	96 100 000
Forretningsførsel		365 050	335 949	356 000	373 000
Revisjonshonorar		60 000	24 500	26 000	27 000
Andre konsulenthonorarer		0	108 721	150 000	150 000
Kontingent		57 000	57 900	57 000	66 500
Forsikring		684 960	593 573	688 000	730 000
Sikringsfond		16 706	15 270	16 000	17 000
Sum driftskostnader		**119 421 786**	**44 181 843**	**106 275 000**	**107 368 500**
Driftsresultat		**-102 156 560**	**-28 611 949**	**-89 256 800**	**-84 709 000**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		386 447	410 663	200 000	300 000
Andre renteinntekter		4 090	4 069	4 000	4 000
Sum finansinntekter		**390 537**	**414 731**	**204 000**	**304 000**
Rentekostnader lån		4 517 836	857 535	5 500 000	5 356 000
Sum finanskostnader		**4 517 836**	**857 535**	**5 500 000**	**5 356 000**
Resultat av finansposter		**-4 127 299**	**-442 804**	**-5 296 000**	**-5 052 000**
Resultat		**-106 283 858**	**-29 054 752**	**-94 552 800**	**-89 761 000**
Til/fra annen EK		0	-26 245 867	0	0
Til/fra udekket tap		-106 283 858	-2 808 885	0	0
Sum disponeringer		-106 283 858	-29 054 752	0	0

Balanse pr. 31.12.2025

Liflaten Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	12, 13	38 340 337	36 821 587
Tomt	12, 13	3 365 935	3 365 935
Andre driftsmidler	7	65 795	122 079
Sum varige driftsmidler		**41 772 067**	**40 309 600**
Andel grendahus		207 687	205 170
Sum finansielle anleggsmidler		**207 687**	**205 170**
Sum anleggsmidler		**41 979 754**	**40 514 770**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		861 586	711 499
Andre fordringer		2 589 711	17 831
Sum fordringer		**3 451 297**	**729 330**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		7 741 081	5 002 953
Skattetrekk		37 754	9 948
Sum bankinnsk. og kontanter		**7 778 835**	**5 012 901**
Sum omløpsmidler		**11 230 131**	**5 742 231**
SUM EIENDELER		**53 209 885**	**46 257 001**

Balanse pr. 31.12.2025

Liflaten Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		19 000	19 000
Sum innskutt egenkapital		**19 000**	**19 000**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	14	-109 092 743	-2 808 885
Sum opptjent egenkapital		**-109 092 743**	**-2 808 885**
SUM EGENKAPITAL		**-109 073 743**	**-2 789 885**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 15	142 315 503	32 315 503
Borettsinnskudd	13	9 552 000	9 552 000
Sum langsiktig gjeld		**151 867 503**	**41 867 503**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		134 740	128 066
Leverandørgjeld		9 727 008	6 493 211
Skyldige off. myndigheter		106 686	72 411
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		400 000	419 000
Påløpne renter		40 964	9 695
Annen kortsiktig gjeld		6 727	57 000
Sum kortsiktig gjeld		**10 416 125**	**7 179 383**
SUM GJELD		**162 283 628**	**49 046 886**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**53 209 885**	**46 257 001**

Bergen,
Styret for Liflaten Borettslag

Øystein Johannesen
Styrets leder

Wenche Marie Sætersdal
Styremedlem

Nina Almeland
Styremedlem

Markus Rygg Njøten
Styremedlem

Jannicke Andersen
Styremedlem

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov. Det er benyttet vurderingsregler i samsvar med norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk. For øvrig har selskapet lagt til grunn unntaksreglene for små foretak i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Selskapets virksomhet
Selskapet virksomhet er boligselskap og virksomheten drives ut ifra selskapets lokalisering i Bergen.

