



aktiv.

Løvsveien 70, 5145 FYLLINGSDALEN

**4-roms leilighet med solrik
balkong på 16 m²**



Eiendomsmegler | Daglig leder | Partner

Tarek André Bergfjord

Mobil 466 36 255

E-post tarek.bergfjord@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

Hallheimslien 12, 5184 OLSVIK. TLF. 55 59 05 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 250 000,-
Fellesgjeld: Kr 441 051,-
Omkostn.: Kr 1 240,-
Total ink omk.: Kr 2 692 291,-
Felleskostn.: Kr 8 484,-
Selger: Lars Kvalvåg Mehammer
Mari Pedersen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 84/86 kvm
Tomtstr.: 71400 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 23, bnr. 177
Andelsnr.: 69
Oppdragsnr.: 1505240414

Velkommen!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Tarek Andre Bergfjord har gleden av å presentere Løvåsveien 70!

Leiligheten ligger i byggets 10.etasje og inneholder: Entré/gang, stue, kjøkken, 3 soverom, bad, bod og balkong.

Oppussingsbehov!

Varmtvann (a-konto) inkl. i felleskostnader

Balkong på ca. 16 m²

Gode solforhold og fin utsikt

Ekstern bod

Heis i bygget

Kort vei til dagligvarebutikk, treningssenter og kollektivtransport

Gangavstand til Oasen senter og Bybanestopp

Fine turområder i nærområdet.

Parkeringsmuligheter



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	25
Nabolagsprofil	45
Budskjema	144

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 84 m²

BRA - e: 2 m²

BRA totalt: 86 m²

TBA: 16 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 2 m² Ekstern bod

10. etasje

BRA-i: 84 m² Entré/gang, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Intern bod

TBA fordelt på etasje

10. etasje

16 m² Balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

71400 m²

Tomtebeskrivelse

På fellesarealene i borettslaget finner vi asfalterte veier og parkeringsplasser, grøntarealer, bed, prydbusker, div. sittebenker og lekeplass.

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral og fin beliggenhet i Fyllingsdalen med kort vei til servicetilbud og fasiliteter. Nærmeste dagligvarebutikk (Copp Extra og Rema 1000) ligger innenfor gangavstand.

For ytterligere servicetilbud bruker man ca. 20 minutter til fots til Oasen, evt. i

underkant av 5 minutter med bil. Senteret har byr på kaféer, restauranter, dagligvarebutikker, apotek, vinmonopol, klesbutikker m.m. Her finner man også nærmeste bybanestopp.

Fyllingsdalen og lokalområdet er beriket med mangfoldige tur og treningstilbud. Her kan nevnes turer til Eikelisteinen, Løvestakken og Kanadaskogen. For en mer rolig tur kan man spasere rundt Ortunvatnen og i Lynghaugparken.

For innendørs trening ligger MOVA Fyllingsdalen like ved leiligheten. Den nye sykkelstunnelen, Fyllingsdalstunnelen, er også et fint alternativ til innendørs trening.

Til dagene uten bil finner man nærmeste bussholdeplass kun 2 min. gange fra leiligheten, her går buss nr 18 hvert 30 min. mot sentrum. I Nebbevegen går buss nr. 4 mot sentrum hvert 10 min. Her har bussene hyppige avganger til Oasen Senter, Bergen Sentrum og sørover mot Sandsli og Lagunen.

Det tar ca. 10 minutter med bil til Bergen Sentrum.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området er regulert til boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Einar Johnsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

TAK: Blokken har flatt tak oppført som betongdekke. Takkonstruksjon på blokken er ikke tilgjengelig og er derfor ikke vurdert.

YTTERVEGGER: Blokkens hovedkonstruksjon og skillevegger mellom leilighetene er oppført i betong. Leilighetens yttervegg mot syd er oppført i bindingsverk. Utvendig er blokken kledd med fasadeplater i metall.

VINDUER OG YTTERDØRER: Vinduer i trekarmer med to-lags isolerglass fra 80-tallet og to-lags energiglass som er ca. 15 år. Alle vinduer er utvendig beslått med aluminium. Leilighetens hovedytterdør var demontert. Håndverkere holdt under befaring på med å montere ny dør. Det antas at dette er en forskriftsmessig brann og lyd-klassifisert ytterdør. Fra stue til balkong er det en skyvebalkongdør i malt tre med to-lags energiglass.

BALKONG: Mot syd er det en overbygget balkong på ca. 16 m² med adkomst fra stue. Balkongen som er oppført i betong og stålprofiler, har gulv av impregnerte terrassebord. Rekkverk i stål med glassfelt.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Tarek Andre Bergfjord har gleden av å presentere Løvåsveien 70!

Leiligheten ligger i byggets 10.etasje og inneholder: Entré/gang, stue, kjøkken, 3 soverom, bad, bod og balkong.

Leiligheten har behov for oppussing/oppgradering for å nå dagens krav til bostandard.

Stuen er romslig og kan enkelt innredes med både sitte- og spisegruppe. Det er godt med naturlig lysinnslipp fra store vindusflater i rommet. Fra stue er det utgang til en romslig balkong. Balkongen er overbygget og kan således benyttes selv på gråværsdager.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og kjøkkenvask i stål nedfelt i benkeplate av laminat. Det er plass til en liten spisegruppe på kjøkkenet.

Leiligheten har tre soverom. Soverommene er av god størrelse og er utstyrt med garderobeskap.

Badet er utstyrt med servant, toalett og dusjhjørne med foldedører i glass. Badet er helfliset og har varme i gulv.

I gangen er det god plass til å henge av seg yttertøy og sette fra seg sko. For ytterligere oppbevaring har leiligheten en innvendig bod, samt en ekstern bod i byggets underetasje.

Det er felles vaskeri i borettslaget.

Velkommen til en hyggelig visning - Husk påmelding hos megler!

Standard

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

Forhold som har fått TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Innvendig > Overflater: Det er påvist andre avvik: Det er stedvis ikke benyttet kvistlakk

under malingen av paneltak og kvistene skinner gjennom malingen. Et parkettgulv på bod er ute av spor. Ellers stedvis bruksslitasje på vegger.

Tiltak: Det bør utføres en runde eller to med kvistlakking før takpanel males med en nytt strøk eller to. Generelt oppussing av vegger må påregnes. Parkettbord som er ute av spor må slås sammen hvis mulig.

Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. En soveromsdør tar i karm. En annen soveromsdør tar i terskel og subber nedi laminatgulvet når den åpnes. Det er også en glipe mellom laminat og terskel på samme dør. Den tredje soveromsdøren lar seg ikke lukke da den tar mye i terskel.

Tiltak: Enkelte dører må justeres. Det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dørene må justeres. Dør som subber i gulv må høvles av eller heves. Glipe mellom laminat og terskel må fuges.

Våtrom > 10. etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater. Det ble registrert litt svelling i en skjøt i nedre del av våtromsplater i dusjsonen. Badet har ikke vært i bruk på en stund og det ble ikke registrert fukt.

Tiltak: Så lenge symptomene var såpass små, er det ikke behov for umiddelbare tiltak. Forholdet må imidlertid holdes under oppsikt.

Kjøkken > 10. etasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg.

Forhold som har fått TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Utvendig > Vinduer: Vinduer fra 80-tallet er inne i intervall for sin normale levetid.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Våtrom > 10. etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det ble med streklaser målt 6 mm. fall fra gulv ved dørterskel til topp sluk ved veggtoalett, samt 15 m.m. til sluk i dysjsonen.

Tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket. Ettersom det er to sluker i rommet, og at dusjvann begrenses av dusjdører med sokkel under, utgjør ikke det manglende fallet noen nevneverdig risiko i den daglige bruk.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full

avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

TV/internett er inkl. i felleskostnad.

Parkering

Det medfølger ikke fast parkeringsplass.

Borettslaget har garasjeplasser og parkeringsplasser ute som tildeles av styret. Styret opplyser om at det pr 14.11.24 er ledig parkeringsplass ute. Det er venteliste på garasje. Borettslaget har 41 elbilladere på parkeringsplassene ute.

Leie av parkering- og garasjeplass betales som en egen post på månedlige felleskostnader.

Priser er hentet fra borettslagets hjemmeside (priser pr. 2022):

Ute: kr 118.-/mnd

I fellesgarasje: kr 474.-/mnd

I enkeltgarasje: kr 589.-/mnd

Ellers parkering i offentlig gate etter områdets bestemmelser.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

82230711

Radonmåling

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

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e

(arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

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

Energi

Oppvarming

Varmekabler i gulv på bad. Ellers elektrisk oppvarming.

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 250 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkl. i felleskostnad.

Formuesverdi primær

Kr 834 809

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 172 275

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

TV/internett, varmtvann, kommunale avgifter/eiendomsskatt, vask av fellesareal, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8 484

Andel Fellesgjeld

Kr 441 051

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

27.08.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Løvåsen Borettslag

Organisasjonsnummer

953615509

Andelsnummer

69

Om borettslaget

Leiligheten er tilknyttet Løvåsen borettslag som består av 262 leiligheter fordelt på 5 blokker.

Borettslaget har tre lokaler som kan leies av beboere.

Borettslaget har egen hjemmeside: <https://www.lovasen.no/>

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Bank: Husbanken

Lånenr.: 13541558-10

Lånebeskrivelse: Husbanken, fast rente til 01.08.2032

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 2,49%

Andel av saldo 28 267,06

Innfrielsesdato: 31.12.2033

Bank: Husbanken

Lånenr.: 13541558-20

Lånebeskrivelse: Husbanken, fast rente til 01.08.2032

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 2,49%

Andel av saldo 43 469,15

Innfrielsesdato: 30.06.2034

Bank: Husbanken

Lånenr.: 13556284-1

Lånebeskrivelse: Husbank, fast rente til 01.04.2033

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 3,27%

Andel av saldo 163 327,36

Innfrielsesdato: 30.06.2038

Bank: Handelsbanken

Lånenr.: 95217433380

Lånebeskrivelse: Handelsbanken

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,80%

Andel av saldo 81 390,63

Innfrielsesdato: 30.12.2045

Bank: Handelsbanken

Lånenr.: 9521.75.70809

Lånebeskrivelse: Lån rehabilitering etasjebalkonger

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,80%

Andel av saldo 124 597,08

Innfrielsesdato: 31.12.2058

Fellesgjeld pr. 27.08.2024: 441 051,28

Total fellesgjeld for Løvåsen Borettslag pr. 27.08.2024: 106 194 606

Sikringsordning fellesgjeld

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.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget.

Regnskap/budsjett

Regnskapet for Løvåsen borettslag er pr 31.12.23 gjort opp med et positivt resultat på kr 2 261 301,-.

Endring i disponible midler har i perioden vært negativ med kr 1 877 767,-. Den negative endringer i disponible midler skyldes blant annet at årsresultatet ble lavere.

Laget har pr. 31.12.23 disponible midler på kr 2 927 177,-.

Egenkapitalen til laget er negativ med kr 21 788 599,-

Borettslaget er i gang med rehabilitering av etasjebalkonger. Prosjektet skal lånefinansieres med låneopptak på ca. 40 millioner. Lånet skal fordeles på andelene og fellesgjeld vil øke tilsvarende. Deler av lånebeløpet er fordelt i dagens fellesgjeld. Styret opplyser om at felleskostnad ikke vil påvirkes av låneopptaket.

Felleskostnader indeksreguleres hvert år.

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

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig.

Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

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

Det kreves personlig oppmøte på styrekontoret for å bli styregodkjent.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold må søkes om til styret.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bob Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 23, bruksnummer 177 i Bergen kommune. Andelsnr. 69 i Løvåsen Borettslag med orgnr. 953615509

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert 02.09.1971.

Det foreligger ferdigattest vedr. fasadeendring - blokk/bygård/terrassehus, datert 21.01.2004.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende

midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.09.1971.

Vei, vann og avløp

Vei: Offentlig vei til eiendommen. Private veier på borettslagets tomt.

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

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommer ligger i et område regulert til blokkbebyggelse og felles grøntareal.

Reguleringsplaner på grunnen:

PlanID: 11880000

Plannavn: FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT X,TOMTEAREAL B OG VEI 930

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 16.03.1971

Dekningsgrad: 45,7 %

PlanID: 11880000

Plannavn: FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT X,TOMTEAREAL B OG VEI 930

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 16.03.1971

Dekningsgrad: 21,5 %

Reguleringsformål: Uten bestemmelser

PlanID: 3930000

Plannavn: FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT IX,TOMTEAREALE,TJERNET BORETTSLAG/
STORMYRA

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 20.03.1975

Dekningsgrad: 9,2 %

Reguleringsformål: Uten bestemmelser

PlanID: 3930100

Plannavn: FYLLINGSDALEN. STORMYRA BOLIGFELT IX,TOMTEAREALE

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 23.05.1975

Dekningsgrad: 4,5 %

Reguleringsformål: Uten bestemmelser

PlanID: 3930200

Plannavn: FYLLINGSDALEN. GNR 23 BNR 390, LØVÅSEN

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 18.09.2006

Dekningsgrad: 3,9 %

Reguleringsformål: Felles grøntareal, turvei, gang-/sykkelvei, kjørevei

Reguleringsplaner under arbeid:

PlanID: 70390000

Plannavn: FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 274 MFL., SPELHAUGEN

Dekningsgrad: 4,7 %

Hensynssoner Angitt hensyn - friluftsliv i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Beskrivelse: Byfjellsgrense - vest

Dekningsgrad: 37,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - naturmiljø i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Beskrivelse: Naturmiljø - viltområde

Dekningsgrad: 19,1 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

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

Dekningsgrad: 6,6 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Beskrivelse: Vei støy - gul sone

Dekningsgrad: 1,3 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Beskrivelse: Vei støy - Rød sone

Dekningsgrad: < 0,1 % (5,7 m²)

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 4460000

Plannavn: FYLLINGSDALEN. GNR 23 BNR 178 MFL., FELT X OMRÅDE G 1

Status: Endelig vedtatt arealplan

PlanID: 3800201

Plannavn: FYLLINGSDALEN. GNR 23 BNR 372 MFL., LØVÅSBAKKEN

Status: Endelig vedtatt arealplan

PlanID: 3800200

Plannavn: FYLLINGSDALEN. GNR 23 DEL AV BNR 1 MFL., VESENTLIG ENDRING AV BEBYGGELSESPPLAN

Status: Endelig vedtatt arealplan

PlanID: 11750300

Plannavn: FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT IX, OMRÅDE C, ENDRING

Status: Endelig vedtatt arealplan

PlanID: 3830000

Plannavn: FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT X, TOMTEAREAL GI, GII OG FI

Status: Endelig vedtatt arealplan

PlanID: 11550000

Plannavn: FYLLINGSDALEN. STORMYRA INDUSTRIAREALER

Status: Endelig vedtatt arealplan

PlanID: 70910000

Plannavn: FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 874, SKJENHAUGANE

Status: Planforslag

Målet med planarbeidet er å detaljere nytt boligområde med rekkehus og leilighetsbygg på eiendommen, regulere Lauvåstjørna som naturområde, og regulerer Barliveien med fortau.

Andre opplysninger:

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

Konferer megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel

dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 250 000 (Prisantydning)

441 051 (Andel av fellesgjeld)

2 691 051 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

1 240 (Omkostninger totalt)

8 440 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

11 240 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 692 291 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 699 491 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 702 291 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 240

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

Tarek André Bergfjord
Eiendomsmegler | Daglig leder | Partner
tarek.bergfjord@aktiv.no
Tlf: 466 36 255

Aktiv Bergen Vest AS, Hallheimslie 12
5184 OLSVIK
Tlf: 555 90 500

Salgsoppgavedato

15.11.2024

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Vest	
Oppdragsnr.	
1505240414	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mari Pedersen	Lars Kvalvåg Mehammer
Gateadresse	
Løvåsveien 70	
Poststed	Postnr
FYLLINGSDALEN	5145
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	<input type="text"/>
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	<input type="text"/>
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1505240414

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mari Pedersen	159c4fa23d8fad50507e7f3 86d3a32c01ea2ee00	14.11.2024 21:40:21 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Kvalvåg Mehammer	98591a66afdc72ba3f6dd05 8a5c38b848c0f7dd4	14.11.2024 21:38:43 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1505240414

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

Tilstandsrapport

 Andelsleilighet

 Løvåsveien 70, 5145 FYLLINGSDALEN

 BERGEN kommune

 gnr. 23, bnr. 177

 Andelsnummer 69

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 29.08.2024

Rapportdato: 02.09.2024

Oppdragsnr.: 16515-1499

Referansenummer: GG2048

Autorisert foretak: Johnsen Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Einar Johnsen

Vår ref: Einar Johnsen



Johnsen Taksering AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

JOHNSEN TAKSERING AS

Johnsen Taksering AS så dagens lys i oktober 2000. Innehaver og daglig leder Einar Johnsen er utdannet Byggmester med ca. 25 år bak seg i byggebransjen. I 2023 knyttet vi til oss godkjent taksfullmektig Gjermond R. Gangsøy som har mangeårig og bred erfaring fra bygningssakkyndigheten. Han er i skrivende stund i full gang med utdannelsen til å bli autorisert takstingeniør. Johnsen Taksering AS har i alle år vært autorisert medlem i Norsk Takst (tidligere Norges Takseringsforbund). Vi er sertifisert for å utføre verditakster og tilstandsrapporter av boliger. I tillegg utfører vi tomtetakster, forhåndstakster og byggelånskontroll. I de årene vi har drevet med taksering har vi opparbeidet oss betydelig erfaring og solid kompetanse i takseringsfaget. Våre oppdragsgivere er private, utbyggere, eiendomsめglere, banker og kommuner. Vi holder kontor på Sotra, men opererer i hele Bergens-området med omkringliggende kommuner.



Rapportansvarlig

Einar Johnsen

Uavhengig Takstingeniør

einar@johnsentakst.no

997 33 551



Johnsen Taksering AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår i all hovedsak i god stand med normal bruksslitasje alderen tatt i betraktning. Innerdørene trenger justering.

Andelsleilighet - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

TAK:

Blokken har flatt tak oppført som betongdekke. Takkonstruksjon på blokken er ikke tilgjengelig og er derfor ikke vurdert.

YTTERVEGGER:

Blokkens hovedkonstruksjon og skillevegger mellom leilighetene er oppført i betong. Leilighetens yttervegg mot syd er oppført i bindingsverk. Utvendig er blokken kledd med fasadeplater i metall.

VINDUER OG YTTERDØRER:

Vinduer i trekarmer med to-lags isolerglass fra 80-tallet og to-lags energiglass som er ca. 15 år. Alle vinduer er utvendig beslått med aluminium. Leilighetens hovedytterdør var demontert. Håndverkere holdt under befaring på med å montere ny dør. Det antas at dette er en forskriftsmessig brann og lyd-klassifisert ytterdør. Fra stue til balkong er det en skyvebalkongdør i malt tre med to-lags energiglass.

BALKONG:

Mot syd er det en overbygget balkong på ca. 16 m² med adkomst fra stue. Balkongen som er oppført i betong og stålprofiler, har gulv av impregnerte terrassebord. Rekkverk i stål med glassfelt.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

OVERFLATER:

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har lakkert og malt trepanel og malt strie. Innvendige tak har lakkert og malt trepanel, samt malt betong.

ETASJESKILLERE:

Blokkens etasjeskillere er oppført i betong.