Inntektsføring
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3800	Andel felleskostnader	14 090 052	12 808 404	14 104 200	15 499 000
3804	Utleie garasjeplasser	413 040	351 240	428 000	428 000
3811	Utleie hybler/leiligheter	57 552	52 320	55 000	63 500
3812	Utleie parkeringsplasser	33 005	26 130	30 000	30 000
3813	Eiendomsskatt	752 952	752 952	752 000	752 000
3816	TV/Internett	1 187 880	1 089 840	1 209 000	1 209 000
3848	Gangvask	307 800	307 800	300 000	300 000
Sum felleskostnader		**16 842 281**	**15 388 686**	**16 878 200**	**18 281 500**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3825	Leieinntekter El-bil	213 734	179 609	140 000	140 000
3849	Diverse inntekter	0	0	0	4 238 000
3858	Forsikring (skadeoppgjør)	20 000	0	0	0
3884	Andel grendahus	2 517	0	0	0
3885	Andre inntekter	0	1 600	0	0
3888	Nøkler	10 695	0	0	0
Sum andre inntekter		**246 946**	**181 209**	**140 000**	**4 378 000**

Note 4 - Lønnskostnader

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

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330	Styrehonorar	400 000	400 000	400 000	400 000
5331	Avsetning styrehonorar	-19 000	4 000	0	0
Sum styrehonorar		**381 000**	**404 000**	**400 000**	**400 000**

Note 6 - Andre honorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5360	Andre honorarer	117 250	119 000	117 000	125 000
Sum andre honorar		**117 250**	**119 000**	**117 000**	**125 000**

Note 7 - Andre eiendeler

	Tilhenger Tysse	Traktor Engholm med utstyr	Multiklipper til traktor	Minilaster Ghel
Anskaffelseskost pr.01.01	19 500	339 513	36 875	100 000
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	19 500	339 513	36 875	100 000
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	19 500	339 513	36 875	100 000
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2007	2008	2009	2011
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Lekeapparat	Asfaltering	Skifer i trapp	Gressklipper
Anskaffelseskost pr.01.01	61 113	437 042	82 555	37 564
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	61 113	437 042	82 555	37 564
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	61 113	437 042	82 555	37 564
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2013	2009	2012	2014
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	PC	PC, Lenovo Yoga	Utstyr til traktor Engholm	Klatreleke fra Tress
Anskaffelseskost pr.01.01	19 998	52 758	138 750	76 601
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	19 998	52 758	138 750	76 601
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	6 937	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	19 998	52 758	138 750	76 601
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2014	2015	2015	2017
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Lekeapparater o.l.	Installasjon ladeanlegg 2022	Installasjon ladeanlegg 2024
Anskaffelseskost pr.01.01	248 645	246 732	0
Årets tilgang	0	0	0
Årets avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	248 645	246 732	0
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	49 346	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	248 645	180 936	0
Bokført verdi pr.31.12	0	65 795	0
Anskaffelsesår	2019	2022	2024
Antatt rest levetid (i antall år)	0	2	0

Note 8 - Driftskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5510	Styredisposisjoner	6 175	443	10 000	10 000
5901	Gaver ansatte	302	0	0	0
5903	Gaver til beboere	0	0	1 000	1 000
6300	Møtekostnader	3 200	11 400	10 000	5 000
6325	Renovasjon Boligselskap	0	12 429	0	0
6326	Snømåking og salting	144 050	168 913	170 000	170 000
6335	Containerleie/ -tømming	47 474	27 862	15 000	30 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	3 417	22 039	10 000	5 000
6360	Renhold og matteleie	240 876	301 390	300 000	300 000
6362	Maskiner og utstyr	0	0	5 000	5 000
6365	Kostnader parkeringsplasser	4 125	0	0	5 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	0	32 118	0	0
6371	Grendahus/miljøkafe	0	2 510	0	0
6373	Brannanlegg/sprinkleranlegg	6 205	0	0	0
6374	Ventilasjon	0	97 463	40 000	0
6375	TV/Internett	1 222 987	1 107 093	1 209 000	1 250 000
6376	Vaktmestertjenester	356 028	268 248	300 000	300 000
6391	Diverse serviceavtaler	13 023	11 046	15 000	15 000
6394	Andel kostnader sameie	69 560	117 252	75 000	75 000
6400	Leie maskiner og utstyr	154 040	20 806	20 000	260 000
6410	Leie av kontormaskiner, inventar	41 696	37 881	35 000	35 000
6490	Andre leiekostnader	3 570	0	0	0
6630	Egenandel ved skade	42 563	20 000	0	0
6632	Kostnader forsikringsskader	0	39 854	0	0
6800	Kontorkostnader	1 147	1 678	10 000	10 000
6860	Kursutgifter	23 100	22 650	30 000	30 000
6900	Telefonutgifter	5 028	7 474	8 500	5 000
6940	Porto	1 114	820	2 500	1 500
7000	Drivstoff	2 001	1 374	1 500	1 500
7020	Vedlikehold bil og traktor	0	8 250	0	0
7060	Bompenger , parkering	149	203	5 000	1 000
7100	Bilgodtgjørelse oppgavepliktig	3 843	2 138	10 000	5 000
7420	Gaver	0	449	0	0
7740	Øreavrunding	0	0	0	0
7770	Bankgebyr	437	0	0	500
7779	Andre gebyr	1 875	2 415	0	0
7782	Kostnader bomiljø	1 168	5 943	20 000	20 000
7790	Andre kostnader	3 726	0	0	10 000
7791	Øredifferanser	5	0	0	0
Sum driftskostnader		**2 402 883**	**2 352 140**	**2 302 500**	**2 550 500**