RADON:

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

INNVENDIGE DØRER:

Innvendig har boligen glatte kompakte finerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD:

Rekvirent opplyser at badet ble pusset for ca. 15 år siden i regi av borettslaget. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon. Den bør om ønskelig kunne oppdrives hos borettslaget som var tiltakshaver. Veggene har baderomsplater. Malt betong i tak. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk i dusjsonen ble målt til 15 m.m. og 6 m.m. til sluk ved veggtoalett. Rommet har to plastsluker under hhv. veggtoalett og i dusjsonen. Begge har slukrist i stål. Under flisene er det smøremembran, men med for meg ukjent utførelse.

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, samt dusjhjørne med foldedører i glass.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble foretatt i tilstøtende bod som ligger bak våtsonen for dusj. Etter å ha boret gjennom panelveggen, oppdaget jeg at det var en betongvegg bak. Det var derfor kun mulig å foreta fuktmåling på panelveggen. Fuktkvotemåling (vekt%) målt på panelveggen ble målt til 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

IKEA-innredning fra 2000 med blå og hvite glatte fronter. Kjøkkenvask i ståk nedfelt i benkeplate av laminat.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VANN OG AVLØPSRØR:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er interne avløpsrør av plast. Hovedstamme i blokken er av støpejern.

VENTILASJON:

Boligen har mekanisk ventilasjon via felles mekanisk ventilasjonsanlegg i blokken. Avtrekk fra bad.

SENTRALVARME:

Det er sentralanlegg for varmt vann.

ELEKTRISK ANLEGG:

Sikringsskap som er plassert i gang inneholder automatsikringer med hovedbryter og jordfeilbryter. I tillegg 8 kurser.

BRANNTTEKNISK:

Boligen er utstyrt med et stk. pulverapparat på 6 kg. Det er 3 stk. seriekoblede røykdetektorer som er tilkoblet blokkens felles brannalarm. I tillegg to løse røykvarslere.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

GRUNN OG FYNDAMENTER:

Grunnforhold er ikke kjent eller undersøkt.
Blokken må antas å være fundamentert på bæredyktig underlag.
Grunnmur i plasstøpt betong.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

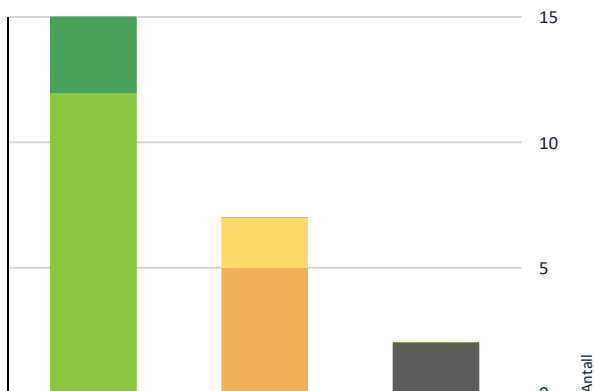
[Gå til side](#)

Andelsleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

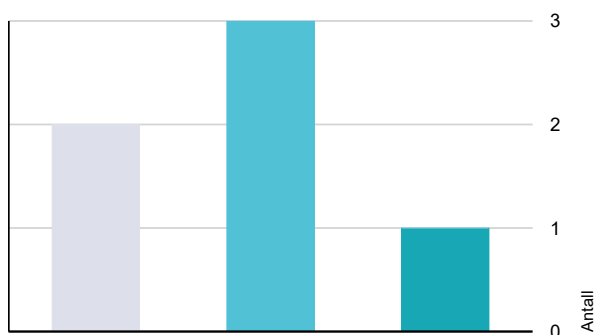
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- 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



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

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 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Våtrom > 10. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Kjøkken > 10. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Våtrom > 10. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1972

Kommentar
Eiendomsverdi

Anvendelse

Boligblokk på 13 etasjer. Den takserte leilighet som ligger i 10. etasje var ubebodd på befaringsdagen.

Standard

Normal standard på leilighetens overflater og inventar.

Vedlikehold

Normal bruksslitasje utifra alder.

UTVENDIG

1 TO 1 Veggkonstruksjon

Blokkens hovedkonstruksjon og skillevegger mellom leilighetene er oppført i betong. Leilighetens yttervegg mot syd er oppført i bindingsverk. Utvendig er blokken kledd med fasadeplater i metall.

1 TO IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Blokken har flatt tak oppført som betongdekke. Takkonstruksjon på blokken er ikke tilgjengelig og er derfor ikke vurdert.

1 TO 2 Vinduer

Vinduer i trekarmen med to-lags isolerglass fra 80-tallet og to-lags energiglass som er ca. 15 år. Vinduene er av forskjellig alder. Alle vinduer er utvendig beslått med aluminium.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer fra 80-tallet er inne i intervall for sin normale levetid. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er vanskelig å si noe eksakt om når de eldste vinduene må skiftes og det er ingen umiddelbart behov for tiltak. Vinduer faller som regel innenfor borettslagets vedlikeholdsansvar.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TO 1 Dører

Leilighetens hovedytterdør var demontert. Håndverkere holdt under befaring på med å montere ny dør. Det antas at dette er en forskriftsmessig brann og lyd-klassifisert ytterdør. Fra stue til balkong er det en skyvebalkongdør i malt tre med to-lags energiglass. Balkongdøren har utvendig aluminiumsbeslag.

Årstall: 2024 **Kilde:** Andre opplysninger: Egne observasjoner

1 TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mot syd er det en overbygget balkong på ca. 16 m² med adkomst fra stue. Balkongen som er oppført i betong og stålprofiler har gulv av impregnerte terrassebord. Rekkverk i stål med glassfelt.

Altanen opplyses i tidligere salgsoppgave å være fra 2002, og at arbeidene den gang ble utført i regi av borettslaget.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

INNENDIG

1 TO 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har lakket og malt trepanel og malt strie. Innvendige tak har lakket og malt trepanel, samt malt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis ikke benyttet kvistlakk under malingen av paneltak og kvistene skinner gjennom malingen. Et parkettgulv på bod er ute av spor. Ellers stedvis bruksslitasje på vegger.

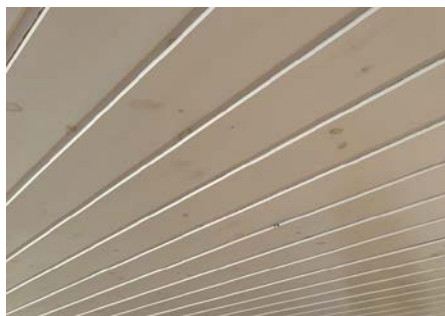
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres en runde eller to med kvistlakking før takpanel males med en nytt strøk eller to. Generelt oppussing av vegger må påregnes. Parkettbord som er ute av spor må slås sammen hvis mulig.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Synlige kvister



Bruksslitasje



Bruksslitasje



Parkett ute av spor på bod.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Blokkens etasjeskillere er oppført i betong.

1 TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

1 TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen glatte kompakte finerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

En soveromsdør tar i karm. En annen soveromsdør tar i terskel og subber ned i laminatgulvet når den åpnes. Det er også en glippe mellom laminat og terskel på samme dør. Den tredje soveromsdøren lar seg ikke lukke da den tar mye i terskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dørene må justeres. Dør som subber i gulv må høvles av eller heves. Glippe mellom laminat og terskel må fuges.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Glippe mellom laminat og dørterskel

VÅTROM

10. ETASJE > BAD

Generell

Rekvirent opplyser at badet ble pusset for ca. 15 år siden i regi av borettslaget. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon. Den bør om ønskelig kunne oppdrives hos borettslaget som var tiltakshaver.

Årstall: 2009

Kilde: Kontaktperson

Tilstandsrapport



10. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Malt betong i tak.

Årstall: 2009 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Det ble registrert litt svelling i en skjøt i nedre del av våtromsplater i dusjsonen. Badet har ikke vært i bruk på en stund og det ble ikke registrert fukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Så lenge symptomene var såpass små, er det ikke behov for umiddelbare tiltak. Forholdet må imidlertid holdes under oppsikt.



Litt fuktsvelling i skjøt i nedre del av baderomsplate i dusjsonen.

10. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk i dusjsonen ble målt til 15 m.m. og 6 m.m. til sluk ved veggtoalett.

Årstall: 2009 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det ble med streklaser målt 6 mm. fall fra gulv ved dørterskel til topp sluk ved veggtoalett, samt 15 m.m. til sluk i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Ettersom det er to sluker i rommet, og at dusjvann begrenses av dusjdører med sokkel under, utgjør ikke det manglende fallet noen nevneverdig risiko i den daglige bruk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

10. ETASJE > BAD

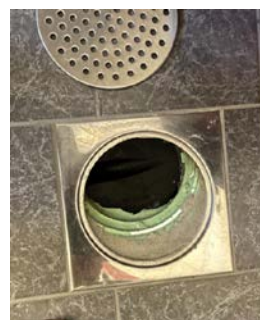
TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har to plastsluker under hhv. veggtoalett og i dusjsonen. Begge har slukrist i stål. Under flisene er det smøremembran, men med for meg ukjent utførelse.

Årstall: 2009 Kilde: Kontaktperson



Sluk under veggtoalett



Sluk i dusjsonen.

10. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, samt dusjhjørne med foldedører i glass.

Årstall: 2009 Kilde: Kontaktperson

10. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2009 Kilde: Kontaktperson



Avtrekksventil bestod papirtesten

10. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble foretatt i tilstøtende bod som ligger bak våtsonen for dusj. Etter å ha boret gjennom panelveggen, oppdaget jeg at det var en betongvegg bak. Det var derfor kun mulig å foreta fuktmåling på panelveggen. Fuktkvotemåling (vekt%) målt på panelveggen ble målt til 0.



KJØKKEN

10. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

IKEA-innredning fra 2000 med blå og hvite glatte fronter. Kjøkkenvask i ståk nedfelt i benkeplate av laminat.

Årstall: 2000 Kilde: Kontaktperson

10. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2000 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap.

Årstall: 2009 Kilde: Kontaktperson

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Det er interne avløpsrør av plast. Hovedstamme i blokken er av støpejern.



Hovedavløpsrør i støpejern



Interne avløpsrør i plast

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon via felles mekanisk ventilasjonsanlegg i blokken. Avtrekk fra bad.

TG IU Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 2 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap som er plassert i gang inneholder automatsikringer med hovedbryter og jordfeilbryter. I tillegg 8 kurser.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja 1. gangs installasjon ble utført av A/S Petterson & Gjellesvik.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Anlegget skal ha blitt modernisert i relativt nyere tid. Kontaktperson hadde ikke kjennskap til når. Det må antas at en slik opplysning og evt. dokumentasjon kan innhentes hos borettslaget.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, stikkontakter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Ut fra alder anbefales det en faglig kontroll av anlegget. Elektriske anlegg bør kontrolleres hvert 5. år.

Generell kommentar

Det er ved befaring ikke funnet feil på det elektriske anlegget. Tg 2 er kun ansatt på bakgrunn av at det anbefales faglig kontroll av elektriske anlegg hvert 5. år. En slik kontroll kan koste mellom kr. 10 og 15 000. I noen tilfeller faller slike kontroller innunder borettslagets vedlikeholdsansvar, men det er ikke undersøkt i dette tilfelle.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med et stk. pulverapparat på 6 kg. Det er 3 stk. seriekoblede røykdetektorer som er tilkoblet blokkens felles brannalarm. I tillegg to løse røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Brannslukningsapparat



En av to seriekoblede røykvarslere

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold er ikke kjent eller undersøkt. Blokken må antas å være fundamentert på bæredyktig underlag.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i plasstøpt betong.

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?

Aralet 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 målbar 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 garasje plass 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 bod
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, skjelheter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
10. etasje	84			84	
Kjeller		2		2	
SUM	84	2			
SUM BRA	86				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
10. etasje	Entré/gang, Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Intern bod		
Kjeller		Ekstern bod	

Kommentar

NETTOAREAL AV HVERT ROM

Entré/gang: 7,7 m²

Stue: 24,3 m²

Kjøkken: 10,2 m²

Soverom 1: 12,6 m²

Soverom 2: 9,3 m² inkl. skap

Soverom 3: 7,9 m²

Bad: 4,1 m²

Intern bod: 2,8 m²

TAKHØYDER

Entré/gang: 2,50 m.

Stue: 2,40 m.

Kjøkken: 2,46 m.

Alle 3 soverom: 2,49 m.

Bad: +/- 2,40 m.

Intern bod: 2,25 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	81	5

Kommentar

Andelsleilighet Arealene er fremkommet ved oppmåling på stedet med lasermåler.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.8.2024	Einar Johnsen	Takstingeniør
	Jan-Ove Frotvedt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	23	177		0	71400.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Løvåsveien 70

Hjemmelshaver

Løvåsen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
101/Løvåsen Borettslag	953615509	101	BOB BBL	Mona Frotvedt

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd
69	100	21 500

Kommentar

Opplysninger om andel fellesgjeld/formue er ikke innhentet da dette er en tilstandsrapport uten verdiansettelse.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Løvåsen Borettslag ligger i vestre del av Fyllingsdalen i Bergen kommune. Fra den sydvendte leiligheten som ligger i 10. etasje er det utsikt mot friluftsområdet syd for borettslaget. Blokken ligger tett opp mot Kanadaskogen hvor det er fine turmuligheter. Kort gangavstand til offentlig kommunikasjon, privat barnehage, dagligvarebutikk og treningsstudio. Ca. 10 min. gange til Oasen senter med alle sine butikker og servicetilbud. Ved Oasen har også bybanen sin endestasjon. Det er heller ikke langt å gå til Seljedalen barneskole, Lynghaug ungdomsskole og Fyllingsdalen videregående skole. Med bil bruker man ca. 7-8 min. til Bergen sentrum

Adkomstvei

Offentlig vei frem til borettslaget.

Tilknytning vann

Offentlig vann via private fellesledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private fellesledninger.

Regulering

Området er regulert til boligbebyggelse

Om tomten

På fellesarealene i borettslaget finner vi asfalterte veier og parkeringsplasser, grøntarealer, bed, prydbusker, div. sittebenker og lekeplass.

Tinglyste/andre forhold

Borettslaget har egne parkeringsplasser for beboerne. Ellers parkering langs offentlig vei. I samme etasje som leiligheten er det et felles vaskeri.

Borettslaget har to trimrom i sokkeletasjen på blokken som fritt kan benyttes av lagets beboere mot et depositum på kr. 300.

Borettslaget har også festlokaler til utleie for alle beboere i borettslaget.

I kjeller er det en tilhørende bod med et innvendig areal på ca. 2,4 m².

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kontaktperson		Generelle opplysninger om leiligheten.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	30.08.2024	Fra Se eiendom	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	30.08.2024	Hjemmel, tomteareal o.a. eiendomsforhold	Gjennomgått		Nei
Kursfortegnelse		Plassert i sikringsskap	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt		Utarbeidet av SR-bank ifbm. siste salg i 2001	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GG2048>

KLAGEOORDNING FOR FORBRUKERE

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

Nabolagsprofil

Løvåsveien 70 - Nabolaget Seljedalen/Løvåsen - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Løvåsveien Linje 18	3 min	0.3 km
Fyllingsdalen terminal Linje 2	21 min	1.6 km
Bergen Linje F4, L4, R40	11 min	6.6 km
Bergen Flesland	15 min	

Skoler

Seljedalen skole (1-7 kl.) 211 elever, 14 klasser	9 min	0.6 km
Løvås Oppveksttun - skole (1-7 kl.) 232 elever, 13 klasser	13 min	0.9 km
Sælen Oppveksttun (1-7 kl.) 254 elever, 20 klasser	26 min	1.9 km
Montessoriskolen i Bergen (1-10 kl.) 153 elever, 12 klasser	5 min	2.3 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 405 elever, 30 klasser	17 min	1.3 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	5 min	2.3 km
Bergen Private Gymnas	9 min	

«Rolig og trygt område med alle ønskelige fasiliteter i nærheten.»

Sitat fra en lokalkjent



Kvalitet på skolene

Bra 72/100



Opplevd trygghet

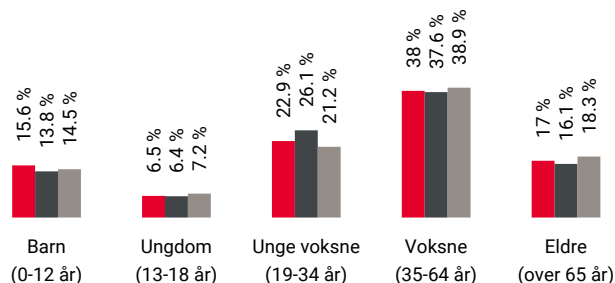
Veldig trygt 71/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Seljedalen/Løvåsen	865	404
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lekeklossen Løvåsen barnehage (0-5 ...) 26 barn	2 min	0.1 km
Seljedalen barnehage (1-5 år) 58 barn	7 min	0.5 km
Kidsa Løvåsbakken (0-5 år) 60 barn	9 min	0.6 km




Dagligvare

Coop Extra Løvås Post i butikk, PostNord	7 min	0.5 km
Rema 1000 Lynghaugparken PostNord	12 min	0.9 km





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler









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

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 90/100

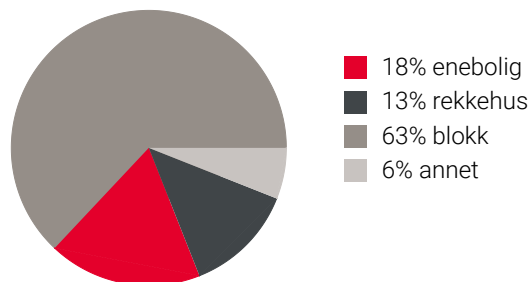
 **Støynivået**
Lite støynivå 88/100

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 81/100

Sport

-  Lynghaugparken "binge" 11 min 
Ballspill 0.8 km
-  Lynghaugparken - ballbane grus 12 min 
Fotball 0.9 km
-  MOVA Fyllingsdalen 6 min 
-  SKY Fitness Fyllingsdalen 21 min 

Boligmasse






«Nærhet til natur, nærhet til skoler og barnehager, nærhet til kollektivtilbud og til butikker, samt frisk luft»

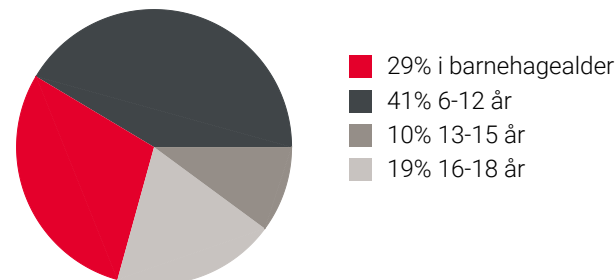
Sitat fra en lokalkjent



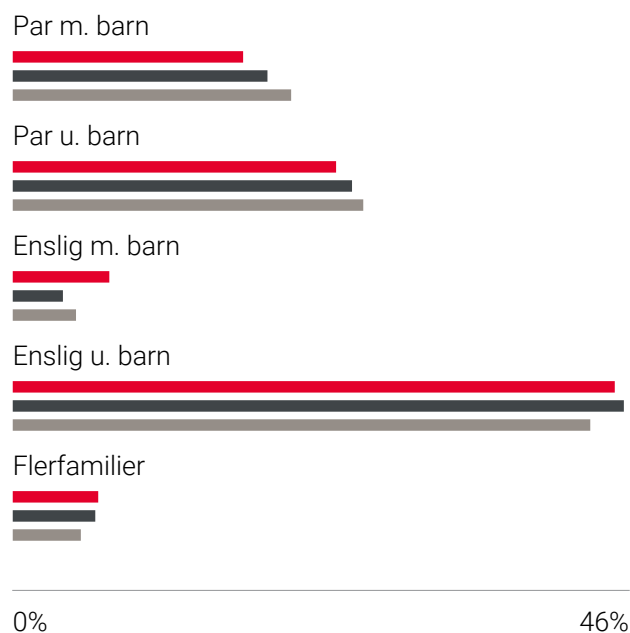
Varer/Tjenester




-  Oasen 20 min 
-  Apotek 1 Knudsenkvartalet 23 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