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6500	IT utstyr	0	699	0	10 000
6502	Brannvernutstyr	0	0	30 000	30 000
6503	Annet driftsmateriell	1 255	3 772	5 000	5 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	57 093	1 287	30 000	20 000
6510	Verktøy og redskap	5 669	14 974	10 000	20 000
6540	Inventar	399	0	5 000	5 000
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	8 363	478	10 000	20 000
6553	Abonnement og lisenser	28 570	12 515	20 000	50 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**101 348**	**33 724**	**110 000**	**160 000**

Note 10 - Vedlikehold

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	0	0	5 000	200 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	286 874	92 691	150 000	300 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	42 047	20 300	100 000	50 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	191 889	293 082	300 000	250 000
6605	Vedlikehold bygninger innvendig	21 553	0	0	0
6608	Vedlikehold garasjer	24 778	67 950	100 000	100 000
6610	Vedlikehold ventilasjon	11 403	33 945	20 000	100 000
6614	Vedlikehold maling	961	3 885	0	10 000
6615	Vedlikehold låssystemer	26 178	81 617	10 000	10 000
6616	Vedlikehold tak	0	5 840	0	0
6617	Vedlikehold dører og vinduer	0	0	60 000	10 000
6634	Vedl.hold brannvernutstyr /alarmsystem	0	40 498	0	0
6635	SFTY brannvarslingssystem	624 578	564 580	520 000	620 000
Sum vedlikehold		**1 230 259**	**1 204 387**	**1 265 000**	**1 650 000**

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

Note 11 - Rehabilitering

Diverse rehabilteringsprosjekt		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6642	Betongrehabilitering Fasade	0	32 466 936	0	94 000 000
6650	Rehabilitering	109 324 061	2 085 713	96 100 000	2 100 000
Rehabiliteringskostnad pr 31.12		**109 324 061**	**34 552 649**	**96 100 000**	**96 100 000**

Rehabiliteringskostnad er redusert med kr 4 999 966, som er tilskudd fra Enova.

Note 12 - Bygninger

	Boliger	Tomt	Påkostning
Anskaffelseskost pr.01.01	36 532 836	3 365 935	288 750
Årets tilgang	0	0	1 518 750
Anskaffelseskost pr.31.12	36 532 836	3 365 935	1 807 500
Bokført verdi pr.31.12	36 532 836	3 365 935	1 807 500
Anskaffelsesår	1981	1981	2024

Note 13 - Pantstillelser

	2025	2024
Pantstillelser	151 867 503	41 867 503
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	41 706 272	40 187 522

Note 14 - Udekket tap

	2025	2024
Sum udekket tap	-109 092 743	-2 808 885

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

Note 15 - Langsiktig gjeld

Dnb Bank ASA		
Renter 31.12.25: 5,85%, løpetid 19 år		
Opprinnelig 2005	19 050 000	
Nedbetalt tidligere	19 050 000	
Nedbetalt i år	0	
Lånesaldo 31.12		0
Beregnet innfrielsesdato: 30.10.2024		
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.25: 5,49%, løpetid 8 år		
Opprinnelig 2017	17 000 000	
Nedbetalt tidligere	17 000 000	
Nedbetalt i år	0	
Lånesaldo 31.12		0
Beregnet innfrielsesdato: 28.10.2024		
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.25: 4,99%, løpetid 45 år		
Opprinnelig 2024	32 315 503	
Nedbetalt tidligere	0	
Låneopptak	110 000 000	
Lånesaldo 31.12		142 315 503
Beregnet innfrielsesdato: 25.07.2069		
Sum langsiktig gjeld		**142 315 503**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2025**
Gjeld til kredittinstitusjoner	123 027 270