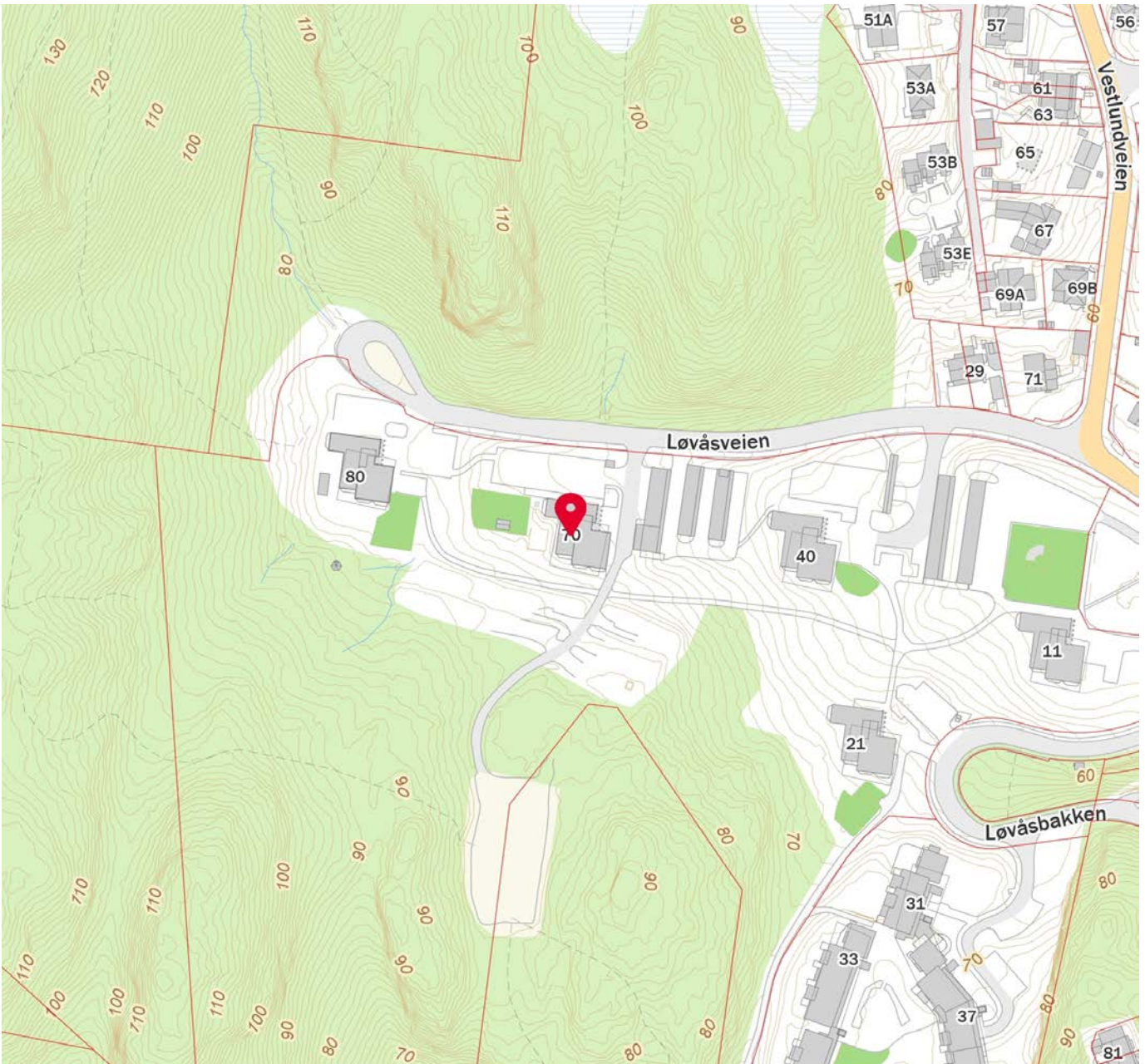
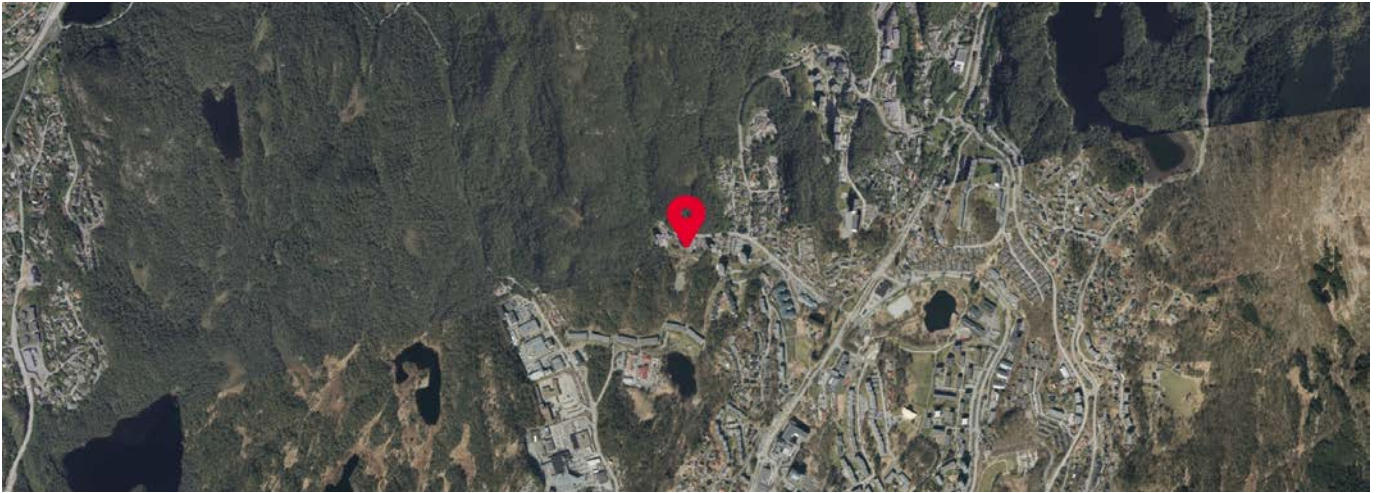
Familiesammensetning



-  Seljedalen/Løvåsen
-  Bergen
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningssetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 23/177/0/0
Utlistet 13. mars 2024

Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
258966063	Grunneiendom	0	Ja	70 243,1 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
--------	----------	----------	--------	-------------	--------	--------------

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saknr	Dekningsgrad
11880000	30	FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT X, TOMTEAREAL B OG VEI 930	3 - Endelig vedtatt arealplan	16.03.1971		45,7 %
11880000	30	FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT X, TOMTEAREAL B OG VEI 930	3 - Endelig vedtatt arealplan	16.03.1971		21,5 %
39300000	30	FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT IX, TOMTEAREAL E, TJERNET BORETTSLAG/STORMYRA	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.03.1975		9,2 %
3930100	30	FYLLINGSDALEN. STORMYRA BOLIGFELT IX, TOMTEAREAL E	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.05.1975		4,5 %
3930200	30	FYLLINGSDALEN. GNR 23 BNR 390, LØVÅSEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.09.2006	200212974	3,9 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
3930200	780 - Felles grøntareal	2,9 %
3930200	420 - Turvei	1,0 %
3930200	320 - Gang-/sykkelvei	< 0,1 % (8,0 m ²)
3930200	310 - Kjørevei	< 0,1 % (0,1 m ²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saknr	Ikrafttrådt
3830001	31	FYLLINGSDALEN. GNR 23, BUSSHOLDEPLASS LØVÅSVEIEN - VESTLUNDVEIEN	190710245	21.04.1987
3830003	31	FYLLINGSDALEN. GNR 23 BNR 178, VESTLUNDVEGEN, ENDRING AV PLAN	199707719	30.03.1998
3836000	31	FYLLINGSDALEN. GNR 123 BNR 178, VESTLUNDVEGEN, PLAN FOR UTBYGGING	199707719	30.03.1998

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saknr	Dekningsgrad
70390000	34	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 274 MFL, SPELHAUGEN	202220665	4,7 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	44,2 %
65270000	1 - Nåværende	5100 - LNF	LNF	LNF	34,7 %
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	12,7 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	7,1 %
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	1,4 %

Hensynssoner Angitt hensyn - friluftsliv i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H530_3	Byfjellsgrense - vest	37,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - naturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H560_132	Naturmiljø - viltområde	19,1 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	1,3 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	< 0,1 % (5,7 m ²)

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
4460000	30	FYLLINGSDALEN. GNR 23 BNR 178 MFL., FELT X OMRÅDE G 1	3	-
3800201	31	FYLLINGSDALEN. GNR 23 BNR 372 MFL., LØVÅSBAKKEN	3	200409511
3800200	30	FYLLINGSDALEN. GNR 23 DEL AV BNR 1 MFL., VESENTLIG ENDRING AV BEBYGGELSEPLAN	3	200107656
11750300	30	FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT IX, OMRÅDE C, ENDRING	3	-
3830000	30	FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT X, TOMTEAREAL GI, GII OG FI	3	-
11550000	30	FYLLINGSDALEN. STORMYRA INDUSTRIAREALER	3	-
70910000	35	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 874, SKJENHAUGANE	2	202220708

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 13. mars 2024



Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget.

Noen plankart har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

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

Kommuneplan

Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens areadel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. Kommuneplanens areadel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her:

<https://www.bergen.kommune.no/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

Kommunedelplan

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens areadel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans areadel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan.

I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny areadel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

Plankart

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



BERGEN
KOMMUNE



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

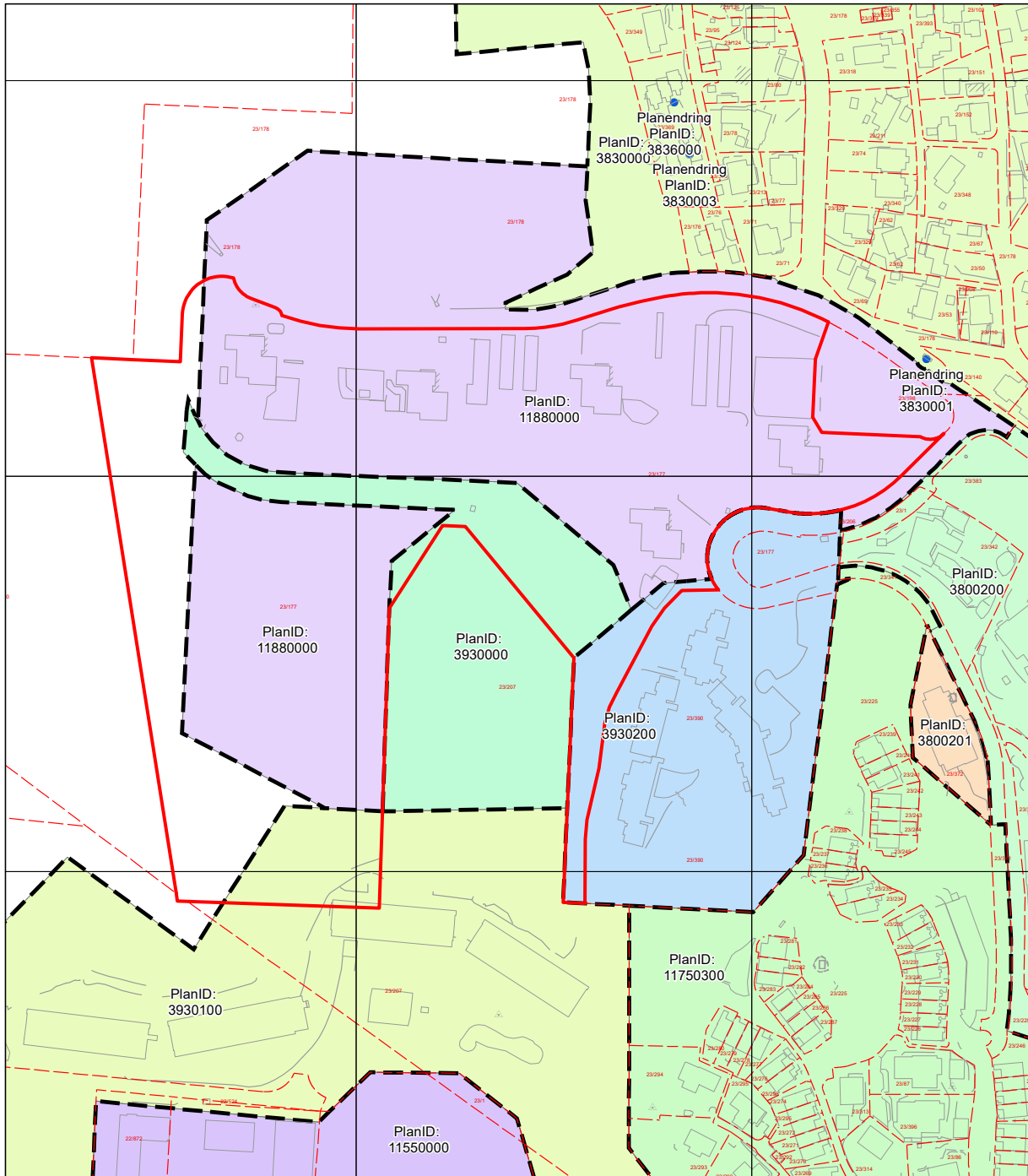
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 23/177/0/0
Dato: 13.03.2024 Adresse: Løvåsbakken 11 m.fl.



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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
11880000, 3930000, 3930100, 3930200

Eiendomsmarkering





Reguleringsplan på grunnen

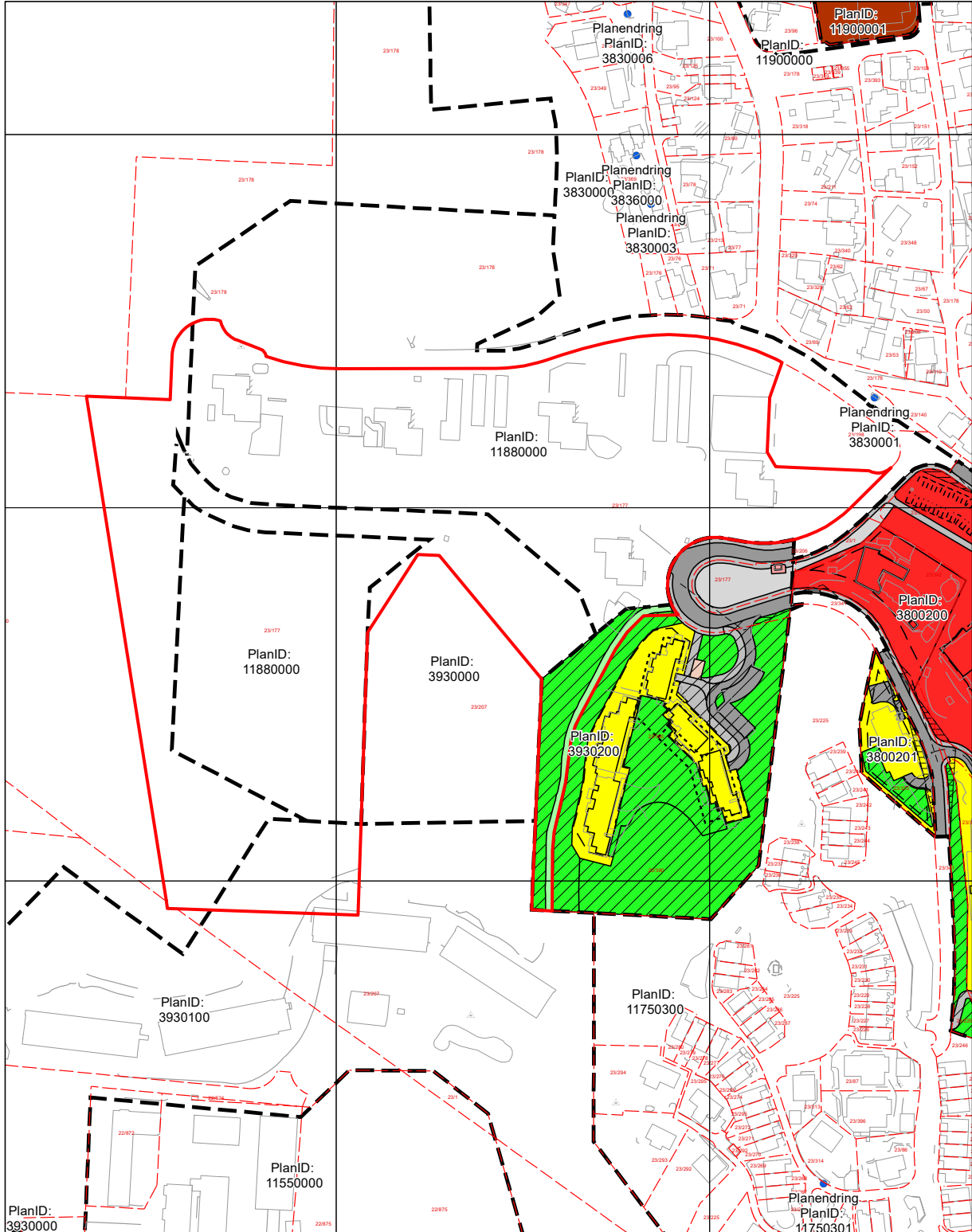
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 23/177/0/0
Dato: 13.03.2024 Adresse: Løvsbakken 11 m.fl.
