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Dnb Bank ASA 12119150548	154	0	0
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95217449708	183	0	0
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95267316423	32	814 129	26 052 128
	124	791 617	98 160 508
	18	579 713	10 434 834
	9	557 388	5 016 492
	1	378 788	378 788
	6	378 786	2 272 716

Note 16 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	**-1 437 152**	**7 806 197**
Periodens resultat	-106 283 858	-29 054 752
Årets avskrivninger	56 284	88 086
Opptak lån	110 000 000	32 315 503
Avdrag lån	0	-12 305 946
Andre poster som påvirker disp.midler	-1 521 267	-286 240
Endring i disponible midler	**2 251 159**	**-9 243 349**
Disponible midler 31.12.	**814 006**	**-1 437 152**

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

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

Vedlegg 2

Til generalforsamlingen i Liflaten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Liflaten Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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: 4TWER-MFYQF-XSBOA-ATHS5-SP7DY-9SV6J

© 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 Arendal Bergen Drammen Hamar Molde Stavanger Trondheim Tynset

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: 4TWER-MFYQF-XSBOA-ATHS5-SP7DY-9SV6J

PENNEO

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

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

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-1469570
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-02-24 13:47:41 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 4TWER-MFYQF-XSBOA-ATHS5-SP7DY-9SV6J

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Vedlegg 3

Valg 2026

Begrunnelse

Valgkomiteen har gjennomført individuelle samtaler med samtlige styremedlemmer. Disse samtalene ga komiteen et godt og helhetlig grunnlag for vurderingene som er gjort. Vurderingene er basert på kriterier som anses viktige for styrets videre arbeid, og på hva som samlet sett er mest hensiktsmessig for borettslaget, både planmessig og økonomisk.

Ettersom borettslaget er inne i en pågående rehabiliteringsperiode, mener valgkomiteen det er en fordel å opprettholde et mest mulig stabilt og kontinuerlig styre.

Samtalene viste at styremedlemmene er svært fornøyde med samarbeidet i styret. Med unntak av ett styremedlem som ikke ønsker gjenvalg, stilte alle seg positive til en ny periode. Valgkomiteen har derfor innstilt disse medlemmene til videre styreverv.

Valgkomiteen mottok også tips om en egnet kandidat til verv som varamedlem. Da det var behov for å fylle denne rollen, ble kandidaten invitert til intervju. Kandidaten har noe erfaring med styrearbeid, innehar relevante datakunnskaper og er bosatt i borettslaget, noe valgkomiteen vurderer som en fordel.

VALG

Valgkomiteen har bestått av Geir Mikkelsen og Odd Rasmus Solend.

Til Liflatens generalforsamling

Styrehonorar:

Styrehonorar for siste periode var: kr. 400.000,-

Valgkomiteens forslag for neste periode: kr. 400.000,-

Styret har i inneværende periode bestått av:

Styreleder	Øystein Johannesen	På valg
Styremedlem:	Jannicke Andersen	Ikke på valg
Styremedlem:	Wenche Sætersdal	Ikke på valg
Styremedlem:	Nina Almeland	Ønsker ikke gjenvalg
Styremedlem:	Markus Njøten	På valg
Varamedlem:	Caroline Meyer	På vajg
Varamedlem:	Kristian Lundberg	På valg

Valgkomiteens innstilling til nye styre- og varamedlemmer og delegater til BOB`s generalforsamling

Styremedlem:	Caroline Meyer	Velges for 2 år
Varamedlem:	Bjarte Renberg Lerøy	Velges for 1 år

Delegater til BOB`s generalforsamling:

Styreleder og nestleder

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I LIFLATEN BORETTSLAG 2026

Sted: Liakroken, 5132 Nyborg, Bergen

Dato: 16.03.2026

Møtet ble åpnet av:	Øystein Johannesen
Til stede fra styret:	Øystein Johannesen
	Jannicke Andersen
	Wenche Sætersdal
	Nina Almeland
	Markus Njøten
	Caroline Meyer
	Christian Lundberg
Til stede fra BOB:	Brita Klyve

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Vedtak: Innkallingen ble godkjent uten merknader.