BERGEN
KOMMUNE

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

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

 Planendring	Formålsgranse
Juridisklinje	 Reguleringsplan formålsgranse
 1211 - Byggegrense	Reguleringsformål §25 eldre PBL
 1213 - Planlagt bebyggelse	 Områder for boliger m/tilhørende anlegg
 1214 - Bebyggelse som inngår i planen	 Blokkbebyggelse
 1221 - Regulert senterlinje	 Offentlig barnehage
 1222 - Frisiktlinje	 Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
 1225 - Regulert parkeringsfelt	 Allmennyttig barnehage
 1254 - Tunnel	 Kjørevei
Begrensningsgranse gammel lov	 Annen veggrunn
 Reguleringsplan restriksjonsgrense	 Gang- / sykkelveg
Begrensningsområde gammel lov	 Annet trafikkområde
 640 - Frisiktsone	 Turveg
Plangrense	 Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
 Reguleringsplanomriss	 Felles avkjørsel
	 Felles gangareal
	 Felles parkeringsplass
	 Felles lekeareal for barn
	 Felles grøntareal
	 Annet fellesareal for flere eiendommer



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 11880000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2 000


Dato: 13.03.2024

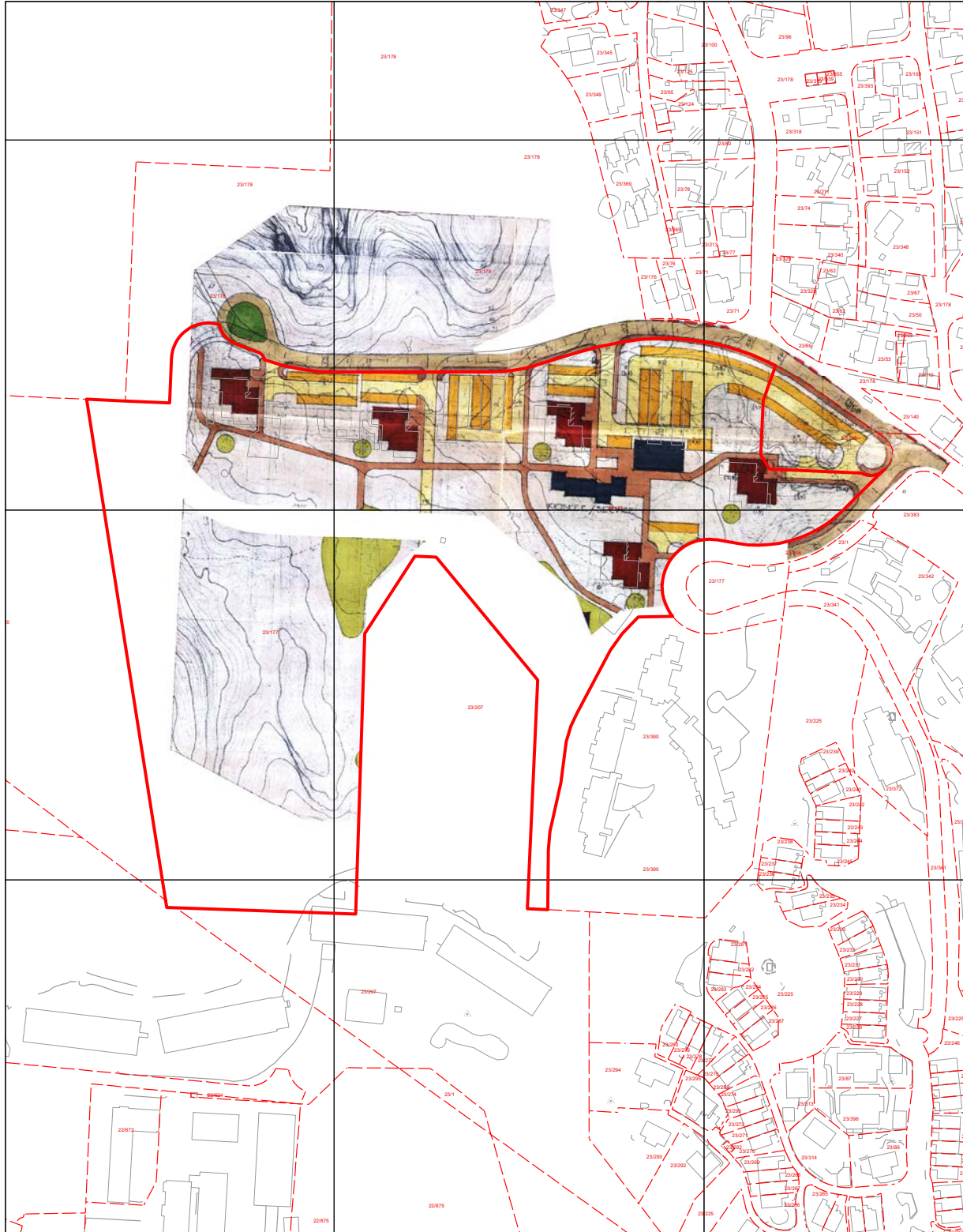
Gnr/Bnr/Fnr: 23/177/0/0

Adresse: Løvåsbakken 11 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering (1)



R 1.188

Bilag 3

FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT

Tomteareal B. Forslag til reguleringsplan

M=1:1000

VEVDIREKTORATET
27.JAN1971* 1126
Ark.nr.:

Byplansjefen i Bergen 16 des. 1968

Olav Nesse
sign.

Gunnar Bakke
sign.

-  Planens begrensningsslinje
-  Boligblokker
-  Småhus
-  Butikk etc.
-  Barnehage
-  Parkering
-  Område for boligbebyggelse
-  Vei, felles-off.
-  Gangvei, felles-off.
-  Friareal, off.
-  Lekeplass, felles

Feil farge



KOMM. DEP. TEL.
2550 | -1.12.70
PL.

Det bekreftes at kartet er en kopi av kart vedtatt av byplanrådet 20-12-69, 21-3-69 og 18-4-69

Byplansjefen i Bergen 19-6-1969

Olav Nesse

Fylkesm. i Bergen og Hordaland
19 MARS 1971
Utbyggingsavdelinga

KOMM. DEP. TEL.
002132 30.10.69
PL.



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 3930000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2 000


Dato: 13.03.2024

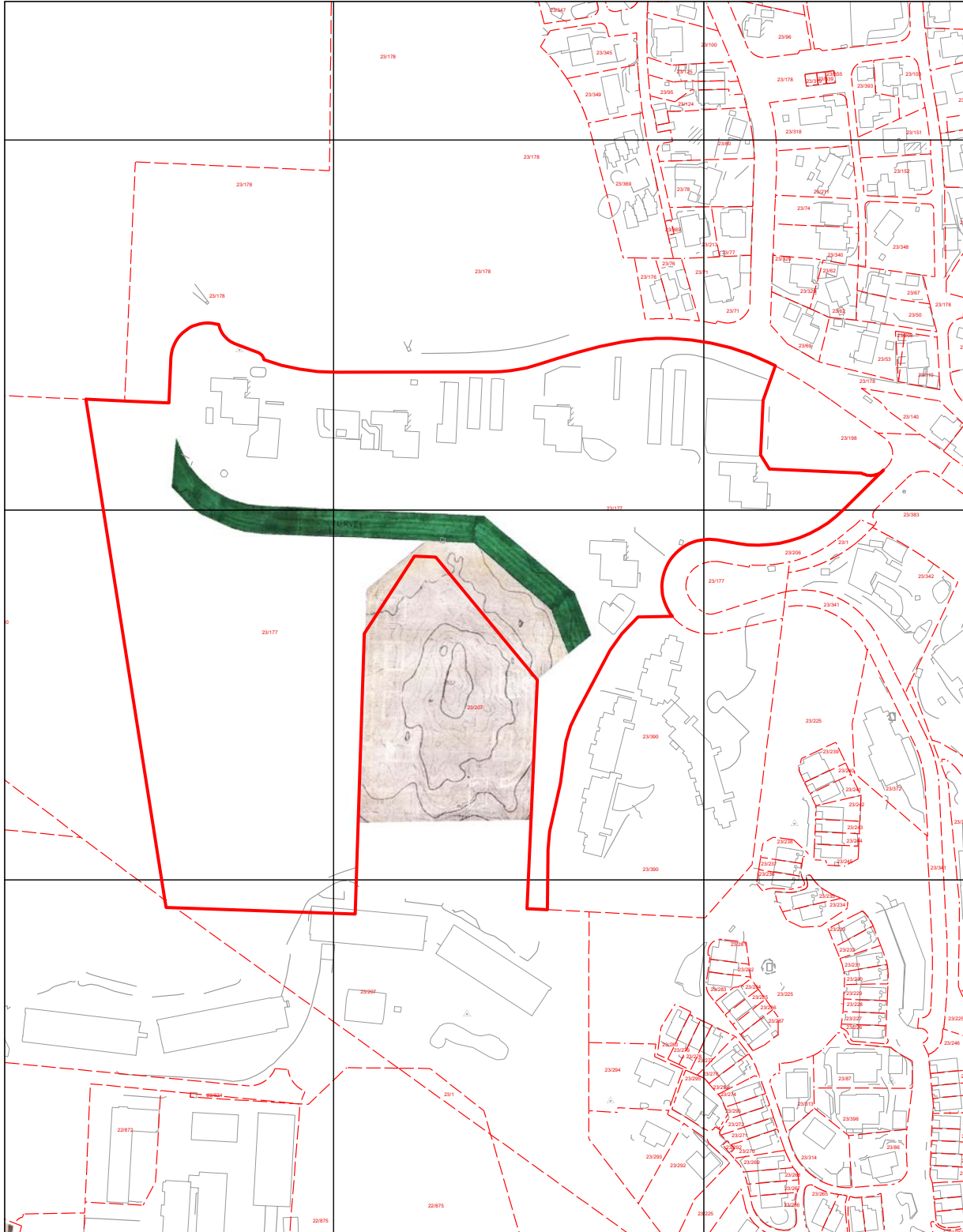
Gnr/Bnr/Fnr: 23/177/0/0

Adresse: Løvåsbakken 11 m.fl.



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

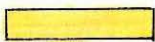
 Eiendomsmarkering (1)



TEGNFORKLARING:

— — — — — PLANENS BEGRENSNINGSLINJE

BYGGEOMRÅDER:



BOLIGER



INDUSTRI

TRAFIKKOMRÅDER:



VEGER OFF/FELLES



FORTAU GANGVEG OFF/FELLES



PARKERING, FELLES



FRIOMRÅDER

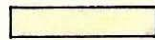


TURVEI

ANDRE BESTEMMELSER:



BOLIG BLOKKER



GRENDAHUS/PROV. SKOLE

⑤

ETASJETALL

0 GS.

GESIMSHO

MILJØSAMMEN I HORDALAND
UTBYGGINGSAVDELINGA

00291 30 1.75

SAKSB.


ARKIV

ENDRE



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
REGULERING
11 APR 1975
Arkiv: 304.4
Saksb.

584/75

BOLIGFELT IX TOMTEAREAL E. STORMYRA Forslag til endret reguleringsplan.	Plan.	G.S.
	Tegn.	R.S.
	Dato	5.juni 1974
 BYUTVIKLINGSSEKSJONEN Reguleringsavdelingen <small>Clav. Nisse</small> <small>slun</small>	Mål:	1:1000
	Arkiv nr.	Tegn. nr.
	Rev.	
		393

Det bekreftes at planener i samsvar med bygningsrådets vedtak av 24. juni 1974. og 23. september 1974.

R 1.293



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 3930100

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2 000


Dato: 13.03.2024

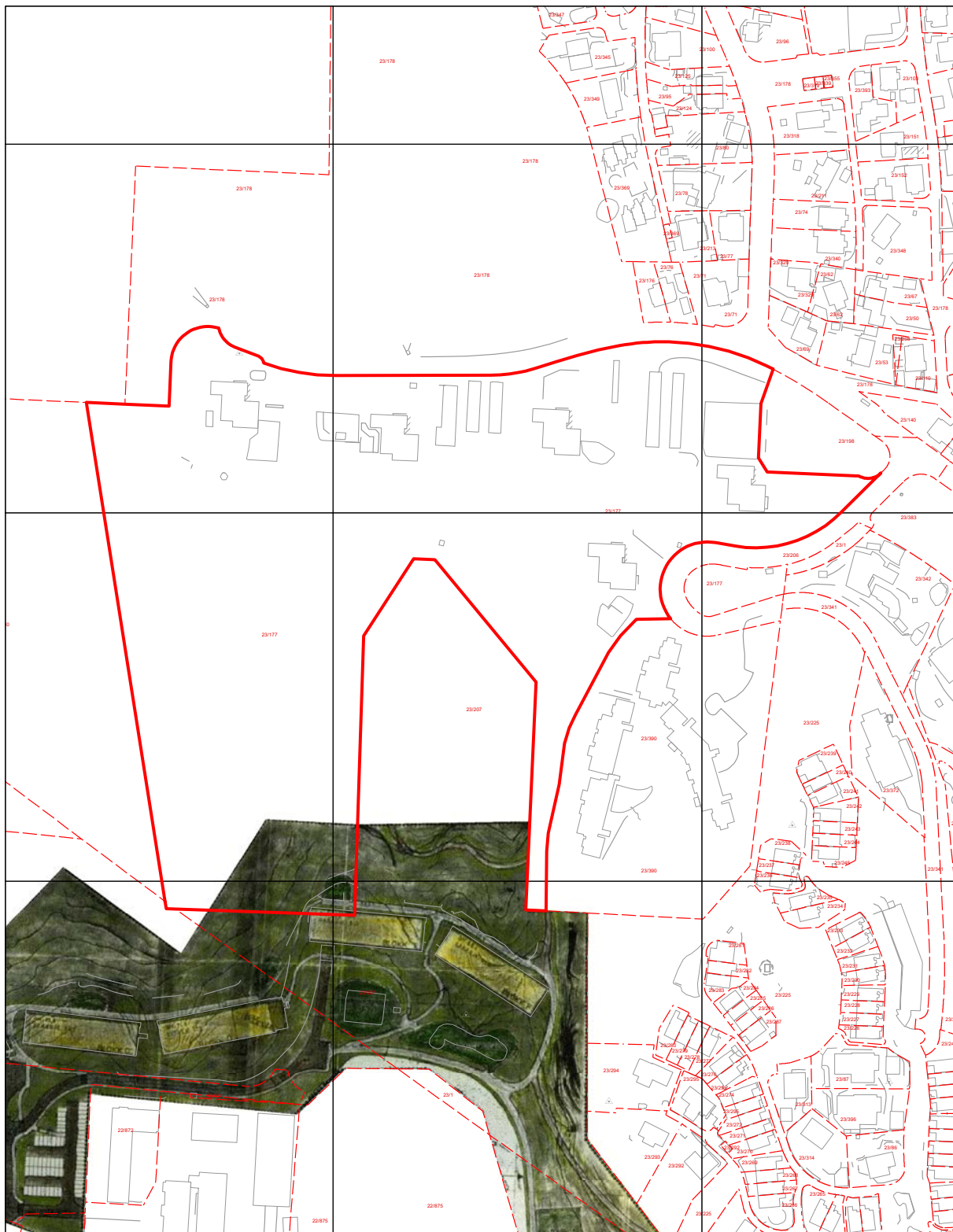
Gnr/Bnr/Fnr: 23/177/0/0

Adresse: Løvasbakken 11 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering (1)



TJERNET B/L BOB

REGULERINGSPLAN

-  FELLESAREAL
-  TEFRASSEBLOKKER
-  FELLESROM
-  TILFØRSELSVEI
-  KJØRBAR GÅVEI
-  REN GÅVEI
- 
-  OFFENTLIG TURVEI
-  LEK
-  PÅFKERING
-  GRENSE

ARKIV
bilag 3.

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN REGULERINGSAVD. 7 APR. 1975 Arkiv: 504/4 Saksb. Silvang

B. nr. 557/95

REV 6-4-75

REVIDERT PLAN 23-4-74

VEIANLEGG **R.1.393.01.00**

TEGN NR

TEGN

APP

ASPLAN

BERGEN, LARS HILLESGT. 20P. TELEFON 217660

ANDERSSON & SKJÅNES AS INSTITUTT FOR SAMFUNNSPLANLEGGING




BERGEN
KOMMUNE

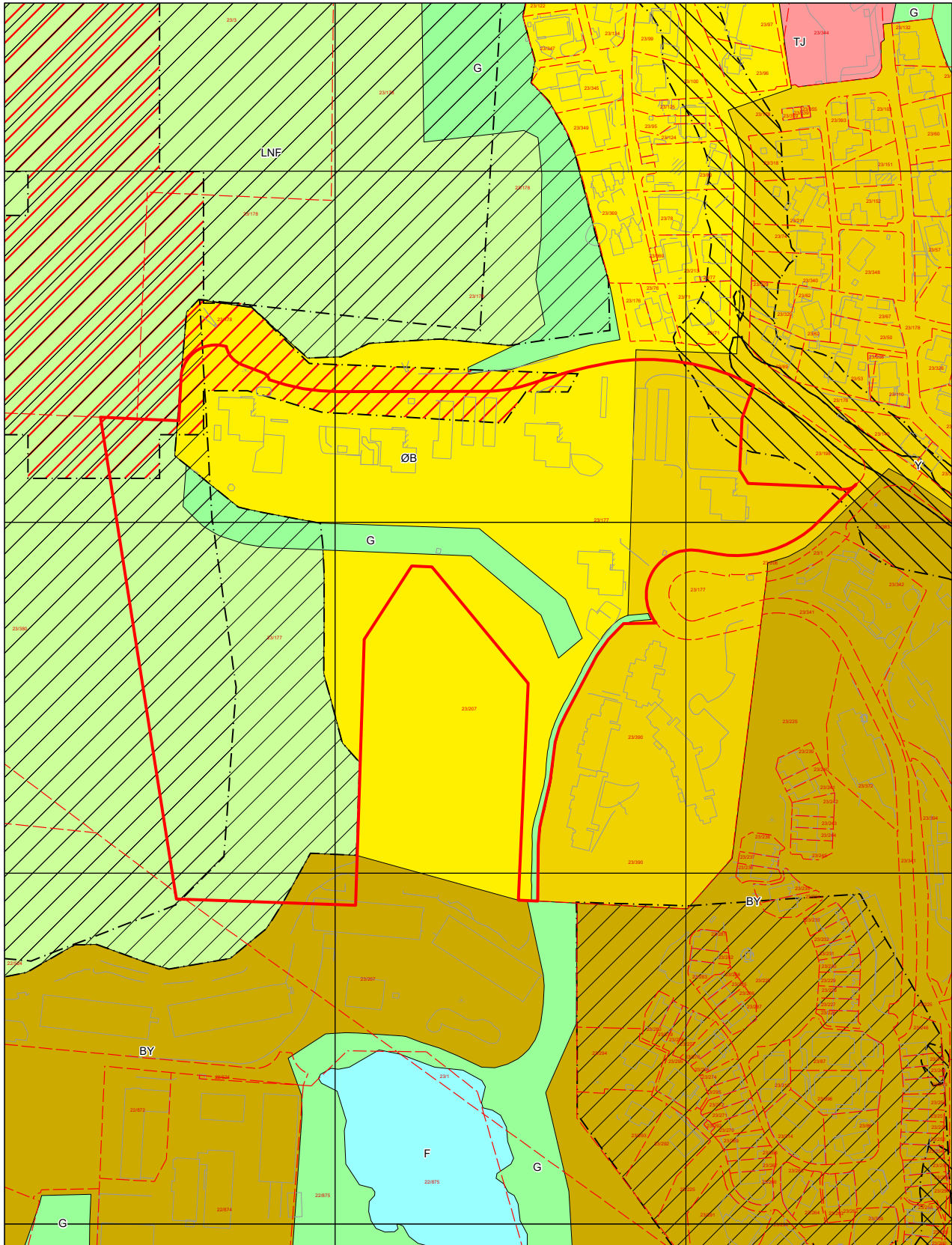
Kommuneplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000
Dato: 13.03.2024
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 23/177/0/0
Adresse: Løvåsbakken 11 m.fl.

















 Eiendomsmarkering (1)

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



Tegnforklaring for kommuneplan

Arealformålgrense		KPA2018 Arealformål	
	Arealformålgrense		Byfortettingssone
	Angitthensyn friluftsliv		Ytre fortettingssone
	Angitthensyn kulturmiljø		Øvrig byggesone
	Angitthensyn naturmiljø		Tjenesteyting
	Faresone		Grønnstruktur
	Støysone gul		LNF
	Støysone rød		Friluftsområder



BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLING

Bergen & Omegn Boligbyggelag
Postboks 7280
5020 Bergen

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200104855/15 GULO	BYG - 5210	21.01.2004

FERDIGATTEST

Svar på anmodning om ferdigattest, jf plb § 99 nr 1

Gnr 23	Bnr 177
Tiltakets adresse	LØVÅSBAKKEN 11
Tiltakets art	Fasadeendring - Blokk/bygård/terrassehus
Tiltakshaver	Løvåsen Borettslag

Ferdigattesten gis i henhold til ferdigmelding fra ansvarlig søker stemplet byggesaksavdelingen
22.12.03

I den innsendte sluttokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf §§ 33 og 34 i forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker.

Ved all kontakt med Byggesaksavdelingen vennligst referer til saksnummer 200104855.

BYGGESAKSAVDELINGEN
for byggesakssjefen

Hans Frugård
seksjonsleder

Gunnar Løffe
saksbehandler

Kopi: Bergen brannvesen
Tiltakshaver

Saksnummer 200104855 Side 1 av 1

Vedtekter

for Løvåsen borettslag org nr 9536155509, tilknyttet
Bergen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 15. oktober 1968, endret på
generalforsamling 8. mai 1990, 25. april 2005 og sist endret 11.04.2018 med
iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

1. Innledende bestemmelser

Løvåsen 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.

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 andelser i selskapet.

(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.

Vedtekter for Løvåsen borettslag

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.

Vedtekter for Løvåsen borettslag

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelaget 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 tvledning, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventilert og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

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

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

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter 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 insekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.

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

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

Vedtekter for Løvåsen borettslag

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, 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 instruksjoner og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

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

7-2 Tillegg i Felleskostnader for altaner.

Styret fastsetter tillegg i felleskostnadene for altaner.

Vedtekter for Løvåsen borettslag

7-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer. Bergen og Omegn Boligbyggelag har rett til å velge ett styremedlem, jf borettslagslovens § 8-2 (1).

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 forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

8-5 Valgkomite

Borettslaget skal ha en valgkomite bestående av minst tre (3) medlemmer, hvorav generalforsamlingen årlig velger to (2) medlemmer og styret utpeker ett (1) medlem fra styret. Det kan ikke utpekes styremedlem som står på valg til valgkomiteen.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Konstituering
- Godkjenning av årsrapport fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomite
- 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.

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 framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Dugnadsarbeid og parkering

12- 1 Dugnadsarbeid

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

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

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

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

Boligselskapets navn	278	LØVASEN BORETTSLAG (0278)
Budsjett år	2023	

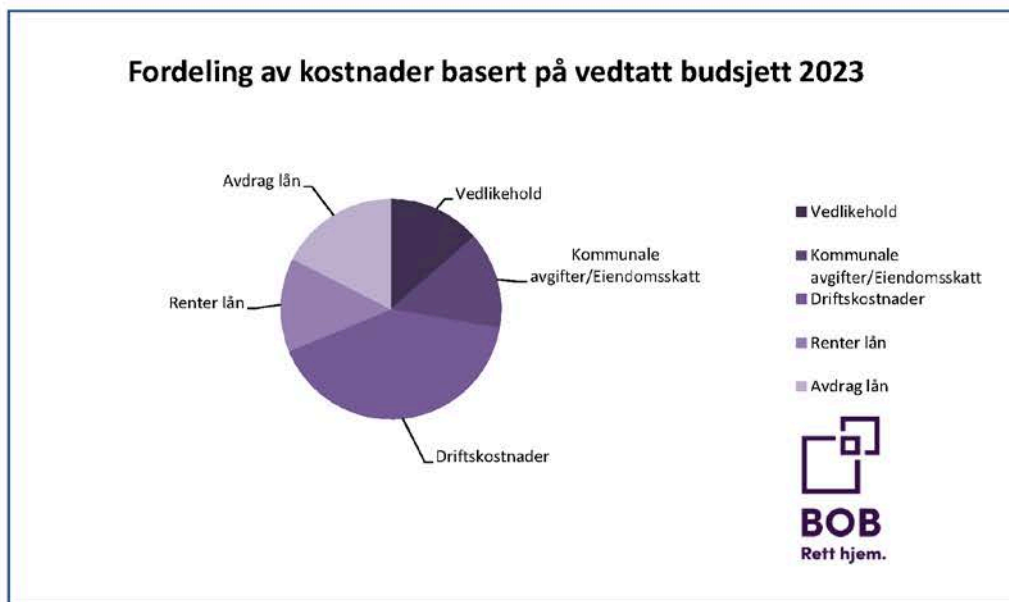
Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	3 195 000	13 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	3 350 000	14 %
Driftskostnader	9 649 000	40 %
Renter lån	3 245 500	14 %
Avdrag lån	4 110 500	17 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	413 500	2 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	23 963 500	100 %

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

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

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

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



BOB BBL
desember 2022

Vedtekter

for Løvåsen borettslag org nr 9536155509, tilknyttet
Bergen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 15. oktober 1968, endret på
generalforsamling 8. mai 1990, 25. april 2005 og sist endret 11.04.2018 med
iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

1. Innledende bestemmelser

Løvåsen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi
andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) 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.

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 andelser i selskapet.

(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.

Vedtekter for Løvåsen borettslag

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.

Vedtekter for Løvåsen borettslag

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v. som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.

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

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

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

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter 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 insekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.

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

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

Vedtekter for Løvåsen borettslag

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, 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 instruksjoner og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

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

7-2 Tillegg i Felleskostnader for altaner.

Styret fastsetter tillegg i felleskostnadene for altaner.

Vedtekter for Løvåsen borettslag

7-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer. Bergen og Omegn Boligbyggelag har rett til å velge ett styremedlem, jf borettslagslovens § 8-2 (1).

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

8-5 Valgkomite

Borettslaget skal ha en valgkomite bestående av minst tre (3) medlemmer, hvorav generalforsamlingen årlig velger to (2) medlemmer og styret utpeker ett (1) medlem fra styret. Det kan ikke utpekes styremedlem som står på valg til valgkomiteen.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Konstituering
- Godkjenning av årsrapport fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomite
- 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.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Dugnadsarbeid og parkering

12- 1 Dugnadsarbeid

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

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

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

Andelseiere som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse/refusjon av felleskostnadene som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det utførte arbeidet. Andelseiere som ikke deltar i slikt arbeid, kan av styret pålegges å betale et beløp som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det ikke utførte arbeidet. Unnløstelse av å betale utlignet beløp, har samme virkning som manglende betaling av felleskostnader.

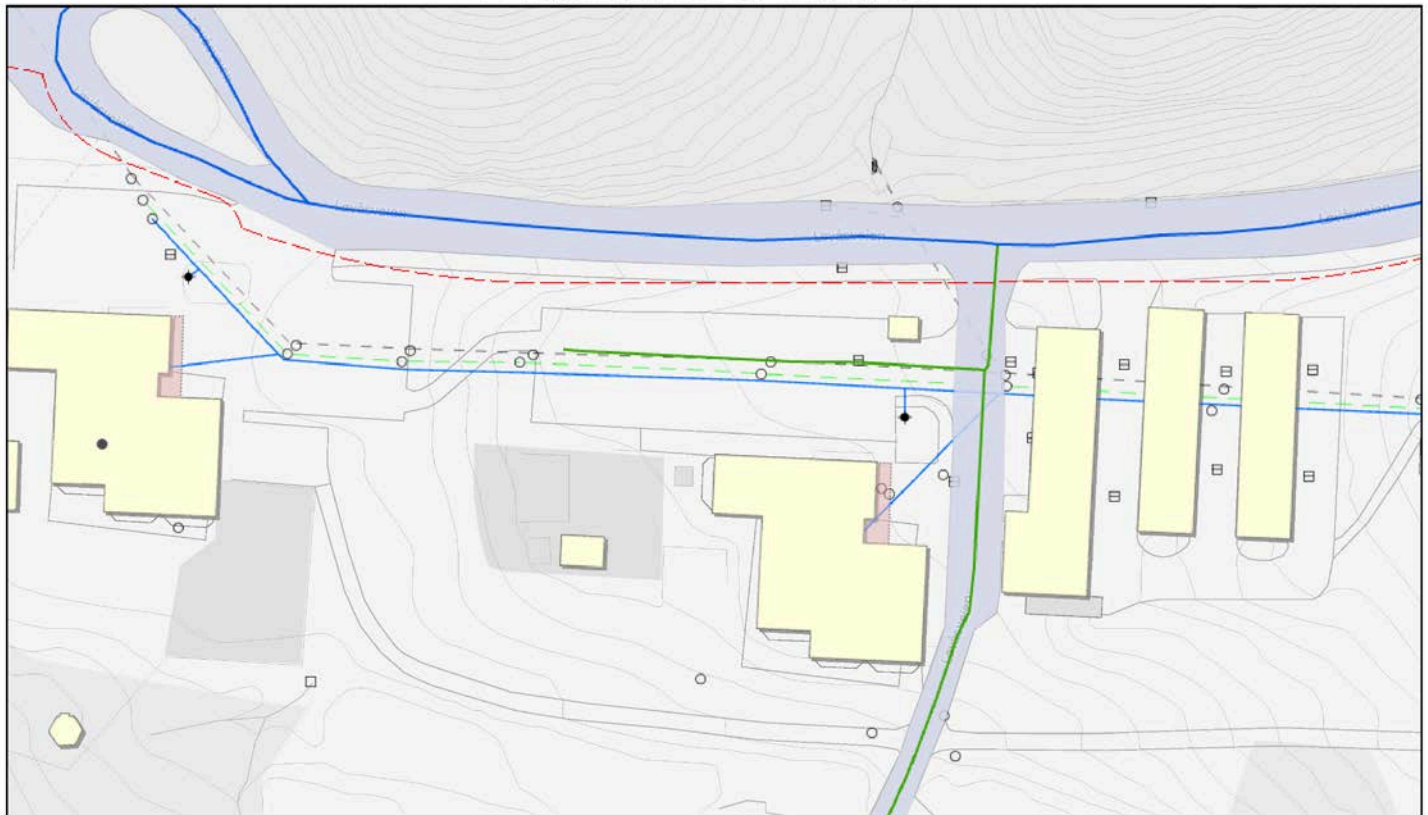
12 - 2 Parkering

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.

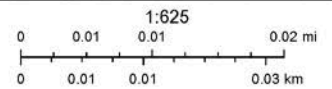
Ingen må foreta parkering eller bruke motorkjøretøyer innenfor borettslagets område på en slik måte at det virker sjenerende eller volder ulemper for eksempel ved sperring av adkomstveier, støy og motorlarm eller eksos. Motorkjøretøyer som er feilparkert eller parkert slik at de volder ulempe, kan fjernes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

BASISKART OG VEGSTATUS



6/23/2023, 4:31:40 PM



Hentet fra Bergenskart.no
© Kartverket, Geovekst, kommuner, OSM og Geodata AS. For bruk av kart i trykte og digitale publikasjoner ta kontakt med Bergen Kommune v/ Plan og Bygningsetaten.

Bergen og Omegn Boligbyggelag,
Fjøsangerveien nr. 39,
5000 BERGEN.

AA/GS
Jnr.2402/70

16.4.1971

VEI 930 nr. 80.

Det gis hermed midlertidig brukstillatelse for
rubriserte nybygg.

Bygningsjefens kontor

Bygningsinspektør



BYGNINGSSJEFEN

BERGEN SKATTETAKSTKOMMISSJON
STATENS PRISTILSYN
PRISNEMNDA
RENHOLDSVERKET
BYPLANKONTORET
RÅDMANNEN FOR 4. AVD.

Vedr. eiendommen VBI 930 nr. 80

Det meddeles at det av ~~her~~ Bergen og Omegn Boligbyggelag

under 8.10.1969 anmeldte 14 etasjers boligblokk

er ferdig.

Bergen, den 2.9.1971

Bygningssjefens kontor

Bygningsinspektør
[Signature]
Avd. ingeniør

3000 5-71 GH

Bergen og Omegn Boligbyggelag,
Fjøsangerveien nr. 39,
5000 BERGEN.

AA/GS
Jnr.2402/70

15.11.1971

VEI NR. 930 nr. 80.

Det gis hermed midlertidig brukstillatelse for
barnehage i rubriserte boligblokk.

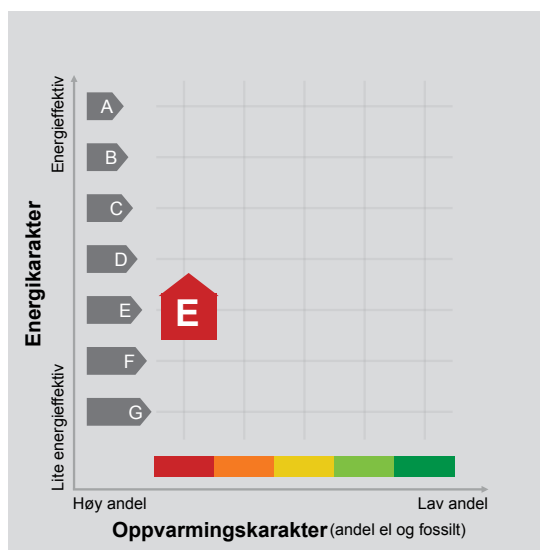
Bygningssjefens kontor



Bygningsinspektør

ENERGIATTEST

Adresse	Løvsveien 70
Postnummer	5145
Sted	FYLLINGSDALEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	23
Bruksnummer	177
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139738977
Bruksenhetsnummer	H1001
Merkenummer	Energiattest-2024-13280
Dato	22.08.2024



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

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

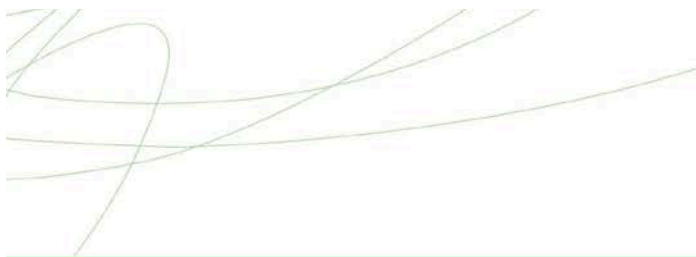
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

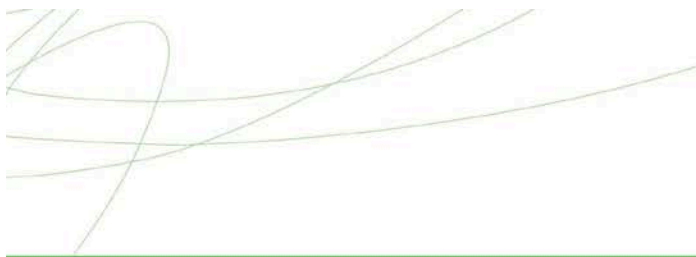
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for drifvarmeproduksjon**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montering tetningslister**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1973
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	82
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Mekanisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova. Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: 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.

Brukertiltak

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: 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. Kjøøl- 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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. Monter 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: 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 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: 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.

Løvåsen Borettslag

Styrekontor: Løvåsbakken 11, 5145 Fyllingsdalen - Telefon 55 16 66 06 - E-post: styret@lovasen.no - www.lovasen.no

Vaktmesterkontor: Løvåsbakken 11 - Mobil 930 30 582 - Orgnr. NO 953 615 509

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2024 I LØVÅSEN BORETTSLAG

Dato: 18.04.2024 **kl:** 18:30

Sted: Utleielokalet i Løvåsbakken 21

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Ivar Pettersen



Klipp av – leveres ved inngangen _____

Deltager på generalforsamling, i Løvåsen borettslag, 18.04.2024

Navn: _____

Blokk nr.: _____

Leilighet nr.: _____

Jeg møter som andelseier / ektefelle/samboer av andelseier.

Jeg møter med fullmakt fra andelseier.

(Kryss av for det som passer)

Underskrift (andelseier/fullmaktsgiver): _____

Obs! Kun én fullmakt per deltager!

DAGSORDEN

1. Konstituering
 - a) Godkjenning av innkalling
 - b) Godkjenning av generalforsamlingens dagsorden
 - c) Antall fremmøtte (antall andeler representert)
 - d) Valg av møteleder
 - e) Valg av referent/protokollfører
 - f) Valg av protokollunderskriver
 - g) Valg av tellekorps (bare om nødvendig)
2. Behandling og godkjenning av styrets årsberetning
3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2023
4. Vederlag til styremedlemmer, tillitsvalgte og valgkomite'
5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
6. Andre/Innkomne saker

Styret i Løvåsen Borettslag

1. Konstituering

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

2. Behandling og godkjenning av styrets årsberetning

2.1. Om Løvåsen Borettslag og dets virke

Løvåsen Borettslag befinner seg i Fyllingsdalen, en del av Bergen kommune. Borettslaget består av 262 leiligheter fordelt på fem blokker. Blokkene 11, 40, 70, og 80 har hver 14 etasjer pluss en kjeller og en sokkeletasje. Blokk 21 skiller seg litt ut med sine 12 etasjer, i tillegg til kjeller og sokkeletasje. Organisasjonsnummeret til borettslaget er 953 615 509, og gårds- og bruksnummer 23/177-198. Laget er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA. Bergen Omegn Boligbyggelag er borettslagets forretningsfører.

Vi eier og tar hånd om utleie av 45 enkle garasjeplasser samt to fellesgarasjer som til sammen gir plass til 51 biler. Det gir oss totalt 96 garasjeplasser. Det finnes også 41 ladeplasser for el-biler utendørs, og alle garasjene er utstyrt med ladestasjoner.

Borettslaget har tre lokaler som kan leies ut for ulike arrangementer. Disse ligger i blokk 21, 40, og blokk 70. I 2024 vil imidlertid lokalet i blokk 70 være utilgjengelig da det brukes av Stoltz. Vi har også en leieavtale med feltskolen til Lynghaug skole og Ortun skole, det er tildelt et eget område, tilrettelagt for de i blokk 70. to dager i uken. Leien er symbolsk. I tillegg leier vi ut sokkeletasjen i Løvåsveien 80 til Ulna Barnehage. Denne avtalen ble fornyet i 2021 og justeres årlig etter indeks.

Vårt hovedmål er å tilby våre andelseiere et godt sted å bo ved å eie, vedlikeholde og leie ut leiligheter. Vi tar oss også av oppføring og utleie av andre typer bygg, som garasjer, når det tjener fellesskapets interesser. Dessuten engasjerer vi oss i og forvalter forskjellige tiltak som bidrar til et bedre bomiljø og styrker samholdet blant beboerne.

2.2. Styret og styrets sammensetning i 2023.

Sammensetningen har vært som følger:

Styreleder	Ivar Pettersen fra 20.04.23
Styremedlemmer	Sverre Strømmen, Kenneth Gonzalez, Andre Glenjen og Sandra Elise Nylund
Varamedlemmer	Jorunn Lovise Lærum og Timian Andre Vannebo
Valgkomité	Sverre Strømmen, Karina Thomine Bakke og Jocelyn Morales.