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede:	37
+ Antall fullmakter:	6
= Antall stemmeberettigede:	43

Valg av møteleder

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

Forslag til møteleder: Øystein Johannesen

Vedtak: Øystein Johannesen ble valgt som møteleder.

c) 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: Markus Njøten

Vedtak: Markus Njøten ble valgt som protokollfører.

d) 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: Ingen

Vedtak: Ellen Indal og Odd Rasmus Solend

e) Valg av tellekorps

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

Forslag til tellekorps: Velges dersom det er nødvendig.

Vedtak: Forslaget ble vedtatt.

f) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: Dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2025-2026 ble gjennomgått av Wenche Sætersdal

Vedtak: Rapport fra styret ble tatt til orientering.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2025.

Vedtak: Årsregnskap for 2025 ble godkjent uten merknader.

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

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

Forslag: Kr 400.000

Vedtak: Forslaget ble vedtatt.

Vedtak særskilt honorar:

- Personer med verv for laget har rett på vederlag i form av kjøregodtgjørelse etter statens satser for nødvendig bruk av privat bit i lagets tjeneste.

5. Vederlag til utvalgene

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

Forslag:

- Byggkomité: 100.000
- Dugnad: kr. 15.000
- Valgkomité: kr. 12.000
- Miljøutvalg: kr. 2.000

Vedtak: Forslaget ble vedtatt.

6. Valg av styre og utvalg/komitéer

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

Sammensetningen i styret før dagens valg:

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

Forslag til kandidater:
Se vedlegg 3 i innkallingen til generalforsamlingen.

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
Styreleder	Øystein Johannesen	2026 - 2028
Nestleder	Jannicke Andersen	2025 - 2027
Styremedlem	Wenche Sætersdal	2025 - 2027
Styremedlem	Markus Njøten	2026 - 2028
Styremedlem	Caroline Meyer	2026 - 2028
1. Varamedlem	Bjarte Renberg Lerøy	2026 - 2027
2. Varamedlem	Christian Lundberg	2026 - 2027

Dugnadsutvalget (utnevnes av styret for ett år)

Utvalget har i inneværende år bestått av:

- Knut Inge Olsen
- Carsten Lie

Slik er sammensetningen i dugnadsutvalget etter dagens valg:

- Knut Inge Olsen
- Carsten Lie

Miljøutvalget (utnevnes av styret for ett år)
Utvalget har i inneværende år bestått av:

- Cato Andersen
- Andreas Øines

Slik er sammensetningen i Miljøutvalget etter dagens valg:

- Ingen personer er utnevnt. Styret etterspør kandidater og avventer utnevning til interesserte har meldt seg.

Valgkomité (utnevnes av generalforsamling for ett år)

Komitéen har i inneværende år bestått av:

- Geir Mikkelsen
- Odd Rasmus Solend

Slik er sammensetningen i dugnadsutvalget etter dagens valg:

- Geir Mikkelsen
- Odd Rasmus Solend

7. Andre saker

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

Sak 1: Vedtektsendring – § 8-4 Representasjon og fullmakt

På grunn av endringer i Brønnøysundregistrenes enhetsregister fra 1. januar 2026, kan rollen «nestleder» ikke lenger registreres som egen styrevervstittel.

Nestleder blir nå registrert som styremedlem. Borettslagets vedtekter må derfor oppdateres slik at bestemmelsen om representasjon og fullmakt ikke viser til en rolle som ikke lenger kan registreres.

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Forslag:

Styret foreslår at vedtektenes § 8-4 endres fra:
«Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.»

Til:
«Lederen og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.»

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Underskrifter:

Møteleder

Referent

Protokollunderskriver

Protokollunderskriver

Vedtekter

for Liflaten borettslag, org nr 953 311 054.

tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 24. august 1976 og endret på generalforsamling 21. april 1988, 12. mai 2005, 03. mai 2007, 10. mai 2011, og 16. mars 2026 med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

(4) Andre juridiske personer har ikke rett til å eie andeler i laget.

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

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

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

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

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

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

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

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

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen
Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør , sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater.
Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.
Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme.
Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.
Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instrukser og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Lederen og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest åtte uker før generalforsamligen.

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

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

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

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.
Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

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

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

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

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

9.8 Utsending av protokoll fra generalforsamling
Alle andelseiere skal få tilsendt protokoll fra ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en 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. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

12 Dugnadsarbeid og parkering

12-1 dugnadsarbeid
Med dugnadsarbeid forståes her arbeid som andelseierne gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. Slikt arbeid kan være:

a. Opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom og lignende.
b. Vedlikehold av de samme anlegg.
c. Organisering og forvaltning av bomiljøtiltak.

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

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

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

12-2 Parkering

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

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

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

HUSORDENSREGLER FOR LIFLATEN BORETTSLAG

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

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

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

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

Beboer **skal** henge oppslag på oppslagstavle i sin oppgang og oppgang tilstøtende leiligheten ved fest/selskap oppussing eller annet arbeid som kan medfører støy.
Det er beboernes ansvar i felleskap å sørge for at trapper foran sitt inngangsparti blir kostet, (og) reingjort, samt at snø og is fjernes og at trappen strøs ved behov.
Trappeoppgangene skal være fri for avfall og eiendeler. Dette regnes som rømningsvei og skal derfor ikke blokkeres. Barnevogner, sykler og vinterutstyr skal derfor plasseres i sykkelbod, ikke under trappen. Dør inn til kjeller og boder skal holdes lukket til enhver tid.

Det er ikke tillatt å koble tørketrommel og kjøkkenventilator m/motor direkte til luftekanalene. Ta kontakt med styret om du er usikker.
Det er ikke tillatt å riste, lufte sengetøy etc. utenfor altan eller vindu.
Klær som skal tørkes, må henges opp slik at de ikke er synlig for naboer.
Det er ikke tillatt å bruke kullgrill på terrassen, kun gass eller elektrisk grill.
Det er ikke tillatt å lagre propangass, tennvæske eller annet brannfarlig materiell i boder, garasje og andre fellesrom.

Avfall skal kastes i riktig container. Poser med restavfall skal ikke kastes i boss-spann langs gangveier i borettslaget.
Det må ikke legges ut mat til fugler på lagets eiendom, da dette tiltrekker seg skadedyr.
Det er ikke tillatt å sette opp egen parabol eller antenne.
Avløpet og renne på veranda må holdes åpen og rein for å hindre ansamling av vann og vannlekkasje ned til nabo.
Busker og trær på veranda skal ikke være høyere enn 60 cm.

Dyrehold er søknadspliktig, søknadskjema fås ved henvendelse til styret.
Se eget parkeringsreglement fra styret.

November 2022
Styret

TILLEGG TIL SALGSOPPGAVE OG BUDSKJEMA

Må innleveres sammen med budskjema

Gjelder andel nr. 154 i Liflaten borettslag

Dette er et tvangssalg gjennom Hordaland tingrett (nedenfor bare benevnt Tingretten). Kjøpesummen skal betales til klientkonto hos Advokatfirmaet Kyrre ANS v/advokat Rune Stavenes.

Kjøpesum skal innbetales fra kjøpers konti i norsk finansinstitusjon.

Kjøperen har begrenset adgang til å påberope feil og mangler ved et tvangssalg (avhendelsesloven gjelder ikke), og oppfordres derfor spesielt til å undersøke eiendommen nøye.

Eventuelt konsesjonskrav er kjøpers risiko.

Bindingsfrist for bud er minimum 6 uker.

Med Tingrettens samtykke kan det tas hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager. Overdragelse og oppgjør skal normalt skje 3 mnd. etter at medhjelper har forelagt budet for Tingretten og rettighetshaverne og har anbefalt at budet begjæres stadfestet.

Betalingsplikt inntrer likevel ikke før 2 uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig. Dersom kjøpesummen eller deler av denne betales etter oppgjørsdagen, men innen 2 uker etter at stadfestelsen er rettskraftig, betales et tillegg på 6 % rente p.a. Øvrig forsinkelse med betaling av kjøpesummen belastes med renter iht. lov om renter ved forsinket betaling, for tiden 12,25 % morarente.

Det er Tingretten som tar endelig stilling til budene. Innvendinger mot stadfestelse av bud må innkomme Tingretten innen 2 uker fra partene, rettighetshaverne og budgiver har mottatt underretning om at et bud er begjært stadfestet.

Etter at Tingretten har stadfestet et bud har berørte parter 30 dagers ankefrist på avgjørelsen innen budet blir bindende. Ved Tingrettens stadfestelse av et bud, løses øvrige budgivere fra sine bud. Byder løses fra sitt bud dersom saksøkeren gir avkall på adgangen til å begjære det stadfestet.

Sammen med budskjemaet må dette tillegg til salgsoppgaven innsendes til medhjelper påført budgivers signatur.

Jeg bekrefter å ha lest dette tillegg og hele salgsoppgaven med vedlegg.

_____, den _____

_____

Budgivers underskrift

LEGITIMASJON AV BUDGIVER

Budgiver må legitimere seg ved innlevering av første bud ved bruk av gyldig pass, nasjonalt id-kort, norsk bankkort med bilde, og norsk førerkort, eller annen gyldig legitimasjon.
Den gyldige legitimasjon skal legges i rammene under. Ta bilde eller skann den gyldige legitimasjonen, og send som SMS eller e-post til medhjelper. Legitimasjonen må være tydelig og klart leselig for at bud skal kunne aksepteres.

BUDSKJEMA

Deres bud sendes til medhjelper
ADVOKAT RUNE STAVENES
postboks 1826 Nordnes, 5816 Bergen, e-post rune@kyrre-bergen.no, mobil 913 00 417

TILBUDET ER BINDENDE FOR BUDGIVER I MINST 6 -SEKS- UKER

Budgiver 1:	Budgiver 2:
Pers.nr. (11 siffer):	Pers.nr. (11 siffer):
Adr.: Postnr./-sted:	Telefon:
Telefon:	E-post:
E-post:	

Salgsobjekt
Adresse: Liakroken 2, 5132 Nyborg
Andel nr. 154 i Liflaten borettslag

BUD kr. _____
I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgave

Finansiering

Egenkapital kr. _____

Lånekapital kr. _____

Finansieringsinstitusjoner

1. _____

2. _____

Navn og telefonnummer til kontaktperson i finansieringsinstitusjon: _____

HUSK Å SENDE INN GYLDIG FINANSIERINGSBEVIS!

BUDET ER BINDENDE:
Ved tvangssalg skal budet iflg. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-26 være bindende for byder i minst 6 -seks- uker.

Eiendommen overtas i den stilling den befinner seg, og hvormed budgiver har gjort seg kjent ved besiktigelse. Eiendommen forutsettes overtatt fri for andre pengeheftelser enn de lån som byder eventuelt skal overta. Ved tvangssalg har kjøper etter bestemmelser i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-39 begrenset adgang til å gjøre innsigelser gjeldende p.g.a. mangler. Overdragelse og oppgjør skal skje 3 mnd. etter at medhjelper har forelagt budet for Bergen tingrett (nedenfor benevnt Tingretten) og rettighetshaverne og anbefalt at budet begjæres stadfestet. Budgiver gjøres oppmerksom på at høyeste bud må bekreftes skriftlig på nytt budskjema før budet fremlegges med anbefaling om å begjære budet stadfestet.
Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiver i minst 6 uker. Med Tingrettens samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager. Ved Tingrettens stadfestelse av et bud, løses øvrige budgiver fra sine bud. Nekter Tingretten ved kjennelse å stadfeste noe bud, løses samtlige budgiver fra sine bud. Budgiver løses fra sitt bud dersom saksøker gir avkall på adgangen til å begjære budet stadfestet.
I tillegg til kjøpesummen svarer budgiver alle overdragelsesomkostninger, som dokumentavgift og tinglysningsgebyr.
Dersom budet aksepteres/stadfestes er det bindende for budgiver på ovennevnte vilkår.

Budgiver underskrift:
Dato:_____ Budgivers underskrift:_____

Sammen med budskjemaet skal også innsendes
"Tillegg til salgsoppgave og budskjema", og "Legitimasjon av budgiver"
i signerte eksemplarer sammen med gyldig finansieringsbevis