Blokktilitsvalgte har vært:

Løvåsbakken 11	Lena Daae Gundersen og Andrzej Suslowicz
Løvåsbakken 21	Andre Glenjen
Løvåsveien 40	Lene Olsen og Anne Miranda
Løvåsveien 70	Astrid Toppe og Kenneth Gonzalez
Løvåsveien 80	Lasse Pettersen og Lene P Bødtker

2.3. Styremøter og styrets arbeid

Løvåsen borettslag har opplevd et år med markante forbedringer og estetiske oppgraderinger, med et fokus på bærekraft og harmoni i bofellesskapet. Betydelige forbedringer som inkluderer nyetablerte plener, asfalterte gangveier, håndtering av overvannsproblemer, nye betongkanter og brostein, som bidrar til et estetisk og funksjonelt fellesareal. Vi har fått ny paviljong, flytting av et prydkirsebætre for bedre vekstvilkår, og planting av Himalayabjørker og norsk bjørk for estetikk og minimalt vedlikehold. Borettslaget har også beriket landskapet med nøye utvalgt beplantning som eiketrær og prydkirsebær, skaper på sikt en naturskjønn park. Utbedring av gangveien mellom Løvåsbakken 11 og Løvåsveien 80 har forbedret sikkerhet og komfort, med reparerte gatelys og en allé av rognetrær. Området der husvognene tidligere sto, er transformert til en blomstereng, som støtter pollinerende insekter og integrerer seg med den omkringliggende skogen. Skogsområdene vil bli forbedret, med fokus på å bevare den opprinnelige skogen og støtte nytteinsekter. Dette reflekterer borettslagets engasjement for bærekraft og den vakre skogen som en viktig del av deres uterom.

Det sittende styret har avholdt 11 ordinære- og 4 ekstraordinære styremøter i 2023. hvor i alt 64 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Forhandling

Forsikringsavtalen vår med Gjensidige Forsikring ASA er reforhandlet for 2024. dette medførte en reduksjon i årlig forsikringspremie på 120.000,- Denne endringen er satt i kraft fra 19.02.2024. Dekninger og vilkår er de samme.

Tvister

Oppdatering om forhandlingene med KTV Group AS angående 20 års vedlikeholdsavtalen vår som startet i 2013. Det har dessverre oppstått noen utfordringer med at KTV Group AS ikke har levert det de skulle ifølge avtalen, spesielt når det gjelder dokumentasjon og vedlikeholdstjenester.

For å få en bedre forståelse av situasjonen, har vi innhentet tilbud fra tre andre leverandører for fasadevask. Det høyeste av tre anbud vi fikk, var på 1,2 millioner kroner, som dekker rengjøring av alle fasader, cirka 24.000 m², inkludert alle nødvendige utgifter som transport, lift og sikkerhetsutstyr. Alle tre selskapene kunne også dokumentere gode HMS rutiner, og ordnete lønns- og arbeidsbetingelser. Noe KTV ikke kan eller vil dokumentere.

Kostnaden hos leverandør KTV Group AS er p.t på 1.417.576,- Dette innbefatter en såkalt inspeksjon for å utarbeide en tilstandsrapport til Løvåsen Borettslag, som etter KTV Group AS skjønn skal danne grunnlag for KTV's årlige gjennomføring av nødvendig fasade-, fasadevask- og malingsvedlikehold. Problemet er at KTV kan bestemme at det ikke er behov for vask, men likevel fakturere oss for det fulle beløpet.

Vi har prøvd å finne en løsning gjennom forslag og møter med KTV Group AS, hvor vi ønsket en avtalesum som speiler de tjenestene som faktisk blir levert. KTV har imidlertid ikke vært villige til å møte oss på dette, og ønsker å fortsette med å fakturere det avtalte beløpet uavhengig av utført vedlikehold. Dette standpunktet er uakseptabelt for styret, som nå har tatt steget å engasjere en advokat for å ta saken videre på vegne av Løvåsen Borettslag. Utgiftene til advokaten dekkes av vår forsikring hos Gjensidige Forsikring ASA.

Inngangsparti og fellesbalkong

Under den ordinære generalforsamlingen, avholdt den 20. april 2023, fattet de stemmeberettigede medlemmene av Løvåsen Borettslag beslutning om å tildele oppdraget for rehabiliteringsprosjektet til Stoltz Rehab AS. Dette valget ble begrunnet med at Stoltz Rehab AS presenterte det mest fordelaktige tilbudet for utførelsen av arbeidene. Videre, i løpet av en ekstraordinær generalforsamling den 13. november 2023, vedtok medlemmene å initiere de planlagte rehabiliteringsarbeidene. Finansieringen av disse arbeidene vil bli sikret gjennom opptak av et nytt lån på 40 millioner kroner fra Handelsbanken.

I forbindelse med den ekstraordinære generalforsamlingen ble det også meddelt at oppdraget for byggeledelse og representasjon av byggherren ikke vil bli tildelt Cowi AS. Avgjørelsen om ikke å engasjere Cowi AS ble tatt basert på de betydelige kostnadene et slikt samarbeid ville innebære for borettslaget. De estimerte kostnadene for engasjementet beløp seg til 650 arbeidstimer, med en total kostnad på 1.031.875 kroner.

Som det fungerende styret i Løvåsen Borettslag, påtar vi oss rollen som byggherre for det nevnte oppdraget. I henhold til gjeldende byggherreforskrift, er styret i et boligselskap ansett som byggherre når det igangsettes bygge- eller anleggsarbeider. Det er vårt ansvar å sørge for at alle relevante bestemmelser i forskriften overholdes.

Med bakgrunn i den gjeldende situasjonen har styret fremmet en forespørsel til Ivar Pettersen angående hans evne og vilje til å inneha rollen som prosjektleder samt fungere som representant for byggherren. I denne prosessen har styret nøye vurdert Ivar Pettersens CV og hans omfattende erfaring innenfor bygg- og anleggssektoren, og funnet disse kvalifikasjonene til å overstige de nødvendige kravene. Videre har det blitt foretatt en grundig evaluering av potensielle rollekonflikter relatert til å inneha posisjonen som byggherrens representant samtidig som han er styreleder for laget.

Under vurderingen av oppgavene som byggherrens representant og prosjektleder, samt under diskusjonen av mulig økonomisk kompensasjon, erklærte styrelederen seg inhabil. Som en konsekvens av dette trakk vedkommende seg fra styremøtet, og overlot møtelederfunksjonen til styrets nestleder. Etter grundige overveielser kom styret til enighet om at laget skal kompensere for utførelsen av oppdraget med en sum på NOK 300 000,-. I tillegg vil det også tilkomme feriepengene.

I tråd med byggherreforskriftens § 16, er det inngått en skriftlig avtale som definerer de spesifikke pliktene og fullmaktene til byggherrens representant. Denne avtalen (vedlegg 1) utdyper ansvarsområdene og myndigheten til byggherrens representant på en klar og tydelig måte.

”§ 16. Gjennomføring av plikter på byggherrens vegne.

Byggherren kan skriftlig avtale at en juridisk eller fysisk person på byggherrens vegne skal gjennomføre nærmere angitte plikter etter denne forskriften (byggherrens representant). Avtalen skal klargjøre hvilke plikter og fullmakter byggherrens representant skal ha”(Byggherreforskriften, 2010, § 16).

I tråd med byggherreforskriftens § 16, er det inngått en skriftlig avtale som definerer de spesifikke pliktene og fullmaktene til byggherrens representant. Denne avtalen (vedlegg 1) utdyper ansvarsområdene og myndigheten til byggherrens representant på en klar og tydelig måte.

Økonomi

Regnskapet for Løvåsen borettslag er pr 31. desember 2023 gjort opp med et positivt resultat på kr 2.261.301.

Avviket, sett i forhold til budsjett, skyldes blant annet:

- Lønnskostnader er ca. kr 288.000 over budsjett.
- Det har det vært en del tilførsler av nye anleggsmidler i 2023 på totalt kr 790.000 minus årets avskrivning, netto investering utgjør kr 592.367. Disse er presentert i note 7. Dette er årsaken til at avskrivning er en del over budsjett.
- Fellesstrøm er omtrent på budsjett.
- Andre driftskostnader er ca. kr 197.000 over budsjett. Se note 8 for flere detaljer om postene.
- Verktøy, inventar og driftsmidler er godt under budsjett.
- Vedlikehold er belastet med kr 5.778.566, mot budsjett 3.195.000. Se note 10 for flere detaljer. Konto 6604 vedlikehold utvendig anlegg utgjør den største posten.
- Rehabilitering som gjelder kostnader til forprosjekt, er belastet med kr 309.567.
- Det er inntektsført finansinntekter med totalt kr 305.042, noe som påvirker resultatet positivt og som ikke er budsjettet.
- Rentekostnader lån er budsjettet noe for høyt.

Endring i disponible midler har i perioden vært **negativ** med kr 1.877.767. Den negative endringen i disponible midler skyldes blant annet at årsresultatet ble lavere.

Laget har pr 31. desember 2023 disponible midler på kr 2.927.177.

Egenkapitalen til laget er **negativ** med kr 21.788.599.

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.

2.4. Vaktmestertjenesten

Løvåsen Borettslag har en Driftsleder i 100% stilling Odd Inge Carlsen, en byggedrifter i 100% stilling Thorbjørn Ludvigsen og en assistent i 100% stilling Victor Torres.

2.5. Kontoret

Kontoret har i 2022 vært betjent på heltid med styresekretær i 100% stilling. Kontoret er åpent mandag til fredag mellom kl. 09:00 og kl. 15:00. Det er fast kontorvakt onsdager fra kl 18:30 til 19:30

2.6. Arbeidsmiljø

Laget har i løpet av 2023 hatt arbeidsgiveransvar for fem personer: Odd-Inge Carlsen, Thorbjørn Ludvigsen, Viktor Torres, Lene Olsen og Yvonne Furseth.

2.7 Helse, miljø og sikkerhet

Styret har ansvaret for å påse at borettslagets fellesarealer, de elektriske anleggene, heiser og annet tilfredsstiller myndighetenes krav til helse, miljø og sikkerhet.

Det har også i 2023 vært styret som i samarbeid med driftsavdelingen, som har fulgt opp på dette feltet.

2.7.1 Brannsikkerhet

Alle nødlys i bakganger er i orden og fungerer etter forskriftene.

Samtlige eiere fikk som vanlig nye batterier til brannvarslerne sine ved inngangen til desember, i sammenheng med den såkalte «røykvarslerdagen».

Brannslukkingsapparatene som finnes i leilighetene, ble i henhold til forskriftene skiftet ut med nye apparater i 2023. Apparatene som er utplassert på fellesarealer, kontrolleres rundt februar hvert år. Her har vi et samarbeid med SONTUM Fire & Safety AS som er spesialister på området.

2.7.2 Heiser

Norsk Heiskontroll utfører annethvert år lovpålagte kontroller av alle heisene våre, sist gang i mars 2024. Vi har ellers hatt sedvanlige servicegjennomganger ved Alimak gjennom året.

2.7.3 Dørtelefoner

Dørtelefonene skiftes i forbindelse med nytt inngangsparti

2.7.4 Varmtvannsberedere

Berederne i samtlige blokker fungerer som de skal og det samme gjelder inntaksfiltrene. Det har i 2023 vært svært få utfordringer med varmtvannet i blokkene. Det har vært noen utfordringer i begynnelsen av 2024 men dette jobbes det med og forventes løst ila mars.

2.7.5 Fasader, vinduer, dører og tak

Det er ikke utført vask av fasader i løpet av 2022 og 2023 på grunn av pågående uenigheter om kvaliteten på arbeidet som er utført, se punkt. 2.3. Tvister.

Det er skiftet noen vinduer i løpet av 2023. dette arbeidet er utført med egne ressurser, slik at vi begrenser bruken av kontraktører.

Takareal kontrolleres jevnlig for skader og lekkasjer.

Det er blitt vedtatt i styret at alle leilighetsdører skal skiftes i sammenheng med rehabiliteringen av etasjebalkongene. Dette vil medføre at det blir montert klimadører som tilfredsstillir dagens krav til lyd og brann.

2.7.6 Bossrom

Bossrom er av en slik forfatning at de er modne for total rehabilitering. dette skyldes manglende løpende og periodisk vedlikehold over flere år.

2.7.7 Garasjeanlegg og parkering i laget

Løvåsen borettslag har 45 enkeltgarasjeplasser fordelt på fire rekker og 51 fellesgarasjeplasser fordelt på to fellesgarasjer.

Borettslaget har 41 el-bil ladeplasser ute. Og det er ladestasjoner i alle enkeltgarasjer og alle plasser i fellesgarasjene.

- 16 plasser på garasjedekket til fellesgarasjen ved blokk. 11. det er p.t 8 ledige.
- 11 plasser på parkeringen ved blokk 40, det er p.t 8 ledige.
- 14 plasser på parkeringen ved blokk 70, det er dessverre ingen plasser ledig p.t.

Det er 9 handicap plasser fordelt ved blokkene

- 2 stk. ved blokk 80
- 1 stk. ved blokk 70
- 2 stk. ved blokk 40
- 1 stk. ved blokk 21

- 3 stk. ved blokk 11

Samt 26 parkeringsplasser for gjester

- 8 plasser på garasjedekket til fellesgarasjen ved blokk 11
- 13 plasser på garasjedekket mellom blokk 70 og blokk 40

Vi har i tillegg seks MC-garasjeplasser, fordelt på de to fellesgarasje-anleggene våre.

Leien for en enkeltgarasje er kr 588 pr. mnd. mens en fellesgarasjeplass koster kr 472. MC-plassene i fellesgarasjene koster fremdeles kr 52 pr. mnd. Uteparkeringsplass i de to sonene er på kr 118 pr. mnd.

Vi har avtale med VestPark om håndheving av lagets parkering spesielt, og parkeringsanlegg generelt.

2.8 Faste leieavtaler i Løvåsen borettslag

Vi har en vedvarende leieavtale med Bergen kommune ved Lynghaug skole og Ortun skole, det er tildelt et eget område, tilrettelagt for de i blokk 70. to dager i uken. Leien er symbolsk.

Borettslaget leier ut sokkeletasjen i Løvåsveien 80 til Ulna Barnehage. Vi inngikk ny leieavtale i 2021, som blir indeksregulert årlig.

John Vallestad leier en del av lagerlokalene i blokk 11.

Rolf Furseth leier tilfluktsrommet i blokk 70.

J-TR Transport leier deler av sokkeletasjen i blokk 70 til kontor.

2.8.1 Utleie lokaler: lokalet i blokk 21, Grenda huset i blokk 40 og lokalet i blokk 70

Laget har tre utleielokaler som andelseierne og andre kan leie til bruk ved ulike former for sammenkomster, henholdsvis i blokk 21, 40 og blokk 70. Blokk 70 er ikke tilgjengelig i 2024, dette lokalet brukes av Stoltz som lunch og skiftebrakke.

Alle reservasjoner for leie av Grenda huset, lokalet i blokk 70 og lokalet i 21 gjøres på kontoret, enten via e-post, telefon eller personlig oppmøte. Prisene for leie av lokalene ble sist justert opp med virkning fra 01. mars 2023.

Kapasitet & kostnad

Grendahuset befinner seg i sokkeletasjen til Løvåsveien 40, både andelseiere og utenforstående kan leie lokalet og er beregnet til maksimum 40 personer ved full borddekking.

- Leie av Grendahuset koster henholdsvis kr 2000/kr 2600 (beboer/ikke-beboer).

Lokalet i sokkeletasjen i Løvåsbakken 21 kan leies ut til både andelseiere og utenforstående. Det er beregnet til maksimum 50 personer ved full borddekking.

- Leie av 21 koster henholdsvis kr 2000/kr 2600 (beboer/ikke-beboer)

Depositum er kr 500 uansett type leietager og arrangement.

Leie av lokalet i blokk 70 er ikke til utleie i 2024.

2.9 Bomiljø- Prosjektarbeid

Vi har samarbeid med politi og Avarn dersom det oppstår uheldige forhold i borettslaget. Avarn driver bomiljøvakten i borettslaget. Styret mener dette fungerer tilfredsstillende ettersom det er en trygghet for eierne og løser det primære behovet ved heisstopp, husbråk/fester og innlåsing.

I tråd med vårt vedvarende fokus på bærekraft og forbedring av utemiljøet, har vi gleden av å informere om de tiltakene som er iverksatt samt våre fremtidige planer i denne sammenheng.

I løpet av 2022 og 2023 har det blitt foretatt betydelige forbedringer av utemiljøet, inkludert beplantning av trær og omfattende oppgraderinger av uteområdene. Disse tiltakene er et ledd i vår kontinuerlige innsats for å skape et mer bærekraftig og estetisk tiltalende utemiljø for alle brukere.

Vi har forpliktet oss til å fortsette denne positive utviklingen inn i 2024 og 2025. Vår agenda omfatter ytterligere forsterkning av vårt engasjement for bærekraft, med spesielt fokus på forbedring og utvidelse av grønne områder.

Etter Generalforsamlingen i 2025 vil det bli utarbeidet nye planer for videre utvikling av uteområdene. Disse planene vil dekke perioden fra 2025 til 2027 og vil detaljert skissere de kommende tiltakene for å fremme både bærekraft og brukernes velvære gjennom ytterligere forbedringer av utemiljøet.

Vårt engasjement for bærekraft og forbedring av utemiljøet står sentralt i vår virksomhet. Vi ser frem til å fortsette vårt arbeid for et grønnere og mer brukervennlig utemiljø, og vi verdsetter støtten og innspillene fra alle involverte parter i denne prosessen.

2.10 Styrets planer for 2024 og framover.

Behov for rehabilitering og muligheter for oppgradering

Styret har laget en grundig plan for rehabilitering og oppgradering av blokkbebyggelsen i Løvåsen borettslag. Dette arbeidet er nødvendig for å opprettholde og forbedre boligstandarden, samtidig som vi ser store muligheter for å gjøre bygningene mer miljøvennlige og bærekraftige. Gjennomføring av disse strengt nødvendige rehabiliteringsarbeidene vil bli utført over de neste 10 årene.

For å sikre en vellykket gjennomføring av disse planene, har vi tidlig startet med å kartlegge bygningsmassen for å få en god oversikt over behovet for vedlikehold og muligheter for forbedringer. Dette vil danne grunnlaget for å utarbeide langsiktige og kostnadseffektive planer. Ved å koordinere prosjekter som naturlig hører sammen, kan vi utnytte budsjettet bedre og muligens inkludere oppgraderinger som etterisolering, moderne ventilasjonssystemer og vedlikeholdsfrie byggematerialer. Disse tiltakene vil ikke bare øke bygningenes verdi og forlenge dets levetid, men også bidra til lavere vedlikeholdskostnader, bedre bokomfort og økt energieffektivitet.

Når vi vurderer behovet for rehabilitering og oppgradering av bygninger, er det viktig å identifisere de utløsende faktorene som indikerer at tiltak er nødvendige.

Skade og funksjonssvikt:

Skade på bygningsdeler eller funksjonssvikt i systemer krever umiddelbar oppmerksomhet for å opprettholde bygningens integritet og funksjonalitet. Dette kan inkludere vannskader, strukturelle skader eller svikt i de elektriske eller mekaniske systemene. Å adressere disse problemene raskt kan forhindre ytterligere forverring og høyere reparasjonskostnader.

Elde og slitasje:

Naturlig eldning og slitasje over tid reduserer bygningens estetikk og funksjonalitet. Systematisk oppdatering eller utskifting av slitt utstyr og materialer kan forlenge bygningens levetid, forbedre dens yteevne og sikre at den møter gjeldende standarder og krav.

Sikkerhet og trygghet:

Sikkerheten og tryggheten til beboerne er alltid av største viktighet. Rehabiliteringsprosjekter bør vurdere oppgradering av brannsikkerhetssystemer, forbedringer i strukturell integritet, og oppdateringer til sikkerhetsutstyr for å beskytte mot innbrudd og hærverk.

Visuell fremtoning og komforthevning:

Forbedring av en bygnings visuelle fremtoning kan revitalisere et nabolag og øke eiendommens verdi. I tillegg kan oppgraderinger som forbedrer bokomforten, som bedre isolasjon, moderniserte vinduer, og estetiske oppdateringer, gjøre boligen mer tiltalende og komfortabel for beboerne.

Miljø, klima- og energieffektivisering:

I takt med økende bevissthet rundt miljø- og klimautfordringer, blir energieffektivisering og bærekraftige løsninger stadig viktigere. Implementering av energieffektive systemer, fornybar energi, og bærekraftige materialer kan redusere bygningens karbonfotavtrykk og driftskostnader.

Universell utforming og tilgjengelighet:

Å sikre at bygninger er tilgjengelige for alle, uavhengig av fysiske evner, Universell utforming forbedrer tilgjengeligheten og bruken av bygningen for en bredere gruppe mennesker og er i tråd med sosial inkludering og likestilling.

Disse utløsende faktorene for rehabilitering og oppgradering understreker viktigheten av proaktivt vedlikehold og forbedring av bygningsmassen for å sikre at den oppfyller dagens og fremtidens behov. Gjennom å adressere disse faktorene, kan Løvåsen borettslag ikke bare forbedre den umiddelbare tilstanden og verdien av eiendommene, men også bidra positivt til miljøet og samfunnet.

Å utvikle en plan for rehabilitering og oppgradering av bygninger krever oppmerksomhet til flere kritiske aspekter for å sikre bærekraftighet, sikkerhet og komfort for brukerne. Her er noen kommentarer til de oppførte punktene som kan tjene som grunnlag for en omfattende tilnærming til forbedring av bygningsmassen:

Fasader:

Oppgradering av fasader er ikke bare viktig for å forbedre bygningens estetiske appell, men også for å øke dens energieffektivitet og værbestandighet. En godt vedlikeholdt fasade bidrar til et positivt førsteinntrykk og kan vesentlig redusere energikostnadene ved å forbedre isolasjonen.

Vinduer:

Utskifting eller forbedring av vinduer kan ha en betydelig effekt på bygningens termiske ytelse. Moderne vinduer med høy ytelse kan redusere varmetap om vinteren og varmegevinst om sommeren, noe som bidrar til bedre komfort for beboerne og lavere energiforbruk.

Drenering og fuktsikring i grunn:

Effektiv drenering og fuktsikring er avgjørende for å beskytte bygningens struktur og fundament mot vannskader. Dette kan forhindre kostbare reparasjoner i fremtiden og sikre et sunt og trygt innemiljø ved å unngå problemer med mugg og fukt.

Betongrehabilitering:

Tidlig inngripen for å reparere og beskytte betongkonstruksjoner kan forlenge deres levetid betydelig. Det er viktig å adressere skader som riss og avskallinger for å opprettholde strukturell integritet og unngå fremtidige sikkerhetsrisikoer.

Ventilasjon:

God ventilasjon er nøkkelen til å opprettholde et sunt og behagelig innemiljø. En oppgradering til balanserte ventilasjonssystemer vil forbedre luftkvaliteten betraktelig, redusere energiforbruket og forhindre fuktighetsproblemer.

Elektro:

Oppdatering av det elektriske systemet er essensielt for å møte dagens standarder for sikkerhet og funksjonalitet. Dette inkluderer ikke bare oppgradering av ledninger og paneler, men også integrering av smarte teknologier for bedre energistyring.

Brannalarmanlegg og brannetting:

Investering i moderne brannalarmsystemer og effektive brannsettingsløsninger kan redde liv og eiendom. Det er viktig å sikre at alle bygningsdeler oppfyller gjeldende brannsikkerhetskrav for å beskytte beboere og verdier.

Renovasjonsløsninger:

Moderne og effektive renovasjonsløsninger bidrar til et bedre miljø og økt beboerkomfort. Å integrere systemer for sortering ved kilden og lettvinde løsninger for avfallshåndtering kan fremme bærekraftige levevaner blant beboerne.

Heis:

Heiser spiller en kritisk rolle i dagliglivet, spesielt i fleretasjes bygninger. Oppgradering av

heissystemer er essensielt for å sikre sikkerhet, tilgjengelighet og komfort. Moderne heiser er mer energieffektive og pålitelige, og bidrar til en bedre boopplevelse.

Ved å ta hensyn til disse punktene kan man sikre at bygningsmassen ikke bare blir opprettholdt og forbedret i henhold til dagens standarder, men også tilpasset fremtidige behov og utfordringer.

Prosessen med å rehabilitere og oppgradere vil kreve en grundig planlegging og samarbeid med kvalifiserte partnere. Vi vil sørge for å ha en prosjektleder fra styret som vil koordinere arbeidet og sikre at alle nødvendige tiltak blir gjennomført på en effektiv og økonomisk forsvarlig måte.

Denne langsiktige tilnærmingen vil ikke bare forbedre den eksisterende bygningsmassen, men også sikre at blokkene i Løvåsen borettslag er tilpasset fremtidens behov, med fokus på sikkerhet, komfort, og miljømessig bærekraft.

Fyllingsdalen, 21.03.24
LØVÅSEN BORETTSLAG
STYRET

OBS! Denne rapporten er skrevet av dagens sittende styre.

Løvåsen Borettslag
2023

Resultatregnskap 2023

Løvåsen Borettslag
Alle beløp i NOK

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024	
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	24 092 991	22 822 489	23 963 500	25 273 849
A konto innbetalt energi		0	1 209 484	0	0
Andre inntekter	3	26 009	62 671	0	0
Sum inntekter		24 118 999	24 094 644	23 963 500	25 273 849
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	2 088 323	2 003 994	1 800 000	2 170 515
Styrehonorar	5	360 000	553 400	360 000	380 000
Andre honorarer	6	30 525	25 000	25 000	39 000
Arbeidsgiveravgift		363 902	371 707	358 500	487 000
Avskrivninger	7	661 943	314 016	210 000	250 000
Felles strøm og varme		1 741 581	751 089	1 705 000	1 200 000
Kostnader fellesmåling energi		0	1 209 484	0	0
Kommunale avg. og eiendomsskatt		3 270 879	3 106 246	3 350 000	3 500 000
Andre driftskostnader	8	2 767 023	2 629 505	2 570 000	2 576 602
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	559 984	438 405	1 330 000	460 000
Vedlikehold	10	5 778 566	3 945 603	3 195 000	3 960 000
Rehabilitering		309 567	103 420	100 000	40 000 000
Forretningsførsel		470 566	435 356	403 000	413 000
Revisjonshonorar		33 275	36 163	40 000	40 000
Andre konsulenthonorarer		43 547	4 778	103 500	103 500
Kontingent		78 600	78 600	79 000	79 000
Forsikring		732 340	683 508	750 000	790 000
Sikringsfond		25 533	24 640	25 000	27 000
Tap på fordringer		1 611	0	0	2 000
Sum driftskostnader		19 317 766	16 714 915	16 404 000	56 477 617
Driftsresultat		4 801 234	7 379 729	7 559 500	-31 203 768
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		2 15 394	78 969	0	70 000
Andre renteinntekter		15 863	9 478	0	0
Andre finansinntekter		73 784	71 479	0	73 000
Sum finansinntekter		305 042	159 926	0	143 000
Rentekostnader lån		2 845 273	2 529 490	3 245 500	4 444 000
Andre rentekostnader		-300	0	0	0
Sum finanskostnader		2 844 973	2 529 490	3 245 500	4 444 000
Resultat av finansposter		-2 539 932	-2 369 564	-3 245 500	-4 301 000
Resultat		2 261 302	5 010 165	4 314 000	-35 504 768
Til/fra udekket tap		2 261 301	5 010 165	0	0
Sum disponeringer		2 261 301	5 010 165	0	0

Resultatrapport 2023 for Løvåsen Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Løvåsen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11, 12	54 864 291	54 864 291
Tomt	11, 12	1 258 773	1 258 773
Anlegg under utførelse		0	197 843
Andre driftsmidler	7	2 672 061	2 543 795
Sum varige driftsmidler		58 795 125	58 864 702
Sum anleggsmidler		58 795 125	58 864 702
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	12 716
Forskuddsbetalte kostnader		860 176	1 100 244
Andre fordringer		35 506	33 459
Sum fordringer		895 682	1 146 418
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		4 521 835	6 197 621
Skattetrekk		67 717	86 095
Sum bankinnsk. og kontanter		4 589 552	6 283 716
Sum omløpsmidler		5 485 234	7 430 134
SUM EIENDELER		64 280 359	66 294 836

Balanserapport 2023 for Løvåsen Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Løvåsen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		26 200	26 200
Sum innskutt egenkapital		26 200	26 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	13	-21 814 799	-24 076 101
Sum opptjent egenkapital		-21 814 799	-24 076 101
SUM EGENKAPITAL		-21 788 599	-24 049 901
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 14	78 317 101	82 525 746
Borettsinnskudd	12	5 193 800	5 193 800
Sum langsiktig gjeld		83 510 901	87 719 546
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		335 929	163 847
Leverandørgjeld		1 086 137	1 206 259
Skyldige off. myndigheter		212 769	233 356
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		625 641	613 620
Påløpne renter		6 240	4 579
Skyldig energi/brensel		0	49 548
Annen kortsiktig gjeld		291 341	353 980
Sum kortsiktig gjeld		2 558 057	2 625 191
SUM GJELD		86 068 958	90 344 737
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		64 280 359	66 294 836

Bergen,
Styret for Løvåsen Borettslag

Ivar Pettersen
Styrets leder

Andre Glenjen
Styremedlem

Sandra Elise Nylund
Styremedlem

Sverre Strømmen
Styremedlem

Kenneth Gonzalez
Nestleder

Balanserapport 2023 for Løvåsen Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3800	Andel felleskostnader	20 664 576	19 401 624	20 663 000	21 739 133
3804	Utleie garasjeplasser	463 807	420 252	465 500	475 371
3810	Utleie lokaler	455 440	393 993	322 000	405 411
3812	Utleie parkeringsplasser	161 128	153 608	164 000	171 986
3814	Brenselinntekter	1 169 040	1 084 848	1 170 000	1 227 492
3816	Kabel-TV	1 179 000	1 368 164	1 179 000	1 254 456
Sum felleskostnader		24 092 991	22 822 489	23 963 500	25 273 849

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3849	Diverse inntekter	7 572	0	0	0
3885	Andre inntekter	18 437	62 671	0	0
Sum andre inntekter		26 009	62 671	0	0

Note 4 - Lønnskostnader

Gjennomsnittlig antall årsverk:	4,04
Lønnsgodtgjørelse til styret:	78 275

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5330	Styrehonorar	360 000	396 700	360 000	380 000
5331	Avsetning styrehonorar	0	156 700	0	0
Sum styrehonorar		360 000	553 400	360 000	380 000

Note 6 - Andre honorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5360 Andre honorarer	30 000	25 000	25 000	30 000
5390 Honorar andre utvalg	525	0	0	9 000
Sum andre honorar	30 525	25 000	25 000	39 000

Note 7 - Andre eiendeler

	Oppvaskemas kin Grendahus	Hvitevarer grendahus	Snøfreser	Oppvaskemas kin
Anskaffelseskost pr.01.01	32 706	32 000	26 875	29 633
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	32 706	32 000	26 875	29 633
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	32 706	32 000	26 875	29 633
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2009	2009	2010	2012
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Lekeapparater	Møbler grendahus	Komfyr grendahus	Lekeapparater
Anskaffelseskost pr.01.01	18 685	158 942	20 638	153 682
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	18 685	158 942	20 638	153 682
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	18 685	158 942	20 638	153 682
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2009	2009	2009	2013
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

Løvåsen Borettslag org.nr. 953615509

Dokumentet er elektronisk signert

	Fasadeskilt	Nyinstallasjon elektrisk	Kontormøbler	Kostemaskin Karcher
Anskaffelseskost pr.01.01	223 477	40 100	15 625	37 748
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	223 477	40 100	15 625	37 748
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	223 477	40 100	15 625	37 748
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2013	2013	2014	2015
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Parkeringskilt	Kunstgress trivelspark	Trivelspark div. utstyr	TP Takovn vaskeri
Anskaffelseskost pr.01.01	43 687	171 688	702 700	23 538
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	43 687	171 688	702 700	23 538
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	17 168	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	43 687	150 226	702 700	23 538
Bokført verdi pr.31.12	0	21 461	0	0
Anskaffelsesår	2015	2015	2015	2016
Antatt rest levetid (i antall år)	0	2	0	0
	Bossnedkast	Bossnedkast	2 stk. gressklippere	Bossnedkast
Anskaffelseskost pr.01.01	81 911	97 165	21 047	79 456
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	81 911	97 165	21 047	79 456
Årets av- og nedskr. pr.31.12	8 191	9 716	0	7 945
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	58 702	64 776	21 047	52 308
Bokført verdi pr.31.12	23 208	32 388	0	27 147
Anskaffelsesår	2016	2017	2017	2017
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	2 nye Lysmaster	Bossnedkast	NES Safe nøkkelskap	Snowway strøer
Anskaffelseskost pr.01.01	84 251	81 631	84 375	106 131
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	84 251	81 631	84 375	106 131
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	8 163	4 218	21 226
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	84 251	56 461	84 375	104 362
Bokført verdi pr.31.12	0	25 169	0	1 768
Anskaffelsesår	2017	2017	2018	2019
Antatt rest levetid (i antall år)	0	4	0	1
	Veisperre 2020	Ladestolper el- bil 2020	Lekeplass blokk nr 40	Interaktiv skjerm 75 tommer
Anskaffelseskost pr.01.01	62 500	250 000	312 675	35 250
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	62 500	250 000	312 675	35 250
Årets av- og nedskr. pr.31.12	8 928	50 000	62 535	11 750
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	28 273	116 666	140 703	18 604
Bokført verdi pr.31.12	34 226	133 333	171 971	16 645
Anskaffelsesår	2020	2021	2021	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	4	3	3	2
	Samsung 55" TV	Kontorinventar	2 stk Varmepumper	Lekeplass med apparater, varme og lys
Anskaffelseskost pr.01.01	21 202	67 556	50 580	1 800 194
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	21 202	67 556	50 580	1 800 194
Årets av- og nedskr. pr.31.12	7 067	13 511	10 116	360 038
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	8 834	14 637	10 116	450 048
Bokført verdi pr.31.12	12 368	52 918	40 464	1 350 145
Anskaffelsesår	2022	2022	2022	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	2	4	4	4

Løvåsen Borettslag org.nr. 953615509

Dokumentet er elektronisk signert

	Kontorinventar AJ produkter	3 stk PC med monitor	2 stk lysmaster	Gressklipper Honda
Anskaffelseskost pr.01.01	0	0	0	0
Årets tilgang	114 364	82 136	83 181	16 140
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	114 364	82 136	83 181	16 140
Årets av- og nedskr. pr.31.12	19 060	13 689	11 090	1 596
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	19 060	13 689	11 090	1 596
Bokført verdi pr.31.12	95 303	68 446	72 090	14 543
Anskaffelsesår	2023	2023	2023	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	5	5	5	5
	Iphone og Ipad med tatstatur	Slangevogn Geka 80m hage	Kabel mellom master og sikringsskap	Paviljong
Anskaffelseskost pr.01.01	0	0	0	0
Årets tilgang	38 068	20 628	138 857	296 834
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	38 068	20 628	138 857	296 834
Årets av- og nedskr. pr.31.12	5 287	2 062	1 157	7 420
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	5 287	2 062	1 157	7 420
Bokført verdi pr.31.12	32 780	18 565	137 700	289 413
Anskaffelsesår	2023	2023	2023	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	3	5	10	10

Løvåsen Borettslag org.nr. 953615509

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5510 Styredisposisjoner	48 762	34 973	20 000	10 000
5901 Gaver ansatte	1 381	0	2 000	2 000
5902 Gaver til styremedlemmer	0	770	2 000	2 000
5903 Gaver til beboere	0	0	2 000	2 000
5920 Yrkesskadeforsikring	6 664	0	0	7 000
5945 Pensjonsforsikring for ansatte	65 121	47 771	20 000	74 146
5965 Arbeidstøy og verneutstyr	20 941	47 618	30 000	30 000
6300 Møtekostnader	830	0	10 500	10 500
6325 Renovasjon	0	100	45 000	45 000
6326 Snømaking og brøyting	55 664	29 665	30 000	30 000
6335 Containerleie/ -tømming	164 042	240 431	250 000	150 000
6336 HMS	0	24 439	25 500	25 500
6345 Lyspærer, sikringer og batterier	24 584	16 513	20 000	20 000
6360 Renhold og matteleie	77 946	67 332	70 000	82 000
6362 Maskiner og utstyr	18 936	0	3 000	5 000
6365 Kostnader parkeringsplasser	1 500	1 500	2 000	2 000
6366 Reparasjon av utstyr, verktøy og	960	1 986	6 000	6 000
6370 Garasjer	13 520	9 824	6 000	10 000
6372 Heis	166 605	238 338	250 000	150 000
6374 Ventilasjon	943	0	0	0
6375 TV/Bredbånd	1 263 678	1 337 085	1 179 000	1 254 456
6377 Vakhold	200 600	201 750	200 000	200 000
6390 Andre driftskostnader	32 386	6 201	90 000	50 000
6391 Diverse serviceavtaler	10 531	10 838	32 000	30 000
6400 Leie maskiner og utstyr	240 730	82 479	50 000	50 000
6410 Leie av kontormaskiner, inventar	57 743	33 685	30 000	30 000
6630 Egenandel ved skade	3 680	20 044	30 000	30 000
6800 Kontorkostnader	94 631	33 380	50 000	50 000
6860 Kursutgifter	79 799	48 582	35 000	100 000
6900 Telefonutgifter	29 701	21 052	15 000	18 000
6940 Porto	1 210	6 298	0	0
7000 Drivstoff	26 719	24 179	20 000	30 000
7020 Vedlikehold bil og traktor	26 105	6 927	10 000	20 000
7120 Utlegg bompenger,parkering mm	2 362	1 243	5 000	5 000
7740 Øreavrunding	-6	-22	0	0
7770 Bankgebyr	2 950	2 844	0	3 000
7779 Andre gebyr	3 272	875	0	3 000
7782 Kostnader bomiljø	22 534	30 805	30 000	40 000
Sum driftskostnader	2 767 023	2 629 505	2 570 000	2 576 602

Løvåsen Borettslag org.nr. 953615509

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6500	IT utstyr	4 306	76 440	60 000	60 000
6502	Brannvernustyr	177 658	12 629	50 000	50 000
6503	Annet driftsmateriell	26 124	26 572	20 000	20 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	34 809	51 626	45 000	45 000
6506	Porttelefoni	0	1 245	2 000	0
6510	Verktøy og redskap	124 137	180 829	150 000	90 000
6540	Inventar	149 605	32 811	50 000	75 000
6541	Lekeplasser, lekeapparater,	4 875	54 279	950 000	100 000
6553	Abonnement og lisenser	38 470	1 976	3 000	20 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		559 984	438 405	1 330 000	460 000

Note 10 - Vedlikehold

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	164 527	1 495 649	1 400 000	1 470 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	74 135	79 255	300 000	300 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	779 790	304 165	300 000	850 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	4 159 204	1 510 727	850 000	900 000
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	284 678	384 202	200 000	350 000
6606	Vedlikehold heis	114 066	50 790	60 000	75 000
6607	Vedlikehold vaskeri og fellesanlegg	9 921	0	10 000	0
6608	Vedlikehold garasjer	9 837	0	10 000	0
6610	Vedlikehold ventilasjon	21 512	1 943	10 000	0
6613	Vedlikehold leilighet i eget eie	0	2 796	0	0
6614	Vedlikehold maling	49 795	7 960	5 000	0
6616	Vedlikehold tak	0	36 481	20 000	0
6617	Vedlikehold dører og vinduer	99 497	71 636	30 000	0
6634	Vedl.hold brann-vernustyr	11 606	0	0	15 000
Sum vedlikehold		5 778 566	3 945 603	3 195 000	3 960 000

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

Note 11 - Bygninger

	Tomt	Bolig
Anskaffelseskost pr.01.01	1 258 773	54 864 290
Anskaffelseskost pr.31.12	1 258 773	54 864 290
Bokført verdi pr.31.12	1 258 773	54 864 290
Anskaffelsesår	1968	1968

Note 12 - Pantstillelser

	2023	2022
Pantstillelser	83 510 901	87 719 546
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	56 123 064	56 320 907

Note 13 - Udekket tap

	2023	2022
Sum udekket tap	-21 814 799	-24 076 101

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelønes 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 14 - Langsiktig gjeld**Husbanken**

Renter 31.12.23: 2,48%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2003	16 748 500	
Nedbetalt tidligere	9 005 889	
Nedbetalt i år	620 219	
Lånesaldo 31.12		7 122 393
Beregnet innfrielsesdato: 27.01.2034		

Husbanken

Renter 31.12.23: 2,48%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2004	24 595 500	
Nedbetalt tidligere	12 769 624	
Nedbetalt i år	900 284	
Lånesaldo 31.12		10 925 592
Beregnet innfrielsesdato: 12.07.2034		

Løvåsen Borettslag org.nr. 953615509

Dokumentet er elektronisk signert

Husbanken

Renter 31.12.23: 3,27%, løpetid 25 år

Opprinnelig 2013

60 625 000

Nedbetalt tidligere

18 047 413

Nedbetalt i år

2 148 217

Lånesaldo 31.12

40 429 370

Beregnet innfrielsesdato: 12.07.2038

Handelsbanken

Renter 31.12.23: 5,74%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2016

23 000 000

Nedbetalt tidligere

2 620 328

Nedbetalt i år

539 925

Lånesaldo 31.12

19 839 747

Beregnet innfrielsesdato: 11.01.2046

Sum langsiktig gjeld**78 317 102****Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt****2023**

Gjeld til kredittinstitusjoner

57 785 632

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Husbanken 13541558-10	194,00	29 581,00	5 738 714,00
	68,00	20 348,00	1 383 664,00
Lån Husbanken 13541558-20	194,00	45 377,00	8 803 138,00
	68,00	31 214,00	2 122 552,00
Lån Husbanken 13556284-1	194,00	167 913,00	32 575 122,00
	68,00	115 504,00	7 854 272,00
Lån Handelsbanken 95217433380	194,00	82 399,00	15 985 406,00
	68,00	56 681,00	3 854 308,00

Løvåsen Borettslag org.nr. 953615509

Dokumentet er elektronisk signert

Note 15 - Disponible midler

	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	4 804 944	5 912 892
Periodens resultat	2 261 302	5 010 165
Årets avskrivninger	661 943	314 016
Årets investeringer	-592 367	-2 172 626
Avdrag lån	-4 208 645	-4 259 504
Endring i disponible midler	-1 877 767	-1 107 948
Disponible midler 31.12.	2 927 177	4 804 944

Løvåsen Borettslag org.nr. 953615509

Dokumentet er elektronisk signert

278 - Årsregnsk...

Name Date
Pettersen, Ivar 2024-03-21

Identification

 Pettersen, Ivar

Name Date
Strømmen, Sverre Waldemar 2024-03-22

Identification

 Strømmen, Sverre
Waldemar

Name Date
Nylund, Sandra Elise 2024-03-18

Identification

 Nylund, Sandra Elise

Name Date
Glenjen, Andre 2024-03-14

Identification

 Glenjen, Andre

Name Date
Rød, Kenneth Myrmel 2024-03-15

Identification

 Rød, Kenneth Myrmel



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



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

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

Til generalforsamlingen i Løvåsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Ålta	Finnøy	Moide	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandfjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Utleivik
Bodo	Knarvik	Stord	Alesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Pennco Dokumentnr: 66FBS-N6EUF-SFUJWC-MTAUJ-PILX5-HM565



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 modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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: UN:NO-9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-04-02 17:52:49 UTC



Penneo Dokumentnr: 66f85-N6UF-SFUMG-MT7AU-PLX5-HN56S

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

4. Vederlag til styremedlemmer, tillitsvalgte og valgkomite'

Innstilling:

Kr. 9.000,- til valgkomité.

Kr. 30.000,- til blokktiltillitsvalgte.

Kr. 50.000,- overføres til miljøutvalgskonto.

Kr. 300.000,- til prosjektleder og byggherrerrepresentant.

Kr. 380.000,- styrehonorar.

Dette gir en total sum på kr 769.000,-

Generalforsamlingen godtar i tillegg at det ut over det faste styrehonoraret skal utbetales kr 170,- pr. time for tilleggsarbeider som utføres av styremedlemmer. (Se note 4 i regnskapet.)

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

Styremedlemmer som stiller til gjenvalg:

Andre Glenjen velges for 2 år i 2024

Sandra Nylund velges for 2 år i 2024

Varamedlemmer som stiller til gjenvalg:

Timian Vannebo velges for 1 år i 2024

Jorunn Lovise Lærum velges for 1 år i 2024

5.1. Valgkomitéens innstilling

På grunn av sykdom i valgkomitéen så vil ikke det på skrivende tidspunkt være mulig å ligge fram valgkomitéens innstilling. Dette vil bli lagt fram på generalforsamlingen.

Komitéen har i 2023/2024 hatt X møter. I tillegg har valgkomitéens leder vært til stedet på 1 styremøte for å avklare hvem som stiller til gjenvalg. Det er sendt ut skriv til beboerne hvor vi ba om kandidater til styre. Skrivene ga lite respons. X person(er) meldte sin interesse.

Som styremedlem: Andre Glenjen – for 2 år

Som styremedlem: Sandra Nylund – for 2 år

Som varastyremedlem: Timian André Vannebo – for 1 år

Som varastyremedlem: Jorunn Lovise Lærum – for 1 år

6. Valg av valgkomité

Løvåsen borettslag har vedtektsfestet at generalforsamlingen skal velge valgkomité. Valgkomitéens medlemmer velges for ett (1) år om gangen.

Valgkomitéen i 2023 har bestått av: Sverre Strømmen, Karina Thomine Bakke og Jocelyn Morales.

Styrets innstilling av valgkomité for 2024:

Sverre Strømmen, Karina Thomine Bakke og Jocelyn Morales.

7. Saker fra styret og innkomne forslag

7.1. Saker fra styret

Sakstittel: Rengjøring av felles areal.

Forslag til Vedtak:

1. **Bakgrunn:** Med tanke på alle konflikter og varsler på naboer som ikke vasker fellesbalkong og utevask, har det blitt tydelig at vi har forskjellige personlige krav til rengjøring. Det er dermed avgjørende at de som skal ta seg av vaskingen, gjør en grundig jobb og tar arbeidet på alvor. Derfor ønsker styret at dette arbeidet settes ut til eksterne leverandører av rengjøringstjenester for å sikre en jevn og høy standard på renholdet i våre fellesarealer.
2. **Formål:** En ren oppgang fremmer både godt miljø og trivsel. Særlig om dette er noe som går automatisk, hvor ansvaret ikke ligger på de som bor der. Ved å leie inn profesjonelle til å ta seg av det ukentlige renholdet slipper man å planlegge for når det er din tur til å vaske hele oppgangen. I tillegg kan beboerne bruke tiden til overs på noe de heller vil gjøre. Hensikten er derfor å sikre en høy og jevn standard på rengjøringen av fellesbalkonger og uteområder for å forbedre boforholdene og redusere konflikter mellom beboerne relatert til rengjøringsansvar.
3. **Forslag til Beslutning:** Generalforsamlingen godkjenner at styret innhenter tilbud fra og inngår avtale med en kvalifisert ekstern leverandør for regelmessig rengjøring av fellesbalkonger og uteområder. Styret gis fullmakt til å velge leverandør basert på en balanse mellom kostnad og kvalitet.
4. **Konsekvenser:** En økning i felleskostnadene for å dekke utgiftene til den eksterne rengjøringstjenesten vil stipulert utgjøre kr 250,- pr. måned. Forventede positive effekter inkluderer et renere og mer innbydende bomiljø og færre konflikter mellom naboer angående rengjøringsansvar.
5. **Anbefaling:** Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner forslaget om å sette ut rengjøringen av fellesbalkonger og uteområder til en ekstern leverandør for å sikre en høy standard på renhold

7.2. Innkomne forslag fra andelseiere

Det er kommet inn to forslag fra beboer om å kontrahere vaskebyrå til å utføre vask av fellesareal. Styret har i også lagt dette fram som egen sak. Og vil dermed ikke gjengi disse andelseiernes brev om forslag til saker

Vedlegg 1. Avtaledokumentet

AVTALEDOKUMENT MELLOM BYGGHERREN OG BYGGHERRENS REPRESENTANT

i.h.t. forskrift om sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på bygge- eller anleggsplasser (byggjerreforskriften) av 03.08.09, § 16

Denne avtale gjelder for prosjekt: B01 Rehabilitering av inngangsparti og etasjebalkonger i Løvåsen Borettslag

Avtalen er inngått mellom:

BYGGHERRE (BH):	og	BYGGHERRENS REPRESENTANT (BHR)
Løvåsen borettslag		Ivar Pettersen
Løvåsbakken 11		Løvåsvæien 80
5145 Fyllingsdalen		5145 Fyllingsdalen
Org.nr.: 953 615 509		

1. BH oppretter herved avtale med BHR i henhold til byggjerreforskriften (BHF) § 16. BHR skal opptre på vegne av BH og overtar BHs forpliktelser i henhold til byggjerreforskriften og i samsvar med denne avtalens øvrige bestemmelser.
2. Ved inngåelse av denne avtalen ivaretar Ivar Pettersen de oppgaver han har som BHR. Bytte av person skal godkjennes av byggherren, og etableres ved tilbud og aksept som vedlegges denne avtale.
3. I den grad BH pålegger BHR å arbeide innenfor visse rutiner, er det BH som har ansvaret for at rutinene i seg selv ikke hindrer gjennomføring av kravene i BHF.
4. BHR har ansvar for å påse at SHA-permen etableres, ajourføres og fungerer etter forutsetningene.
5. BHR har ansvar for å organisere prosjektet slik at hensynet til SHA ivaretas.
6. BHR plikter og fullmakter inkluderer koordinering og ledelse av prosjektet på vegne av Oppdragsgiver, som omfatter planlegging, oppfølging og kontroll av tidsfrister, kvalitet og kostnader.
7. BHR har ansvar for at plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø utarbeides i samsvar med BHF §§ 7 og 8: SHA - planen skal synliggjøre risikoforholdene i prosjektet samt hvilke spesifikke risikoreducerende tiltak som er valgt. SHA- planen skal være tilpasset det arbeid som skal utføres og det må legges spesiell vekt på særlige risikoområder jf. BHF § 8 c.
8. BHR har ansvar for å fylle ut og sende inn forhåndsmelding til Arbeidstilsynet iht. BHF § 10 om "Forhåndsmelding om midlertidig eller skiftende arbeidsplass".
9. BHR har ansvar for kontroll av SHA - systemene hos hovedbedriften i prosjektet, noe som innebærer å kontrollere at hovedbedriftens SHA - systemer legger til rette for en tilfredsstillende oppfølging av alle virksomheter på byggeplassen.

10. BHR har ansvar for at det utarbeides dokumentasjon for bygningen eller anlegget om de forhold som kan ha betydning for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø ved fremtidige arbeider, jf. BHF § 12.
11. BHR har ansvar for å utpeke koordinator for prosjekterings- og utførelsesfasen i de tilfeller det er behov, og gjennom skriftlig avtale klargjøre de oppgaver og fullmakter som skal gjelde for koordinatorenes arbeid. BHR skal godkjenne og skriftlig underrette BH om de valgte koordinatører. BHR har ansvar for jevnlig å følge opp at koordinator(ene) oppfyller sine plikter, jf. § 13.
12. BHR skal ikke ha plikter eller oppgaver som kan skape konflikt med oppgaver utført for BH. Potensielle konflikter er vurdert og dokumentert av BH.
13. BHR har ansvar for, og er bemyndiget til å utpeke sin stedfortreder, som trer inn i BHRs funksjons-, ansvars- og myndighetsområde ved sykdom, permisjon, ferie og lignende.

Sted og dato: Fy. 07.03.24

Kenneth Gonzalez

Sign.

Løvåsen borettslag

Kenneth Gonzalez

Sverre Strømmen

Sign.

Løvåsen borettslag

Sverre Strømmen

Andre Glenjen

Sign.

Løvåsen borettslag

Andre Glenjen

Sandra Elise Nylund

Sign.

Løvåsen borettslag

Sandra Elise Nylund

Ivar Pettersen

Sign.

Byggherre representant

Ivar Pettersen

Denne avtalen er utferdiget i to eksemplarer hvorav partene beholder hvert sitt.

Løvåsen Borettslag

Styrekontor: Løvåsbakken 11, 5145 Fyllingsdalen - Telefon 55 16 66 06 - E-post: styret@lovasen.no - www.lovasen.no

Vaktmesterkontor: Løvåsbakken 11 - Mobil 930 30 582 - Orgnr. NO 953 615 509

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2024 I LØVÅSEN BORETTSLAG

Sted: Løvåsveien 21, 5145 Fyllingsdalen

Dato: Torsdag 18. april 2024 klokken 18:00

Møtet ble åpnet av: Styreleder Ivar Pettersen

Til stede fra styret: Styreleder Ivar Pettersen

Nestleder Kenneth Gonzalez

Styremedlem Sverre Strømmen

Styremedlem Sandra Nylund

Styremedlem Andre Glenjen

Varamedlem Jorunn Lovise Lærum

Styresekretær Lene Olsen

Til stede på vegne av BOB: Marianne Pedersen, Rådgiver forretningsfører

1. Konstituering

- a. Godkjenning av innkallingen **Vedtak:** Enstemmig godkjent
- b. Godkjenning av generalforsamlingens dagsorden. **Vedtak:** Enstemmig godkjent
- c. Antall fremmøtte (antall andeler representert)

Antall andelseiere til stede: 62

+ Antall fullmakter: 7

= Antall stemmeberettigede: 69

- d. Valg av møteleder: **Vedtak:** Sverre Strømmen ble foreslått og enstemmig godkjent
- e. Valg av referent/protokollfører: **Vedtak:** Lene Olsen ble foreslått og enstemmig godkjent.
- f. Valg av protokollunderskrivere: **Vedtak:** Siv Hesjedal og Patricia Cadegan ble foreslått og enstemmig godkjent
- g. Valg av tellekorps (bare om nødvendig) **Vedtak:** Kate Imsland og Silvia Cadegan ble foreslått og enstemmig godkjent.

2. Behandling og godkjenning av styrets årsrapport

Behandlingen gjaldt årsrapport for 2023. Den ble behandlet og godkjent. Spørsmål ble besvart fortløpende.

Merknader:

- Beboere ønsker at inntekter fra barnehage spesifiseres i regnskapet neste år
Dette ble tatt til orientering av styret

3. Årsregnskap

Behandling og godkjenning av årsregnskap

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2023
Marianne Pedersen fra BOB la frem regnskapet og besvarte spørsmål fortløpende.

Merknad: Det ble kommentert avvik i budsjett til uteområder.

Vedtak: Årsregnskapet ble behandlet og enstemmig godkjent

4. Vederlag til styremedlemmer, tillitsvalgte og valgkomité

Innstilling fra styret:

Kr. 9000,- til valgkomité
Kr. 30.000,- til blokktilitsvalgte.
Kr. 50 000,- overføres til miljøutvalgskonto.
Kr. 300.000,- til prosjektleder og byggherrerrepresentant.
Kr. 380 000,- styrehonorar - medlemmer og varamedlemmer.
Dette gir en totalsum på kr 769.000,-

Generalforsamlingen godtar i tillegg at det ut over det faste styrehonoraret skal utbetales kr.170,- pr time for tilleggsarbeider som utføres av styremedlemmer

Vedtak: Innstilling fra styret ble enstemmig godkjent.

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

Vedtak: Valgkomiteens innstilling ble enstemmig vedtatt

Styremedlemmer

Andre Glenjen	enstemmig valgt for 2 år i 2024
Sandra Nylund	enstemmig valgt for 2 år i 2024

Varamedlemmer

Timian Vannebo	enstemmig valgt for 1 år i 2024
Jorunn Lovise Lærum	enstemmig valgt for 1 år i 2024

6. Valg av valgkomité

Valgkomiteen består etter dagens generalforsamling av:

Verv (Komiteleder, komiteemedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Komiteemedlem	Jocelyn Morales	2024 - 2025
Komiteemedlem	Karina T Bakke	2024 – 2025
Komiteemedlem	Andre Glenjen	2024 - 2025

7. Saker fra styret og innkomne forslag.

7.1. Saker fra styret

Rengjøring av fellesareal

Vedtak: Godkjent, dette ble stemt over med 40 stemmer for og 27 stemmer mot.

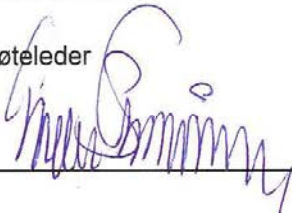
7.2. Innkomne forslag fra andelseiere

Det er kommet inn to forslag fra beboer om å kontrahere vaskebyrå til å utføre vask av fellesareal. Styret har i også lagt dette fram som egen sak. Og vil dermed ikke gjengi disse andelseiernes brev om forslag til saker.

Merknader: Beboere ønsker at alle forslag fra beboere om saker til generalforsamling blir tatt med i innkalling , selv om styret har identiske forslag til saker.

Underskrifter:

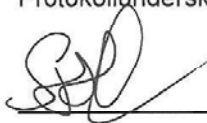
Møteleder



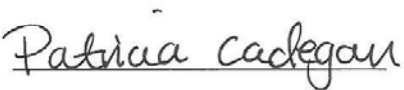
Referent



Protokollunderskriver



Protokollunderskriver



LØVÅSEN BORETTSLAG
Fyllingsdalen, 26.04.2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

**HELP**
Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

 **HELP**
Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Løvsåveien 70
5145 FYLLINGSDALEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tarek André Bergfjord

Telefon: 466 36 255
E-post: tarek.bergfjord@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre