LØVÅSVEIEN 40

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

tilstandsrapport
Bygningstegninger
Egenerklæringsskjema
Meglers verdivurdering
Energiattest
Midlertidig brukstillatelse
Ferdigattest fasadeendring
Eiendomskart
Planinformasjon
Vedtekter
Innkalling til årsmøte 2023
Protokoll fra årsmøte 2023
Innkalling til ekstraordinært årsmøte 2023
Protokoll fra ekstraordinært årsmøte 2023
Nabolagsprofil
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Løvåsveien 40, 5145 FYLLINGSDALEN
BERGEN kommune
gnr. 23, bnr. 177
Andelsnummer 154

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 51 m²



Befaringsdato: 07.03.2024 **Rapportdato:** 12.03.2024 **Oppdragsnr.:** 19969-1149 **Referansenummer:** NQ1579

Autorisert foretak: BergenHUS AS **Sertifisert Takstingeniør:** Torgeir Wiig

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.

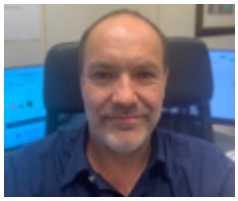
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

BergenHUS AS

-Takstmann hos BergenHUS AS (www.bergenhusas.no) er utdannet tømrer, med videreutdanning til byggmester (Bergen tekniske fagskole) og takstmann (Norges Eiendomsakademi).
Arbeidsoppgaver:
-Boligtaksering; verdi, tilstand, skader relatert til bygning og naturskade.
-Overtakelse ny bolig (bistand til huskjøper ved forhåndsbefaringen og på selve overtakelsen).
-Reklamasjonsrapporter.
-Befaringsrapporter.
-Uavhengig kontroll av fuktsikring ved søknadspliktig bygging av våtrom i boliger, og lufttetthet i nye boliger.
-Energirådgivning (godkjent energirådgiver i ENOVAs register).
-Tømrerarbeid. Firmaet innehar sentral godkjenning og er godkjent våtromsbedrift gjennom byggebransjens våtromsnorm (ledelse av prosjektering og utførelse/ tømrer).
-Søknader i forbindelse med legalisering av ikke godkjente hybler/ utleieleiligheter.
-Tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan (borettslag og sameier).
-Byggeledelse.



Rapportansvarlig



Torgeir Wiig

Uavhengig Takstingeniør

post@bergenhusas.no

476 62 470

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet, 2 etg. tilhørende Løvåsen borettslag. Boligblokken var oppført i 1972.

Felles vaskerom i samme etasje (2 etg.). Egne vaskemaskiner/ tørketromler.

Heisadkomst.

Felles eiet tomt for borettslaget gjelder 2 stk. eiendomsteiger, på til sammen 71 400,9 m².

I denne rapporten er fellesområder kun beskrevet.

Det er ikke gjennomført tilstandsvurdering/ satt tilstandsgrader på sameiets fellesområder, hvor sameierne i fellesskap, solidarisk deler på kostnadene (eks: grunnmur, drenering, utvendige fasader, yttertak, takrenner/ nedløp etc.). På fellesområder som vender inn i leiligheten (vinduer og ytterdør) er det satt tilstandsgrad, TG).
På generelt grunnlag anbefales det alle sameier/ borettslag å få utført en tilstandsrapport med vedlikeholdsplan for fellesområder.

Blokken er oppført i betong med flat takkonstruksjon. Taket er antatt tekket med egnet takbelegg.

Arealer

Gå til side

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Boligbygg med flere boenheter

ETASJE	Internt bruksareal BRA-i	Eksternt bruksareal BRA-e	Innglasset balkong BRA-b	SUM
Etasje	50	1	0	51
Sum	**50**	**1**	**0**	
Sum BRA	**51**			

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

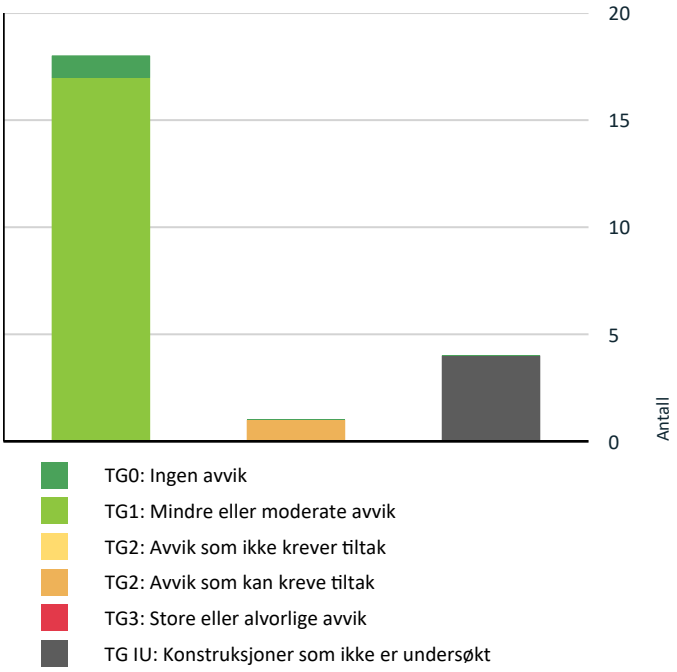
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det forelå ikke tegninger, befaringsdagen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Radon	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv - 2	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1972

Standard
Normalt, god standard.

Vedlikehold
Normalt godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

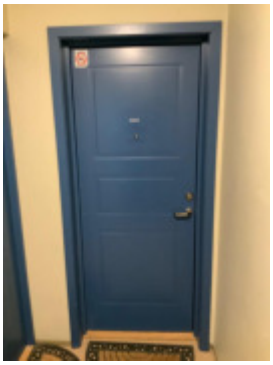
Vinduer med isolerglass i trekarmer beslått utvendig med aluminium.
Åpningsvinduer.

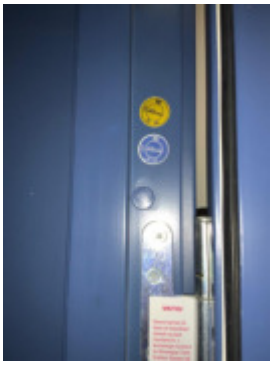


Åpningsvindu stue. Vindu tar i lamell.

TG 1 Dører

Ytterdør i glatt utførelse med kikkehull. Brann- og lyddør (35 dB/ B30).
Noen bruksmerker.







Skyvedører i glass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til altan fra stue.
Tredekke på gulv, rekkverk i metall og glass.
Rømningsstige på altan og luke i gulv, ref. rømning.
Noe malingflikk.



Skyvedør i glass.

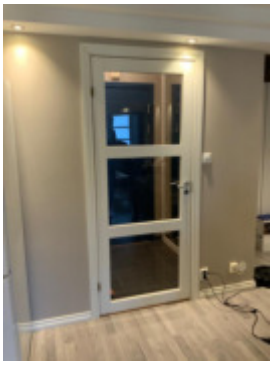
Tilstandsrapport







Dør inn til soverom.



Dør mellom stue/ gang.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Laminat på gulv, plater på vegger, betongvegger mot naboer.
Fliser i gang.
Kjøkken og bad er beskrevet separat.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong.
10 mm. retningsavvik gjennom stue (på tvers).
Retningsavviket er ikke vesentlig for konstruksjonen.

TG IU Radon

Det ble ikke lagt frem radonmålinger, befaringsdagen.

TG 1 Innvendige dører

Profilerte innerdører. Dør med glassfelt.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger. Platehimling. Lysspotter og høyttalere i himling.
(usikkert om de høyttalerne virker; uttak i stue). Eier har ikke forsøkt å benytte dem.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Keramiske fliser på baderomsgulv, sokkelflis.
Godt fall fra toppflis ved baderomsdør til midt på slukrist.
Fall fra toppflis dørterskel til midt på slukrist, ca. 35 mm.
God funksjon i varmekabler, baderomsgulv.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv - 2

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Tilstandsrapport

Tett sokkel nede ved dusjhjørnet (overgang keramiske gulvfliser og dusjhjørnet).

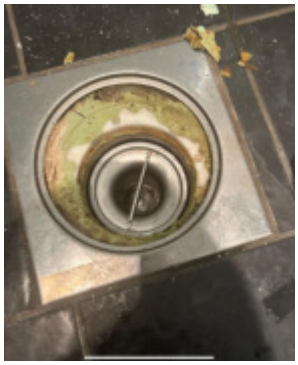
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Å installere dusjkabinett, er en mulig løsning både med tanke på avrenning fra lekkasjesteder til sluk (toalett, håndvask). I tillegg ledes også dusjvann direkte til sluk.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Metall/ stålsluk.



Stålsluk.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett, håndvask med underskap, overspeil med belysning.rørskap, hovedstoppekran, dusjdører i glass. Tett sokkel nede. Separat skap.
Eier opplyser at det kan forekomme noe fukt under vegghengt toalett (sannsynligvis, tidvis kondens). Området bar tørt, befaringsdagen.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon i vegg, mekanisk. Ok avtrekk ved funksjonstest. Tilluft gjennom spalte mellom dørblad og dørterskel.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke gjennomført hulltaking, grunnet kjøkkeninnredning (tilstøtende rom).
Fra kjøkkenside var det ikke indikasjoner til fuktrelaterte skader.

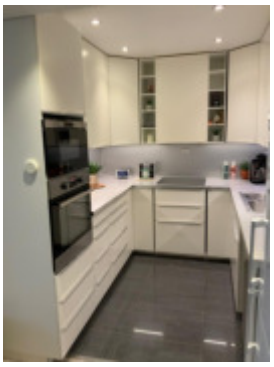
KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i glatt utførelse, platetopp, komfyr, mikroovn, komfyrvakt, dobbel stålkum, laminert benkeplate, oppvaskmaskin, kjøl/frys.
Lysspotter i himling. Lysspottebelysning under overskap.
Keramiske fliser på gulv.





God belysning på kjøkken.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk. Godt avtrekk ved funksjonstest.

Tilstandsrapport



Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Fordelerskap/ rørskap montert på baderomsvegg.



Fordelerskap/ rørskap (rør-i-rør) montert på bad.



Hovedstoppekran i luke over rørskap på baderomsvegg.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.



Røropplegg under kjøkkenvask.



Røøropplegg under håndvask, bad.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjonsavtrekk, og mekanisk avtrekk.

TG IU Varmtvannstank

Varmtvannstank/ kjel felles for bygget.

TG 1 Andre installasjoner

Smart panelovn i stue.

TG IU Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Boligen har automatsikringer med innebygget jordfeilbryter, overspenningsbern.
Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak).
Hvis takstmannen registrerer øyensynlige avvik, eller blir rapportert tilsvarende avvik, vil dette bli kommentert.
Det ble ikke registrert avvik av nevnt karakter, befaringsdagen.



Sikringsskap montert i hukk, stue.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslokkingsapparat nytt i år. og røykvarsler (nytt batteri hvert år fra borettslaget.

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

BergenHUS AS
Orrhøyflaten 1
5918 FREKHAUG

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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



Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²					
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
Etasje	50	1		51	15	
SUM	**50**	**1**			**15**	
SUM BRA	**51**					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang , Bad , Stue/kjøkken , Soverom		

Kommentar

1 bod i kjeller. Felles Vaskerom i samme etasje
Utgang til altan (ca. 15 m²) fra stue. Lagt inn som åpent areal, (TBA).

Areal rom for rom oppført med benevnelsen m²:

Gang: 3,3
Bad. 3.1
Stue/ kjøkken: 32,
Soverom: 9,5

Bod i kjeller: 1,4

Samlet bruksaral vil naturlig være noe høyere enn "rom for rom", grunnet at blant annet innervegger ikke er tatt med "rom for rom".

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det forelå ikke tegninger, befaringsdagen.

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	50	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.3.2024	Torgeir Wiig	Takstingeniør
	Steffen Edvardsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	23	177		0	71400.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Løvåsveien 40

Hjemmelshaver
Løvåsen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/LØVÅSEN BORETTSLAG	953615509			Edvardsen Steffen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
154

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en tilbaketrukket, men likevel sentral beliggenhet i Fyllingsdalen, cirka 6 km. sør for Bergen sentrum.
1,3 km. til Oasen storsenter (bydelssenter/ kjøpesenter i Fyllingsdalen bydel). Senteret har over 70 butikker og virksomheter).
5,8 km. til Laksevåg senter (36 butikker).
Begge sentrene har et bredt og godt utvalg; matbutikker, klesbutikker, sportsbutikker, apotek, frisører, etc.).
Gode bussforbindelser i området. Bybanestopp ved Oasen.
Fyllingsdalen har et godt utbygget skole- og barnehagetilbud.
Gode turmuligheter i Fyllingsdalen og området for øvrig; Løvstakken (477 meter), Damsgårdsfjellet (284 meter), Krohnegården turvei (friluftsanlegg med badeplass), Turveien Løvstien.

Adkomstvei

Direkte fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig vanntilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløpstilknytning via private stikkledninger.

Tinglyste/andre forhold

På generelt grunnlag anbefales det å sjekke grunnboken. Grunnboken er et offentlig register, som viser tinglyste rettigheter og forpliktelser i eiendom.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
0

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Opplysinger fra eier.			Gjennomgått	0	Nei
Offentlig eiendomsinformasjon.			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

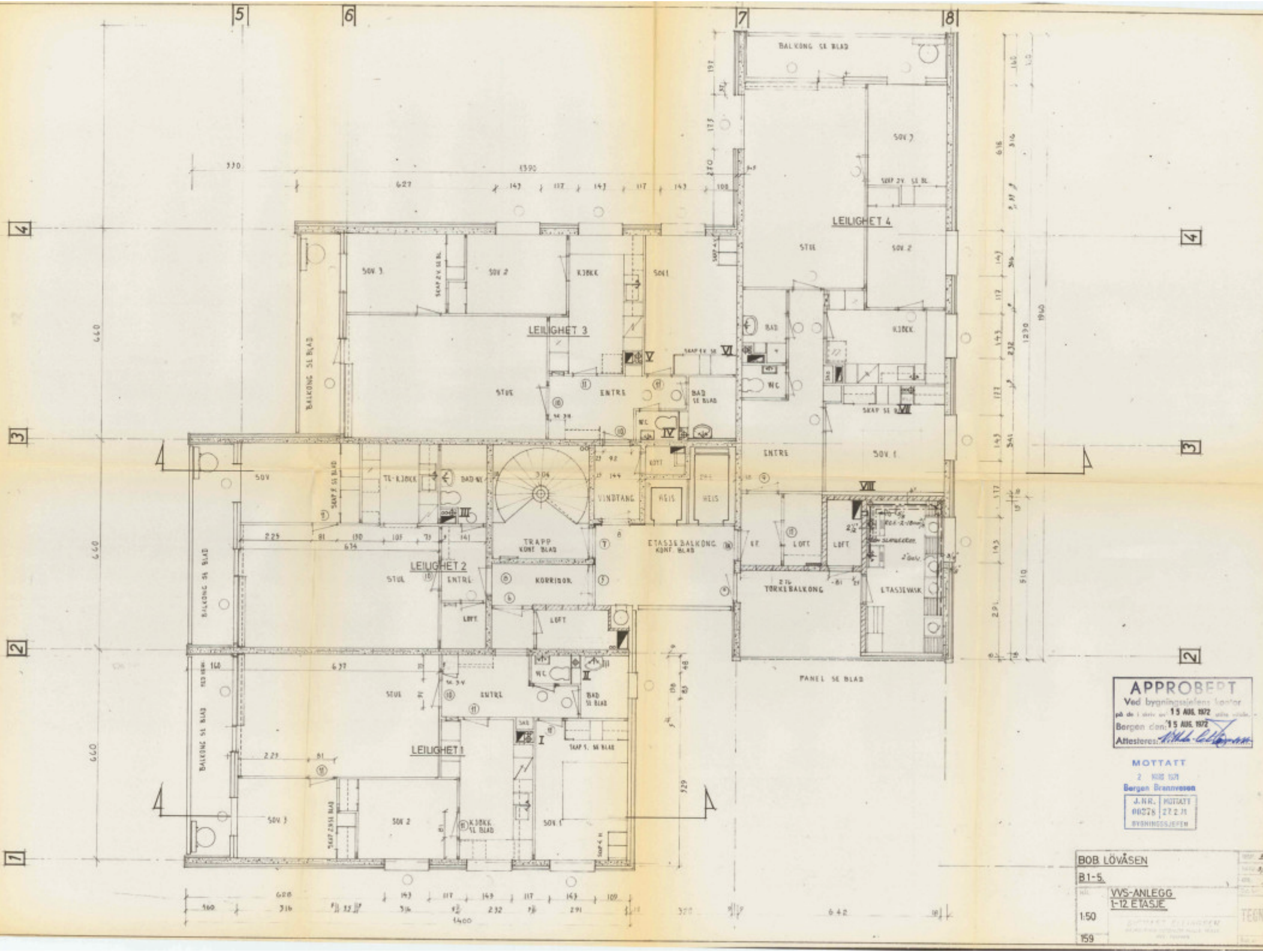
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

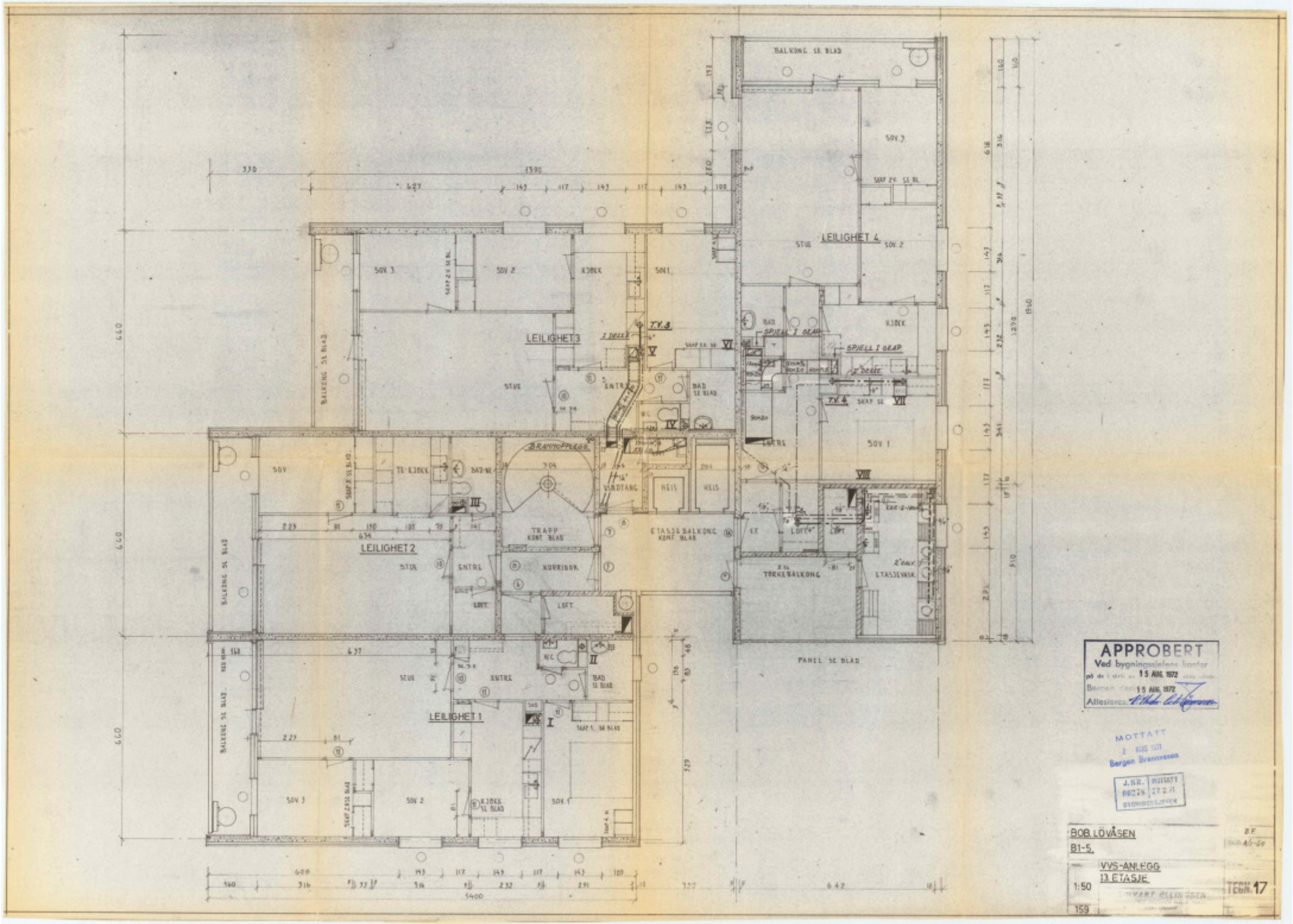
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/NQ1579

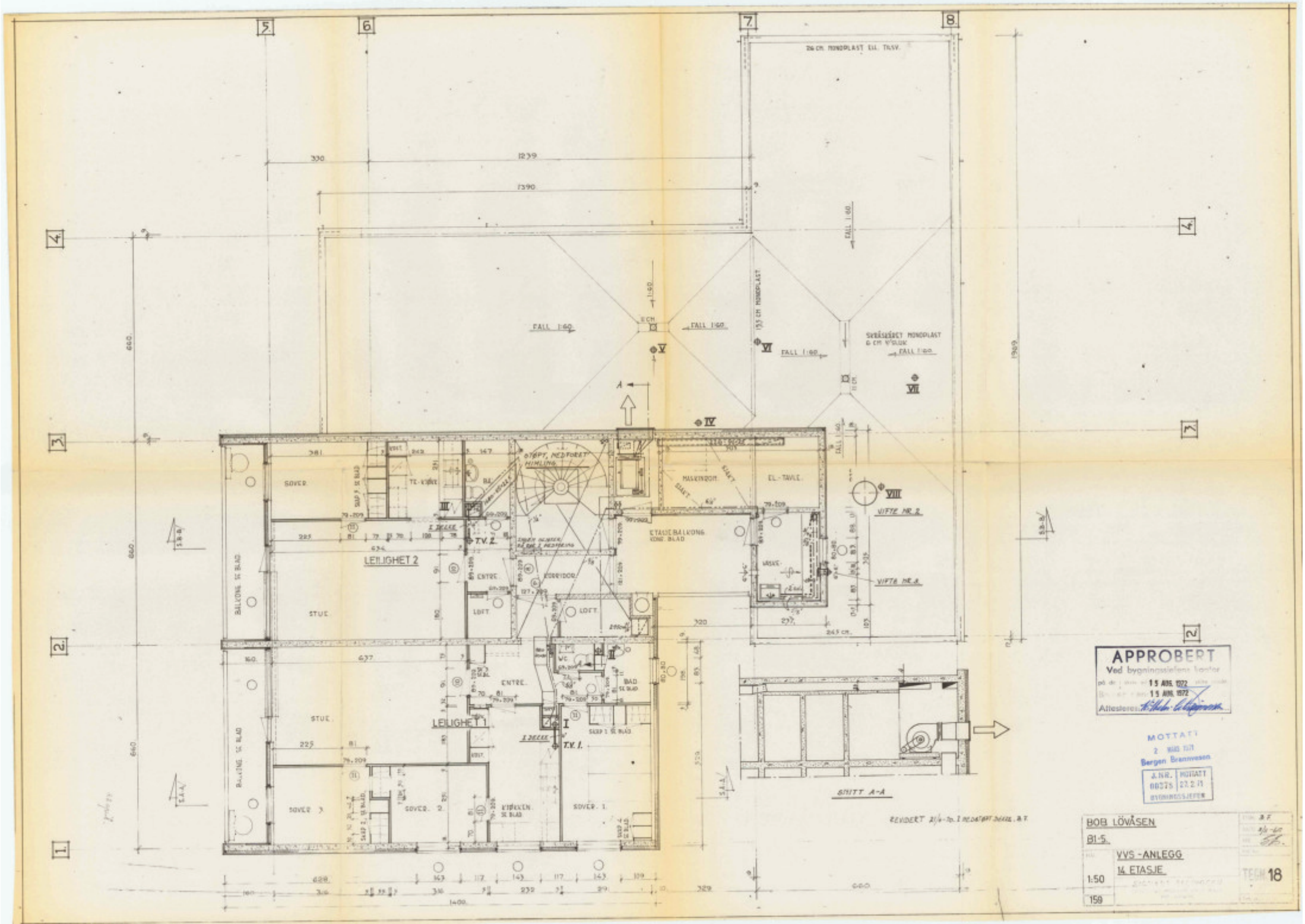
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

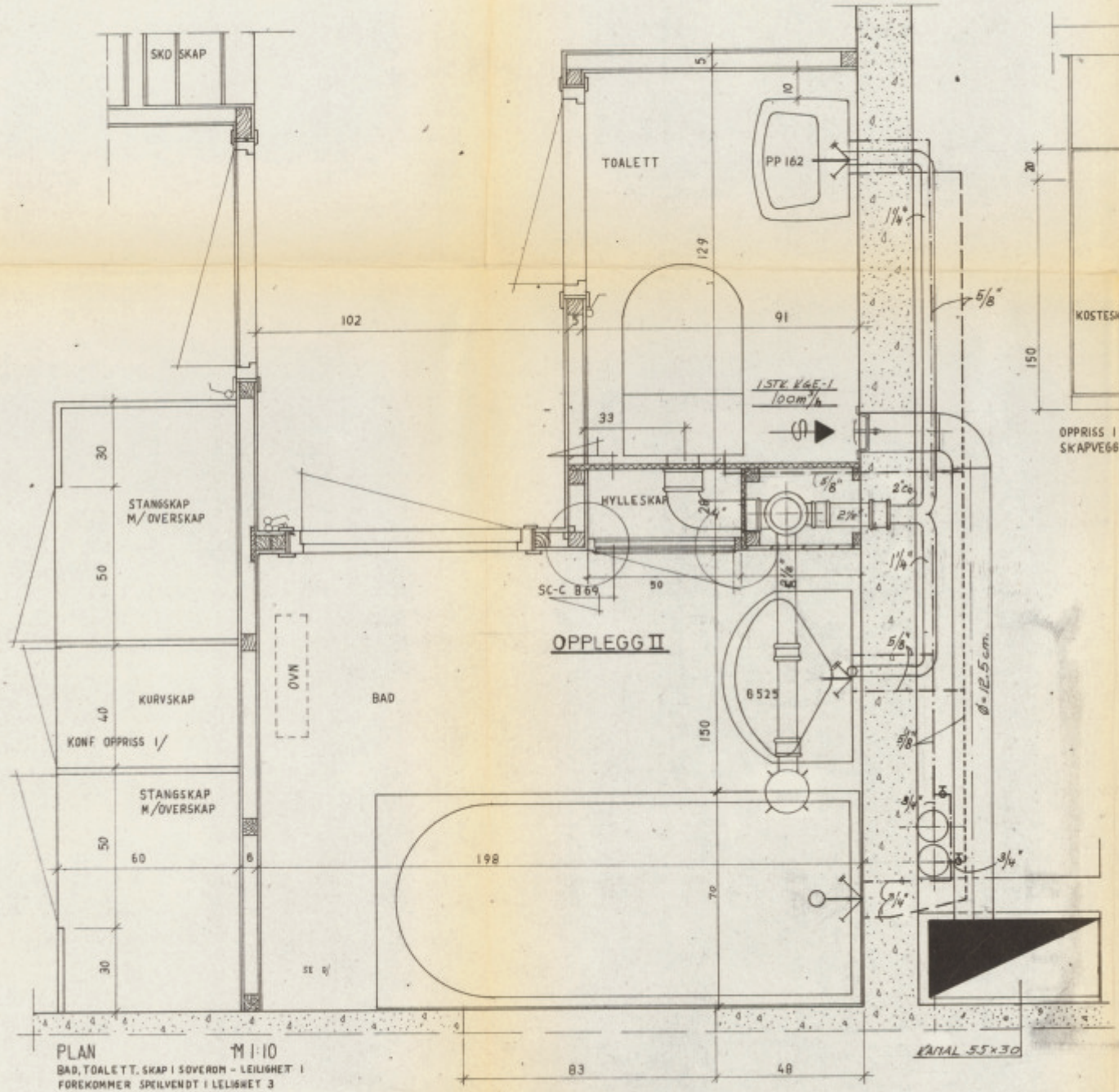
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

BYGNINGSTEGNINGER


LEILIGHET 1
LEILIGHET 2
LEILIGHET 3
LEILIGHET 4
STUE
SOV.
SOV. 1
SOV. 2
SOV. 3
KJØKK
BAD
WC
ENTRE
GANG
KORRIDOR
TRAPP
VINDTANG
HEIS
LOFT
ETASJE BALKONG
TØRKE BALKONG
ETASJEVASK
BALKONG SE BLAD
PANEL SE BLAD
APPROBERT
Ved bygningsrådets kontor
Bergen den: 15 AUG. 1972
MOTTATT
Bergen Brannvesen
BOB LÖVÅSEN
B1-5.
VVS-ANLEGG
1-12 ETASJE
1:50
159
TEGN. 16.


LEILIGHET 1
LEILIGHET 2
LEILIGHET 3
LEILIGHET 4
BALKONG SE BLAD
PANEL SE BLAD
APPROBERT
Ved bygningstilsynets kontor
15 AUG. 1972
MOTTATT
Bergen Brannvesen
BOB LÖVÅSEN
B1-5.
VVS-ANLEGG
13 ETASJE
1:50
159
TEGN. 17


26 CM. MONOPLAST EL. TILSV.
SKRÅSUTSET MONOPLAST
6 CM Ø SLUK
FALL 1:60
15 CM MONOPLAST
11 CM
ETASJEBALKONG
KONS. BLAD
MASKINROM
EL.-TAVLE
VIFTE NR. 2
VIFTE NR. 1
LEILIGHET 2
LEILIGHET 1
SOVER
STUE
ENTRE.
KORRIDOR
LOFT
BAD
KJØKKEN
SOVER 1.
SOVER 2.
SOVER 3
BALKONG 16 BLAD
SNITT A-A
REVIDERT 21/6-72. I HENHOLD TIL BRANNVESENETS KRAV.
APPROBERT
Ved byggningsrådets kontor
15 AUG. 1972
MOTTATT
Bergen Brannvesen
BOB LÖVÅSEN
BI-5.
VVS - ANLEGG
14 ETASJE
1:50
159
TEGN 18



PLAN M 1:10

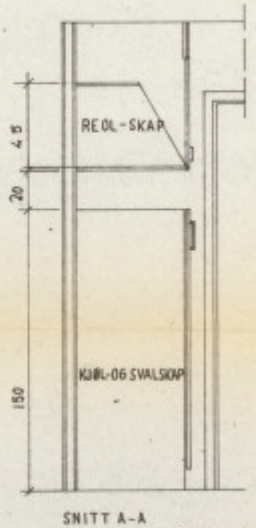
BAD, TOALETT, SKAP I SOVEROM - LEILIGHET 1

FOREKOMMER SPEILVENDT I LEILIGHET 3



OPPRISS I M 1:20

SKAPVEGG I KJØKKEN LEILIGHET 1

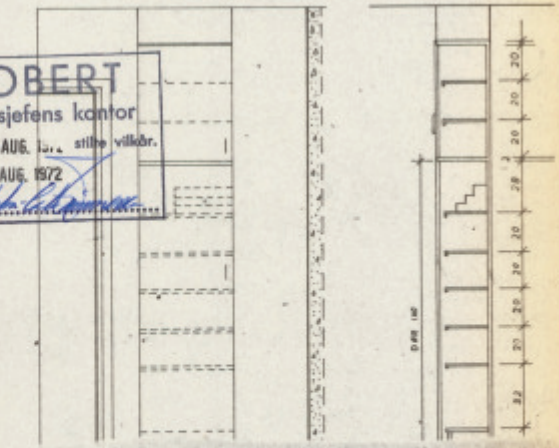


SNITT A-A

REOL-SKAP KJØL-OG SVALSKAP

MOTTATT
2 MARS 1971
Bergen Brannvesen
J.NR. 00378 | MOTTATT 27.2.71
BYGNINGSSJEFEN

APPROBERT
Ved bygningssjefens kontor
på de i skriv av 15 AUG. 1972 stilte vilkår.
Bergen den: 15 AUG. 1972
Attesteres:



BOB. LÖVÅSEN

VVS-ANLEGG, BAD OG W.C.
LEILIGHET 1

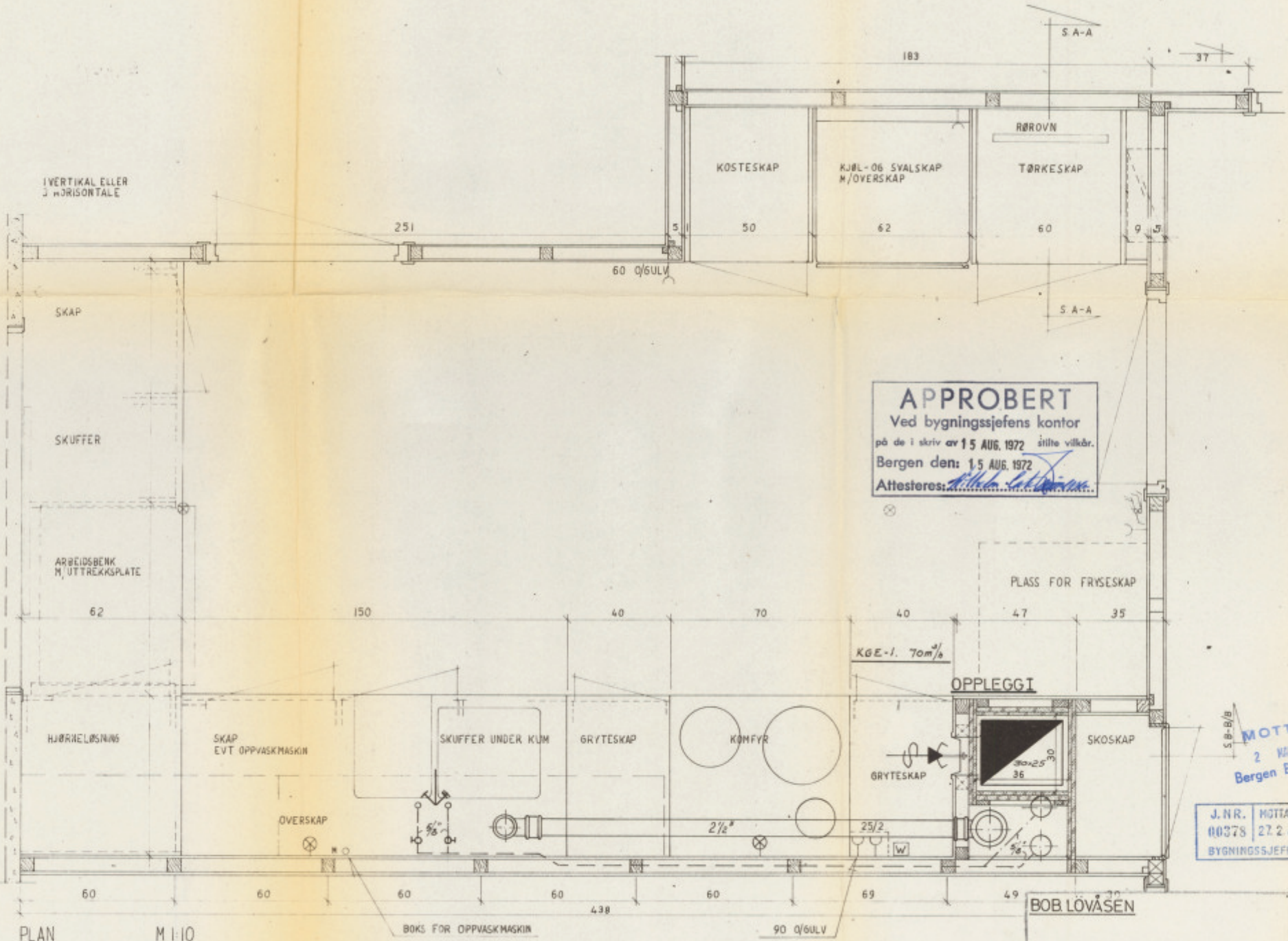
1:10

SIGVART ELLINGSEN
RÅDGIVENDE INGENIØR M.N.I.F. FORM.
VVS - TEKNIKK

TEGN. 19

DATO: 3.11-69

159



APPROBERT
Ved bygningssjefens kontor
på de i skriv av 15 AUG. 1972 stilte vilkår.
Bergen den: 15 AUG. 1972
Attesteres:

MOTTATT
2 MARS 1971
Bergen Brannvesen

J.NR.	MOTTATT
00378	27.2.71
BYGNINGSSJEFEN	

PLAN M 1:10
KJØKKEN LEILIGHET 1

BOB. LÖVÅSEN

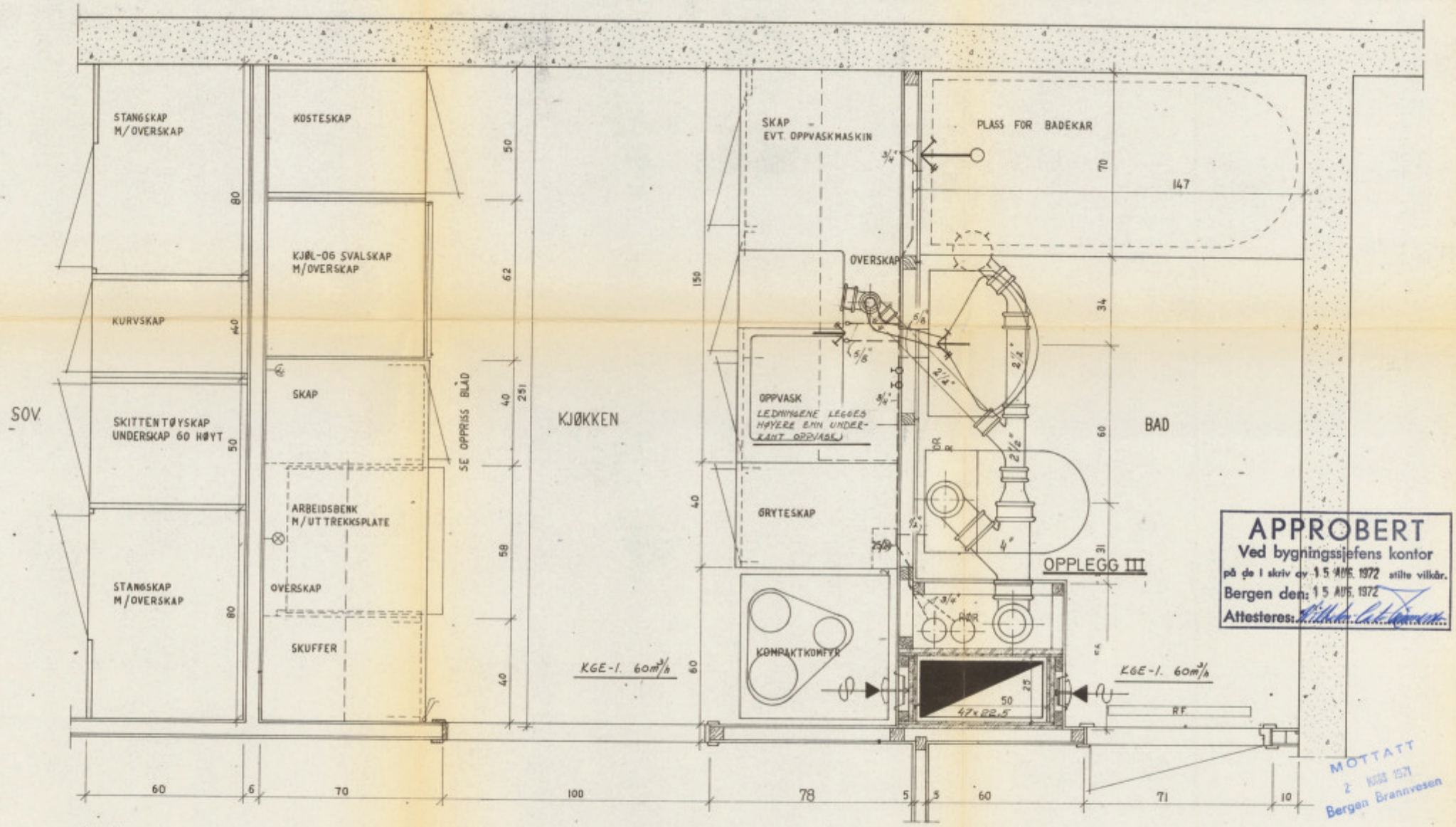
MÅL	1:10
	159

VVS-ANLEGG; KJØKKEN LEILIGHET 1

SIGVART EILINGSEN
RÅDGIVENDE INGENIØR FOR VVS-TEKNIKK

TEGN. 20

TEGN. JF
DATO 3/11-69
REV. 56



PLAN M. 1:10

SKAP I SOVEROM, KJØKKEN, BAD, WC - LEILIGHET 2

APPROBERT
Ved bygningssjefens kontor
på gr I skriv av 15 AUG. 1972 stilte vilkår.
Bergen den: 15 AUG. 1972
Attesteres:

MOTTATT
2 KONS 1971
Bergen Brannvesen

J.NR. 00378 | MOTTATT 27.2.71
BYGNINGSSJEFEN

BOB. LÖVÅSEN

TEGN. OK
DATO: 3.11-69
KFR. SE

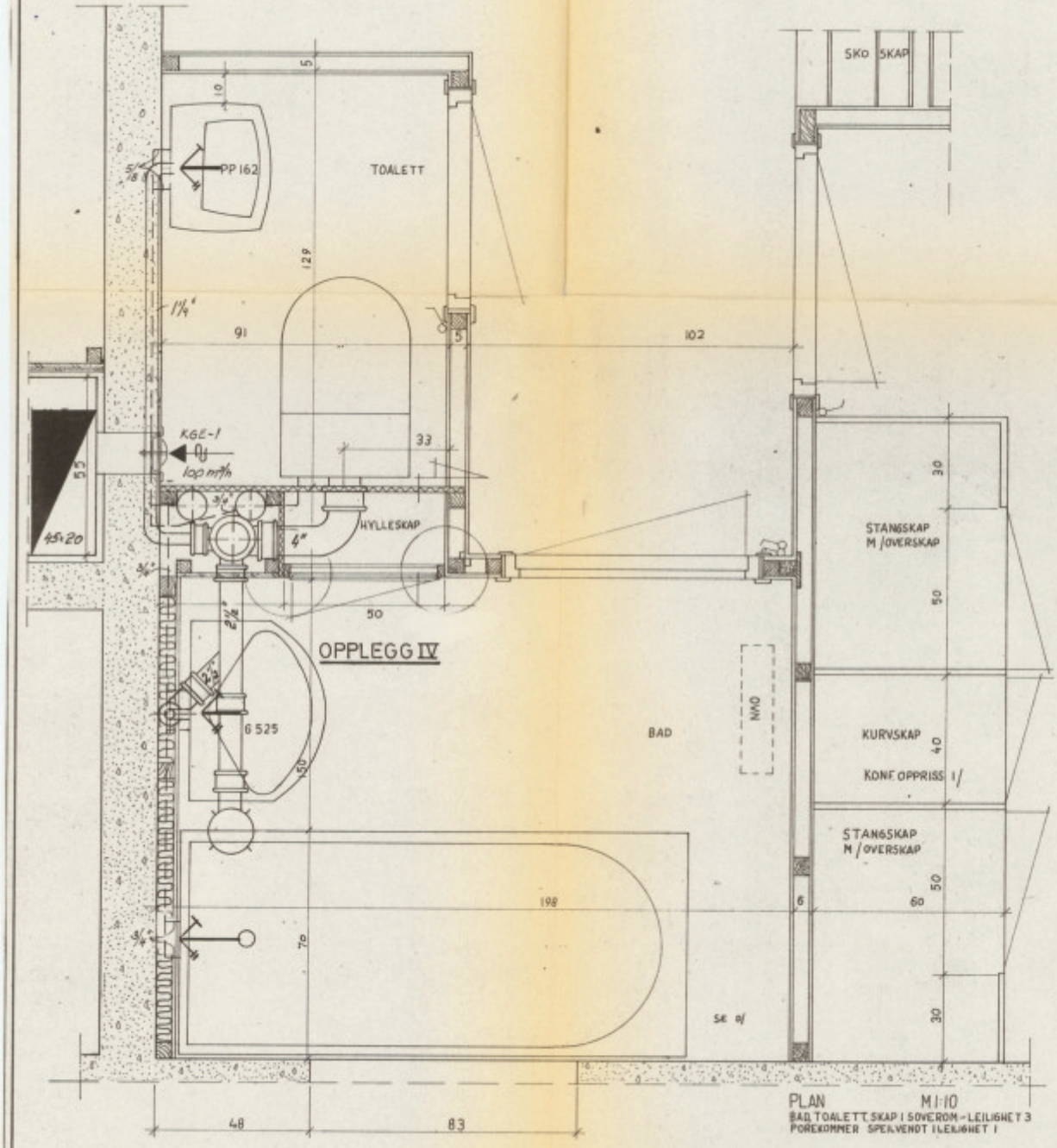
HÅL: 1:10

VVS-ANLEGG, BAD OG WC
LEILIGHET 2.

SIGVART ELLINGSEN

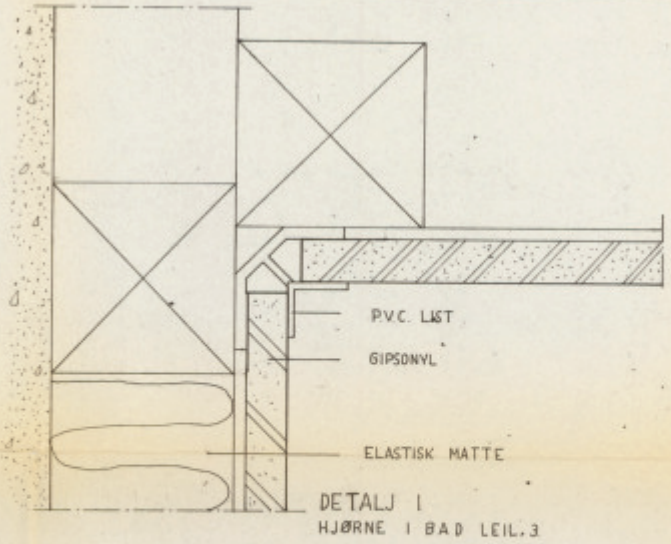
TEGN: 21

159



PLAN M 1:10

BAD, TOALETT, SKAP I SOVEROM - LEILIGHET 3
FOREKOMMER SPEILVENDT I LEILIGHET 1

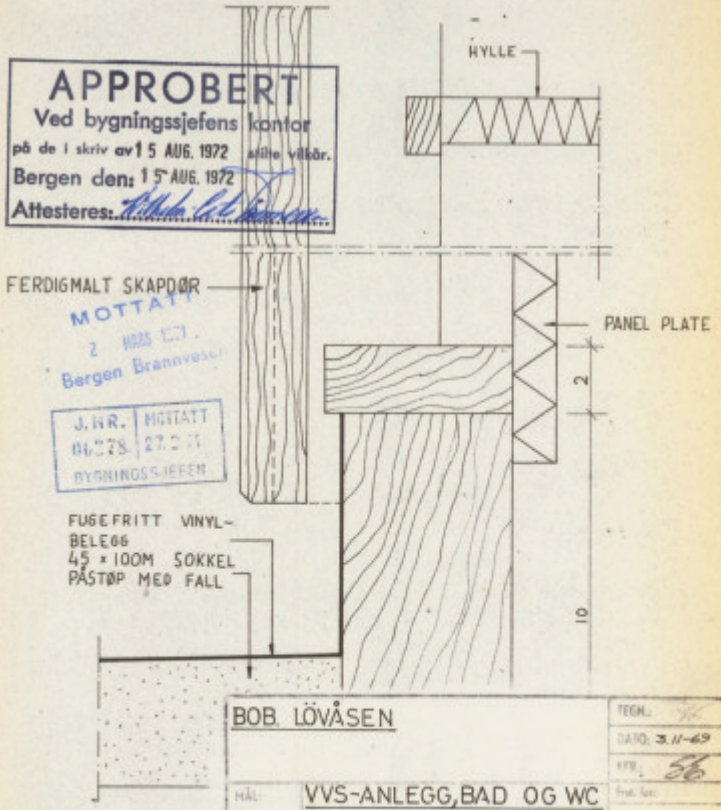


DETALJ I
HJØRNE I BAD LEIL. 3

APPROBERT
Ved bygningssjefens kontor
på de i skriv av 15 AUG. 1972 stilte vilkår.
Bergen den: 15 AUG. 1972
Attesteres:

MOTTATT
2 NOV 1972
Bergen Brannvesen

J.NR. 06078 MOTTATT 27.2.73
BYGNINGSSJEFEN



BOB. LÖVÅSEN

HÅL: 1:10

VVS-ANLEGG, BAD OG WC
LEILIGHET 3

SIGVART ELLINGSEN

159

TEGN. 22

TEGN.
DATO: 3.11-69
KTR. 56
Ref. for:
Ref. av:

EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	166240056

Adresse	Løvåsveien 40		
Postnummer	5145	**Poststed**	FYLLINGSDALEN

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2022	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	1år10mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	forsikret gjennom borettslaget	**Polise/avtalenr.**	
Selger1fornavn	Steffen	**Selger1etternavn**	Edvardsen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Liten sprekk og hakk i servanten. Av og til drypper det bittelitt i toalettskålen etter nedspyling.

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar: Fikk beskjed fra forrige eier at det ble oppusset før forrige eier flyttet inn i 2011.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 11.03.2024

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
11.03.2024

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Har tidvis kjent noe lukt under vask på kjøkkenet, men hull er nå tettet igjen har ikke kjent lukt siden.

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 11.03.2024

Edvardsen, Steffen

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
11.03.2024

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

LØVÅSVEIEN 40

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bergen Syd den 12.03.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Kamilla Sørensen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Løvåsveien 40, 5145 FYLLINGSDALEN

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1972

GNR 23 BNR 177 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4601 BERGEN GRUNNKRETS KANADASKOGEN

Verdivurdert til

2 400 000

252 317	2 652 317	53 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	50 m²
BRA	51 m²
Byggeår	1972

Fellesutgifter	5 912
Formue	-
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Heis Parkering

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

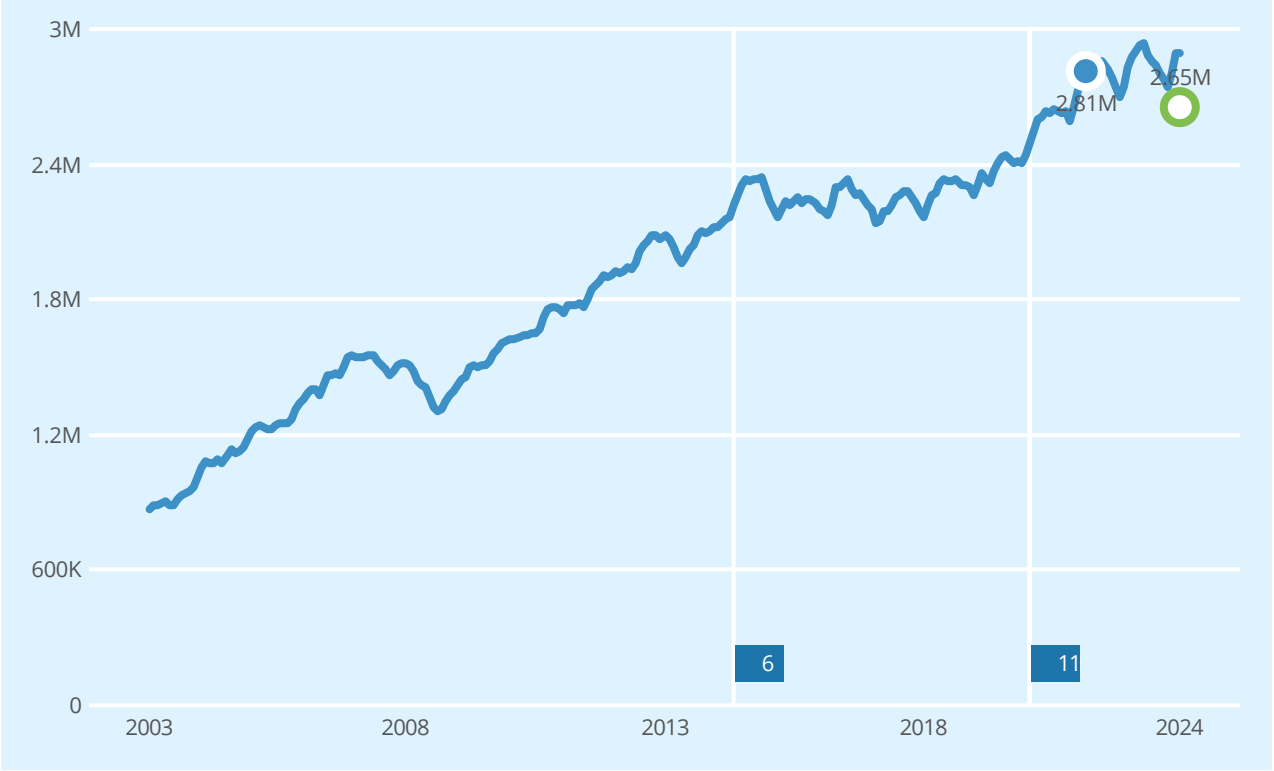
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Løvåsveien 80 48 m²	1972	4. etg	1 sov	24.03.2022	2 000 000	**2 420 000**	247 941	2 667 941	**55 582**
2	Løvåsbakken 21 48 m²	1972	10. etg	1 sov	02.10.2023	2 470 000	**2 470 000**	229 728	2 699 728	**56 244**
3	Løvåsveien 70 48 m²	1971	6. etg	1 sov	25.01.2024	2 250 000	**2 510 000**	223 747	2 733 747	**56 953**
4	Løvåsveien 40 48 m²	1968	14. etg	1 sov	16.06.2023	2 350 000	**2 560 000**	235 771	2 795 771	**58 245**

Normalverdi fra 2.300.000 - 2.500.000 eks. fellesgjeld.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk
2 Blokk
3 Blokk
4 Blokk
5 Blokk
6 Garasje, anneks
7 Tilbygg blokk
+4 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
12.04.2022	20.04.2022	07.06.2022	2 000 000	2 565 000	247 941	2 812 941	12
18.10.2011	18.10.2011	10.11.2011	-	1 320 000	0	1 320 000	13
30.03.2007	30.03.2007	07.06.2007	-	1 336 000	-	1 336 000	13
27.01.2006	27.01.2006		-	970 000	-	970 000	13

12 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Sammenlignbare solgte objekter i borettslaget og område

13 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i KANADASKOGEN grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i KANADASKOGEN grunnkrets siste 9 mnd

17
leiligheter solgt

3.0M
2.9M
2.7M

2 878 000 Salgspris i snitt
2 827 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
14
dager

for 2.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

53 000 Løvåsveien 40 Totalpris 2 650 000

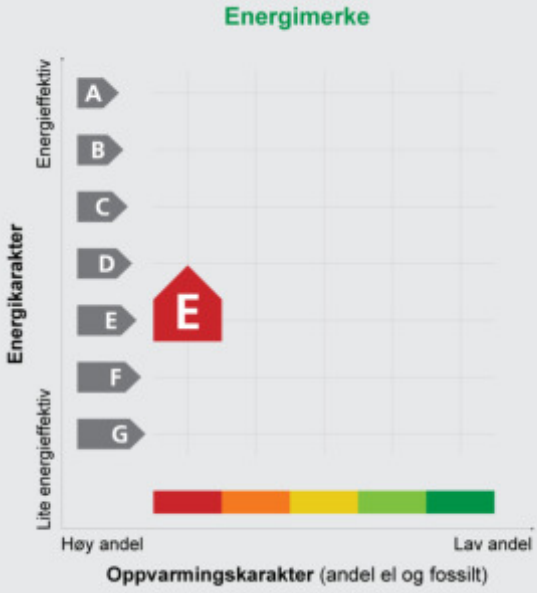
47 261 Fyllingsdalen bydel i snitt siste 9 mnd

44 918 KANADASKOGEN grunnkrets i snitt siste 9 mnd

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Løvåsveien 40
Postnr	5145
Sted	Fyllingsdalen
Andels-/leilighetsnr.	154 /
Gnr.	23
Bnr.	177
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0202
Merkenr.	A2022-1380091
Dato	05.04.2022



Innmeldt av	June Johnsen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

AA/GS
Arkiv 503.1

12.4.1972

VEI 930 nr. 40, B-3.

Det gis hermed midlertidig brukstillatelse for rubriserte nybygg.

Bygningsinspektør

FERDIGATTEST
FASADEENDRING

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 sluttdokumentasjonen 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 Lothe
saksbehandler

Kopi: Bergen brannvesen
Tiltakshaver

BYGGESAKSAVDELINGEN
Bergen Rådhus • Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10 • Telefaks 55 56 63 33 • byggesak@bergen.kommune.no

EIENDOMSKART

Basiskart

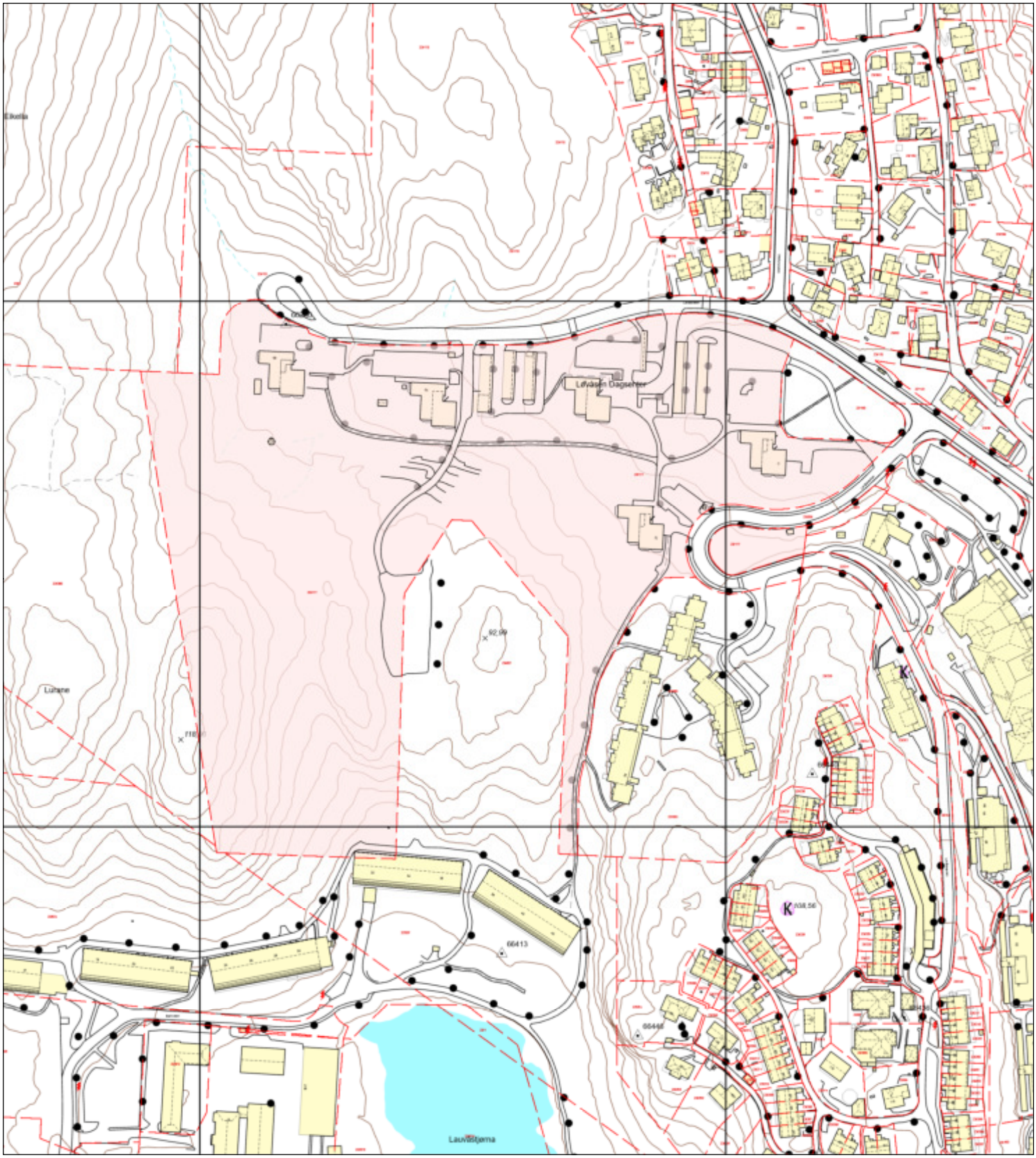
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 04.03.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 23/177/0/0
Adresse: Løvåsveien 40, 5145 FYLLINGSDALEN m.fl.

N

Kartet er produsert i en målestokk som ikke viser viktige detaljer. Ordren vil innen få arbeidsdager bli oppdatert med et mer detaljert kart.



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

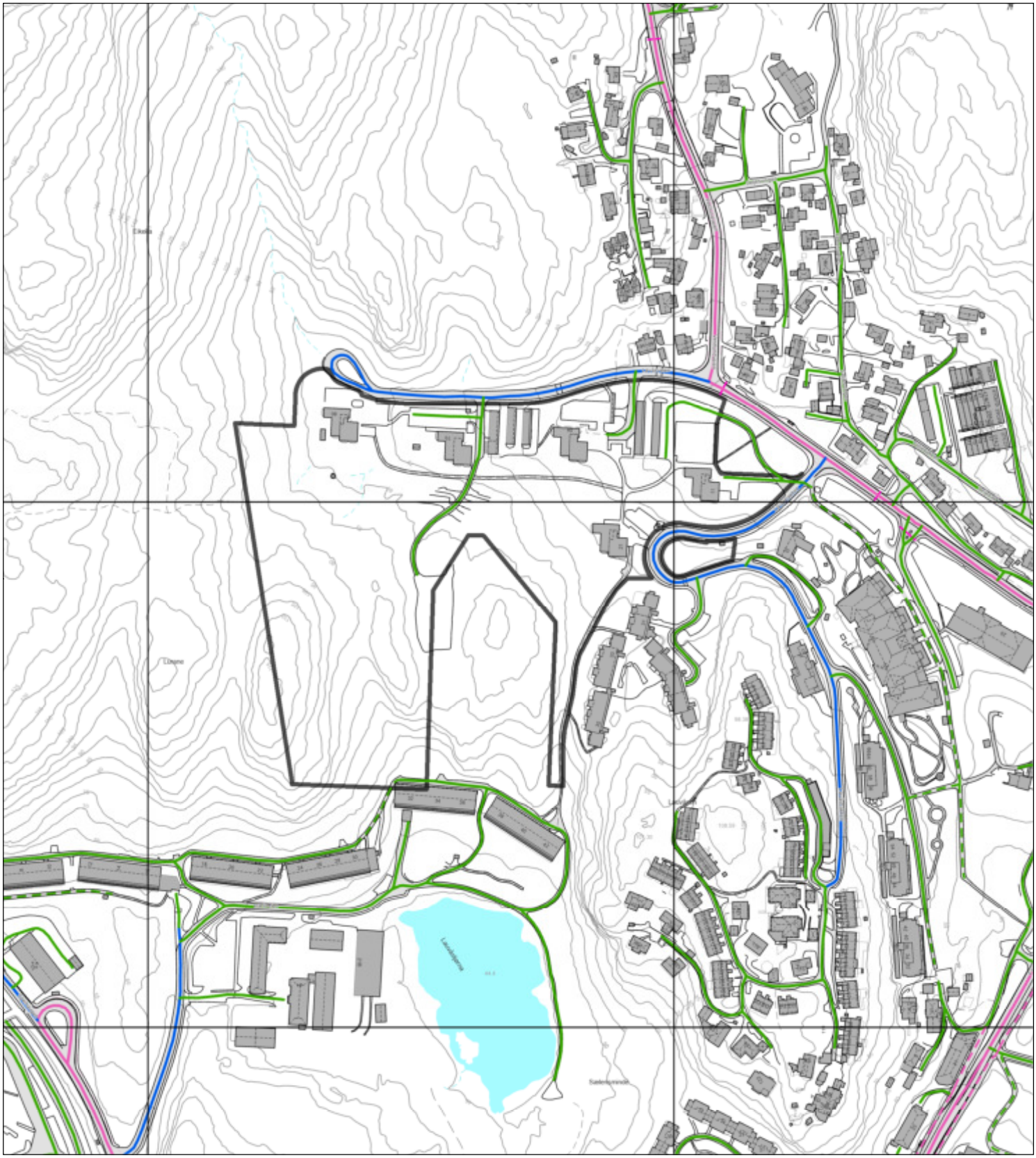
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:4000
Dato: 04.03.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 23/177/0/0
Adresse: Løvåsveien 40, 5145 FYLLINGSDALEN

N



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

PLANINFORMASJON

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 23/177/0/0
Utlistet 05. 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, båndleggingerog restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
258966063	Grunneiendom	0	Ja	70 243,1 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
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 %
3930000	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 m²)
3930200	310 - Kjørevei	< 0,1 % (0,1 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	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	Saksnr	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	Beskrivele	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	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H530_3	Byfjellsgrense - vest	37,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - naturmiljø i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

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

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	< 0,1 % (5,7 m²)

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 BEBYGGELSESPLAN	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 05. mars 2024

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget.
Noen plankart 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 arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her:
https://www.bergen.kommune.no/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001

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

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

BERGEN KOMMUNE

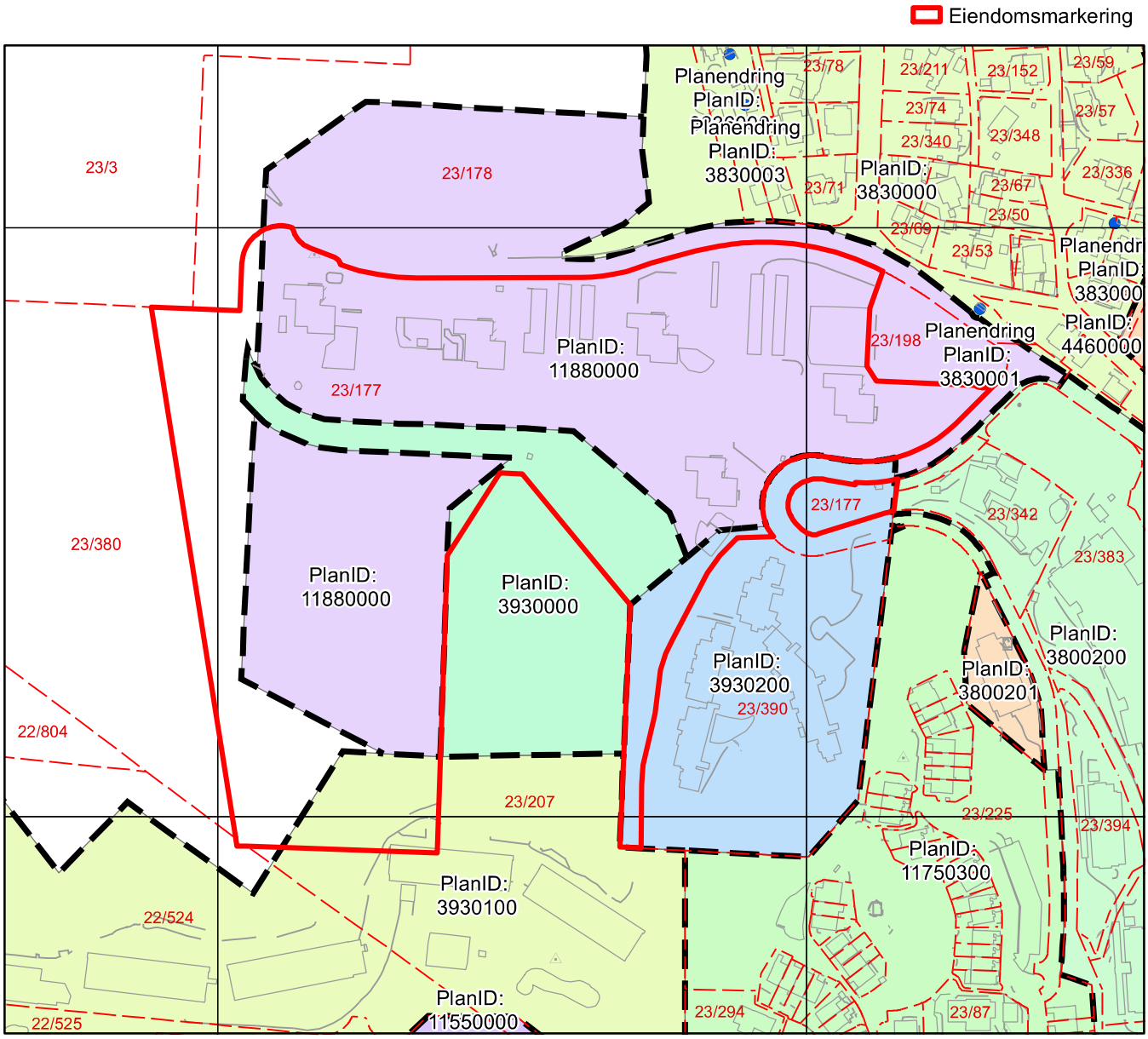
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 23/177/0/0
Dato: 05.03.2024 Adresse: Løvåsveien 40 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, 3800200, 3930000, 3930100, 3930200



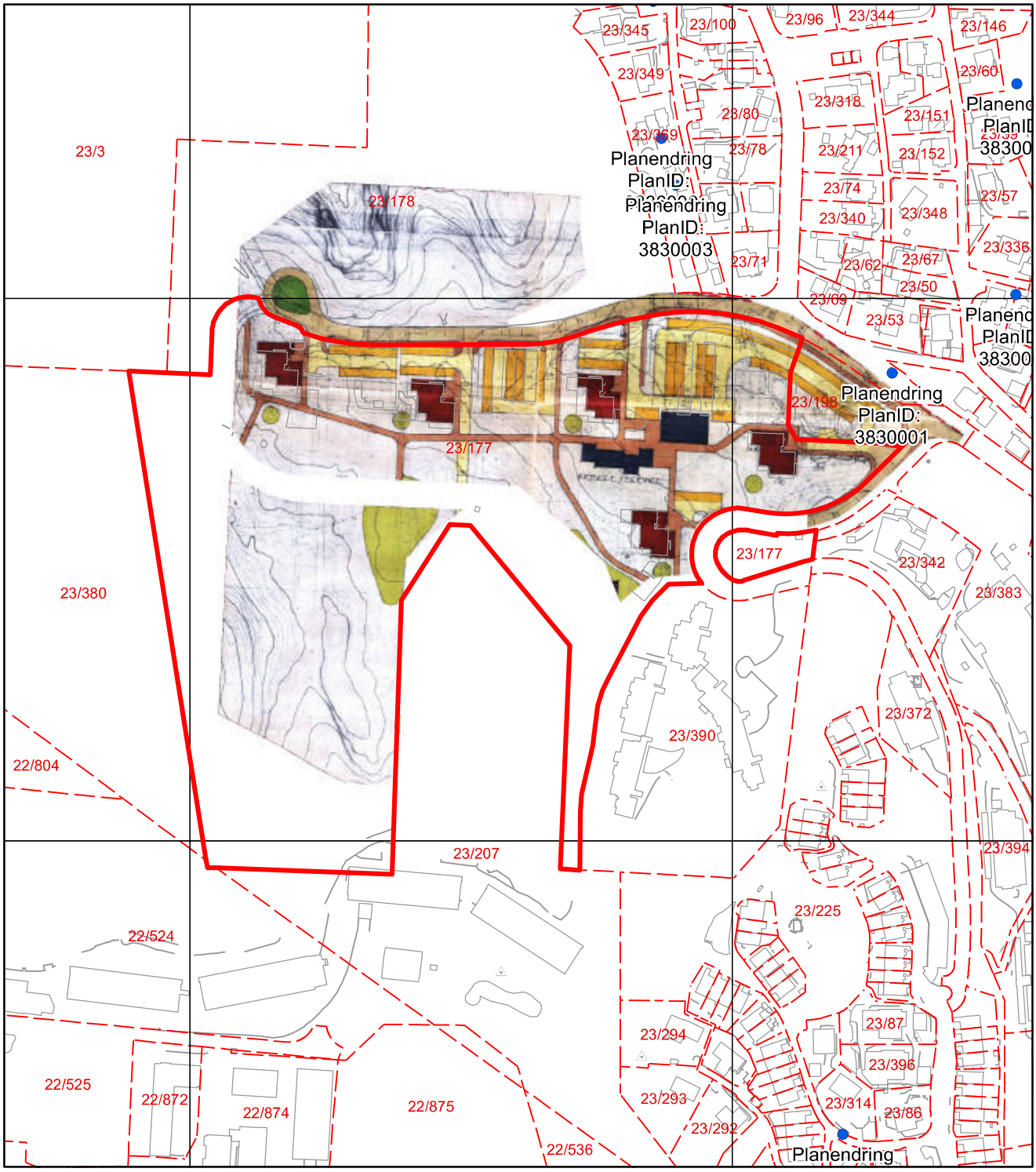
BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 11880000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 23/177/0/0
Dato: 05.03.2024 Adresse: Løvåsveien 40 m.fl.

N

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



R 1.188

Bilag 3

FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT X
Tomteareal B. Forslag til reguleringsplan

M = 1:1000

VEGDIREKTORATET
27. JAN 1971* 1126
Ark. nr.:

Byplansjefen i Bergen 16 des. 1968

Olav Nesse
sign.

Gunnar Bakke
sign.



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

Feil farge



KOMM. DEP. TET.
2550 - 1.12.70
PL.

Fylkesm. i Bergen og Hordaland
19 MARS 1971
Utbyggingsavdelinga

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.

KOMM. DEP. TET
002132 30.10.69
PL.

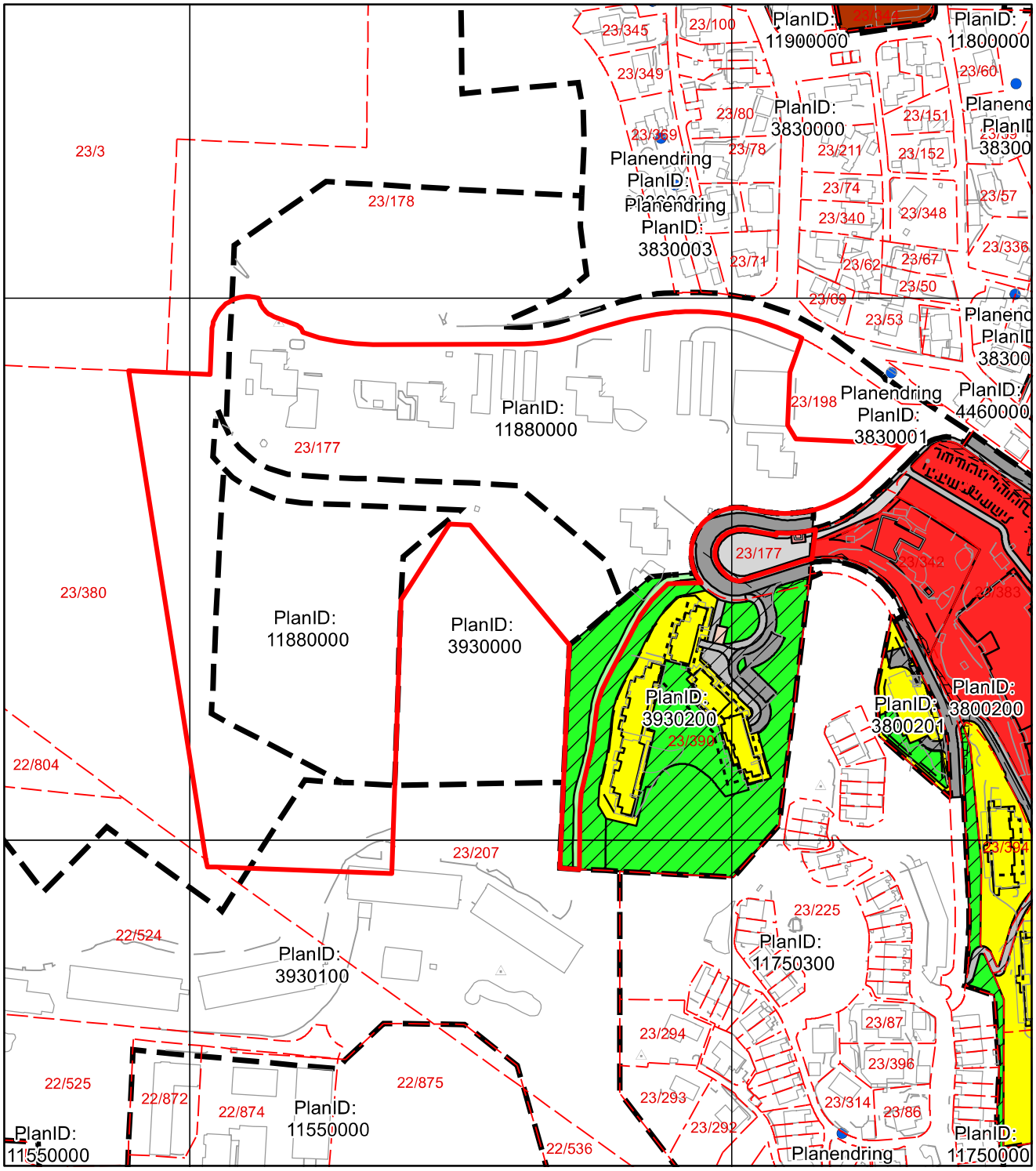
BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 23/177/0/0
Dato: 05.03.2024 Adresse: Løvåsveien 40 m.fl.

N

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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

Juridisklinje

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1225 - Regulert parkeringsfelt

1254 - Tunnel

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Blokkbebyggelse

Offentlig barnehage

Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)

Allmennyttig barnehage

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Annet trafikkområde

Turveg

Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Felles lekeareal for barn

Felles grøntareal

Annet fellesareal for flere eiendommer

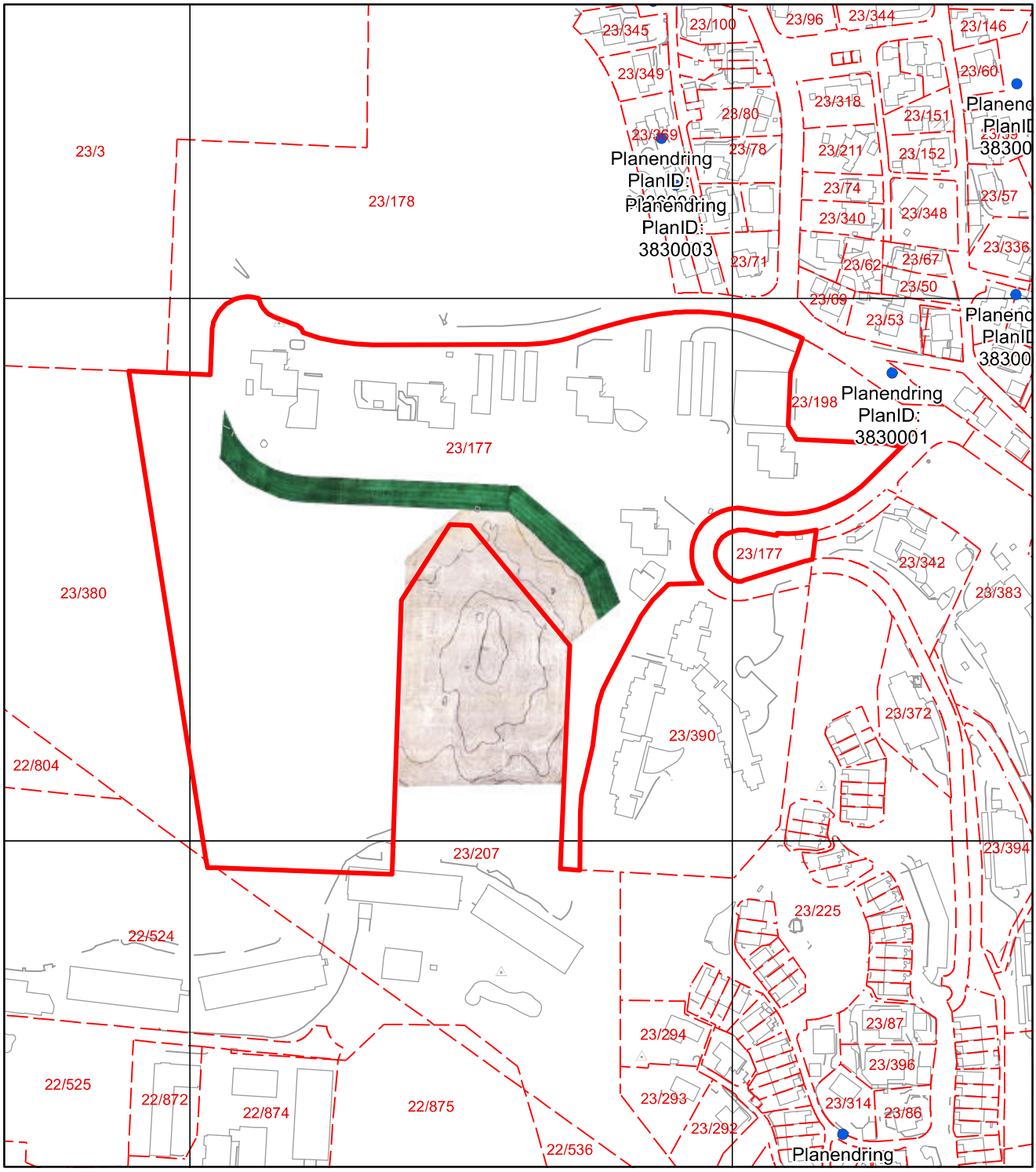
BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 3930000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 23/177/0/0
Dato: 05.03.2024 Adresse: Løvåsveien 40 m.fl.

N

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



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. GESIMSH

ENDRET

N

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
11 MAI 1975
Arkiv: 504.4
Saksb.
R.nr. 554/78

FYLKESMANNEN I HORDALAND
UTBYGGINGSAVDELINGA
00291 30 1.75
SAKSB. | ARKIV

BOLIGFELT IX TOMTEAREAL E. STORMYRA
Forslag til endret reguleringsplan.

BERGEN KOMMUNE BYUTVIKLINGSSEKSJONEN Reguleringsavdelingen	Mål: 1:1000		Plan. G.S.
			Tegn. R.S.
			Dato 5. juni 1974
	Arkiv nr. R-1-393	Tegn. nr.	Rev.

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

R 1.393

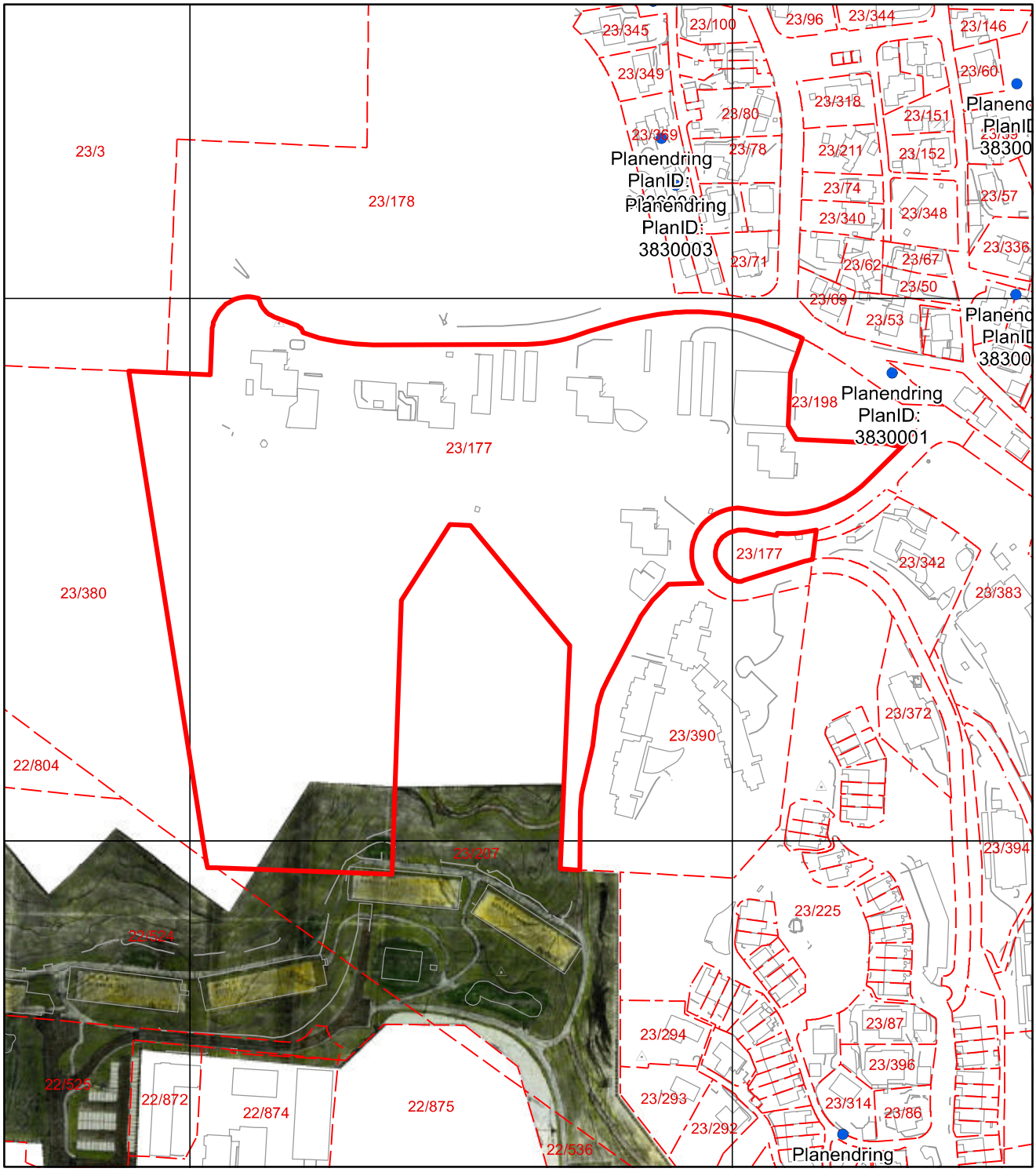
BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 3930100
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 23/177/0/0
Dato: 05.03.2024 Adresse: Løvåsveien 40 m.fl.

N

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



TJERNET B/L
BOB
REGULERINGSPLAN

- FELLESAREAL
- TERRASSEBLOKKER
- FELLESROM
- TILFØRSELSVEI
- KJØRBAR GÅVEI
- REN GÅVEI
- OFFENTLIG TURVEI
- LEK
- PARKERING
- GRENSE

ARKIV
bilag 3.

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

Bl. nr. 557/95

REV 6-4-75

REVIDERT PLAN 23-4-74

VEIANLEGG R-1.393.01.00

TEGN NR | TEGN | KTR

asplan BERGEN, LARS HILLESGT. 20. TELEFON 217660
ANDERSSON & SKJÅNES A.S INSTITUTT FOR SAMFUNNSPLANLEGGING

MÅLESTOKK 1:1000	DATO 22.3.74		1
TEGNET AV Å D	PROSJEKTNR 0571	TEGNINGNR	

ARKITEKT MNAL ERIK DOGGER
MAFJNEHOLMEN POSTBOKS 2644 5010 BERGEN (05) 217690 - 213893

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

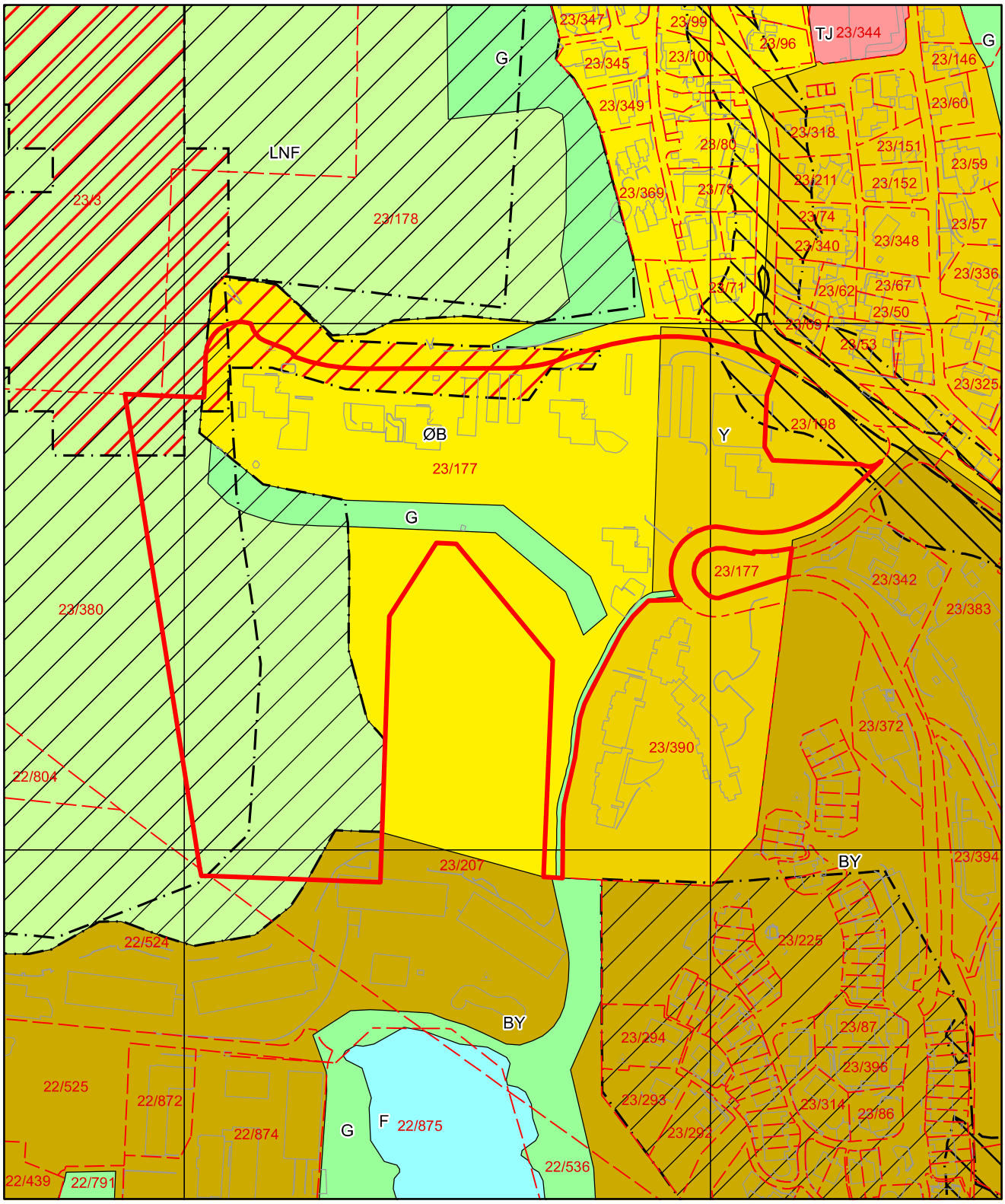
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000
Dato: 05.03.2024

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 23/177/0/0
Adresse: Løvåsveien 40 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (2)



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn friluftsliv

Angitthensyn kulturmiljø

Angitthensyn naturmiljø

Faresone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Øvrig byggesone

Tjenesteyting

Grønnstruktur

LNF

Friluftsområder

VEDTEKTER

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.

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, 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 karmer. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar.

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

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

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

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

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 instrukser og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

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

7-2 Tillegg i Felleskostnader for altaner.
Styret fastsetter tillegg i felleskostnadene for altaner.

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 besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

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

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer. 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 framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

12. Dugnadsarbeid og parkering

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

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

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

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

12 – 2 Parkering

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

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

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

INNKALLING TIL ÅRSMØTE 2023

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 GENERALFORSAMLING
TORSDAG 20 april 2023 KL. 18.00
I VÅRE LOKALER I LØVÅSVEIEN 70

SAKER:

1. Godkjenning av generalforsamlingens innkalling.
2. Godkjenning av generalforsamlingens dagsorden.
3. Konstituering.
   - 3.1. Valg av møteleder.
   - 3.2. Valg av referent.
   - 3.3. Valg av protokollunderskrivere.
   - 3.4. Valg av tellekorps.
4. Rapport fra styret for 2022.
5. Årsregnskap for 2022.
6. Godtgjørelse til styret, tillitsvalgte og miljøarbeid.
7. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
8. Valg av valgkomite.
9. Saker fra styret og innkomne forslag.

Vennligst klipp av slippen under og lever den i utfylt stand i døren ved fremmøte til generalforsamlingen. Representanter som møter med fullmakt må oppgi navn og må ha underskrift fra den andelseieren som gir fullmakt. Ingen av representantene på generalforsamlingen kan ha fullmakt for mer enn én (1) andelseier (borettsloven § 5-8.)

KLIPP KLIPP

ANDELSEIER:

.....

Blokk nr.: ..... Leilighets nr.: .....

Fullmakt gitt til: .....

Andelseiers underskrift: .....

OBS! DENNE DELEN SKAL LEVERES VED INNGANGEN - OBS!

SAKSLISTE

Sak 1 **Godkjenning av generalforsamlingens innkalling**

Sak 2 **Godkjenning av generalforsamlingens dagsorden**

Sak 3 **Konstituering**

Sak 3.1. Valg av møteleder.

Sak 3.2. Valg av referent.

Sak 3.3. Valg av protokollunderskrivere.

Sak 3.4. Valg av tellekorps.

Sak 4 **Rapport fra styret for 2022**

Sak 5 **Årsregnskap for 2022**

Sak 6 **Godtgjørelse til styret, tillitsvalgte og miljøarbeid**

Sak 7 **Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.**

Sak 8 **Valg av valgkomite.**

Sak 9 **Saker fra styret og innkomne forslag.**

§§§§§§§§§§§§§§§

1. Godkjenning av generalforsamlingens innkalling

2. Godkjenning av generalforsamlingens dagsorden

3. Konstituering

3.1. Valg av møteleder
3.2. Valg av referent
3.3. Valg av protokollunderskrivere
3.4. Valg av tellekorps

4. Rapport fra styret for 2022

4.1. Lagets virksomhet

Løvåsen Borettslag (org.nr: 953 615 509) er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføringen av boligbygg og leie ut boliger i slike bygg til andelseierne.

Laget har videre til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer), når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Borettslaget eier og forvalter utleie av 45 enkle garasjeplasser og to fellesgarasjer med til sammen 51 garasjer; totalt 96 garasjeplasser.

Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser og miljø.

4.2. Styret og styrets sammensetning i 2022.

Sammensetningen har vært som følger:

Styrets leder	Ivar Pettersen fra 22.06.21
Styremedlemmer	Sverre Strømmen, Kenneth Gonzalez, Andre Glenjen og Sandra Elise Nylund
Varamedlemmer	Jorunn Lovise Lærum og Timian Andre Vannebo
Andre Utvalg:	Miljøgruppen er en gruppe andelseiere som jobber med aktiviteter for barn og unge. Den har i 2022 har vært aktiv ved tilstelning til sankthans feiring og lysfest i desember
Valgkomité:	Kate Imsland, Lene Bødtker og Jocelyn Morales.

Blokktillitsvalgte har vært:

No. 11 (blokk 1)	Lene Daae Gundersen og Andrzej Suslowicz
No. 21 (blokk 2)	Andre Glenjen
No. 40 (blokk 3)	Lene Olsen og Anne Miranda
No. 70 (blokk 4)	Astrid Toppe og Kenneth Gonzalez
No. 80 (blokk 5)	Lasse Pettersen og Lene P Bødtker

4.3. Møte og kursvirksomhet
Det sittende styret har avholdt 11 styremøter i 2022.

4.4. Styrets arbeid, lagets drift og økonomi
Nødvendig løpendevedlikehold har vært foretatt.

Styret har valgt å gå videre med Stoltz Rehab AS som hadde det laveste tilbudet. Stoltz Rehab AS og Cowi AS vil på GF 2023, redegjøre for hva dette arbeidet omfatter og innebærer. Slik at Generalforsamlingen kan stemme over om vi setter i gang dette arbeidet. Dette burde gi Generalforsamlingen ett godt beslutningsgrunnlag.

Styrets innstilling er at det vedtas og søkes om igangsettelsestillatelse.

Følgende forhandlinger er gjennomført med lagets leverandører:
Securitas, kunne ikke levere det forventete arbeidet til den laveste prisen, avtalen er dermed sagt opp og lagets bomiljø tjeneste er nå ivaretatt av Avarn Security, tidligere Nokas as.

Det er pågående forhandlinger med KTV Group AS, som i grove trekk bygger på at styret kan dokumentere at KTV Group AS ikke leverer dokumentasjon og tjenester som er avtalt i den 20 års vedlikeholdsavtalen fra 2013.

Lagets økonomi er i sunn og god stand, laget drives fornuftig med tanke på økonomiske forhold. Det er mye som skjer rundt oss. både ute og inne i bygningsmassene. Det er gjort en del omdisponering av midler. Det brukes mindre penger på bla. rådgivere, advokater, ekstrahjelp og kontraktører. De frigitte midlene brukes til å gjøre utemiljøet bedre, penere og sunnere.

Styret jobber kontinuerlig med reforhandling av avtaler med leverandører.

Regnskapet for Løvåsen Borettslag er pr 31. desember 2022 gjort opp med et positivt resultat på kr 5.010.165 mot et budsjettert positivt resultat på kr 5.162.269.

1. Under inntekter og kostnader er det ført a konto innbetalt energi på kr 1.209.484. Dette er kun en regnskapsteknisk føring som ikke påvirker resultatet. Den har en nulleffekt på resultatet.

2. Styrehonorar er noe høyere enn budsjett, som skyldes at det på fjorårets generalforsamling ble vedtatt å gi det midlertidige styret 2/12 delers styrehonorar. Tilleggshonorar til styret vedtatt med kr 150,- pr time og føres under lønnskostnader.

3. Felles strøm og varme er belastet med i alt kr 751.089.

4. Driftskostnader er noe under budsjett, ca kr 80.000, -. Se note 8 for flere detaljer.

5. Bokførte kostnader på kr 438.405 til verktøy, inventar og driftsmateriell må sees i sammenheng og i tillegg av investeringer på totalt kr 2.172.626. Denne summen er aktivert – dvs at investeringene er over kr 15.000, - og vil bli avskrevet over 5 år.

   Investeringene på totalt kr 2.172.626 påvirker ikke resultatet, men de disponible midlene.

6. Kostnader til vedlikehold er belastet med i alt kr 3.945.603, budsjettert kr 2.147.000.

   De største postene over budsjett er vedlikehold bygning utvendig, vedlikehold elektrisk anlegg, vedlikehold utvendig anlegg og vedlikehold bygning innvending. Se note 10 for flere detaljer.

Egenkapitalen til laget er negativ med kr 24.049.901.

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.

4.4.1 Vaktmestertjenesten

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

4.4.2 Kontoret

Kontoret har i 2022 vært betjent på heltid med styresekretær – totalt 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

4.4.3 Arbeidsmiljø

Laget har i 2022 hatt arbeidsgiveransvar for seks personer: Odd-Inge Carlsen, Lene Olsen Thorbjørn Ludvigsen, Victor Torres, Nina Cadegan og Kate Imsland.

Nina Cadegan er ansatt for å ta seg av vasking av fellesrom som kjellerne, styre- og vaktmesterkontoret. Helgevakten for bossrommene har Kate Imsland hatt ansvar for.

4.5 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.

Styret utpeker en HMS-ansvarlig på sitt konstituerende møte og har derfor alltid en HMS-ansvarlig som vil følge opp de nødvendige rutinekontroller og oppjusteringer som er kreves.

Det har også i 2022 vært styreleder som i samarbeid med vaktmester, har fulgt opp på dette feltet.

Alt vedlikeholds- og oppgraderingsarbeid som gjøres i et gammelt og stort borettslag som vårt er å anse for HMS-arbeid. Det skal utføres etter forskriftene og av fagfolk, noe styret hele tiden jobber med. Oppstår skader, skal de utbedres.

4.5.1 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, skal sjekkes 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.

4.5.2 Heiser

Norsk Heiskontroll utfører annethvert år lovpålagte kontroller av alle heisene våre, sist gang i 2022. Vi har ellers hatt sedvanlige servicegjennomganger ved Alimak gjennom året.

4.5.3 Varmtvannsberedere, våtroms- og ventilasjonskontroll

Berederne i samtlige blokker fungerer som de skal og det samme gjelder inntaksfiltrene.
Det elektriske anlegget til alle fem blokkers berederrom er oppdatert og fornyet.
Det vil ikke bli utført flere våtromskontroller, i regi av borettslaget. Det er såpass lenge siden vi hadde felles oppussing av alle bad og våtrom. Og flere andelseiere har allerede begynt å pusse opp badene igjen. Dermed er det de som har pusset opp sine bad, sitt ansvar å sørge for at ansvarlig våtromsentreprenør utfører dette.
Det har i 2022 vært svært få utfordringer med varmtvannet i blokkene.

4.5.6 Felles måling av strøm

Ordningen med A-konto strøm og felles måling av denne, opphørte i 2022. BKK har montert AMS- målere til hver leilighet.

4.5.7 Fasader, vinduer & tak

Det utføres løpende vask av fasader.

4.5.8 Bossrom - boss nedkast for glass, metall & plast.

Dette ser ut til å fungere godt.

4.5.9 Garasjeanlegg & soneparkering i laget

Løvåsen borettslag har 45 enkeltgarasjeplasser fordelt på fire rekker og 51 fellesgarasjeplasser fordelt på to fellesgarasjer, samt 174 parkeringsplasser inndelt i to soner.

Sone 1 dekker blokk 80 og 70. Sone 2 dekker blokk 40, 21 og 11. Inkludert i disse er 9 handikap plasser fordelt ved blokkene (2 stk. ved blokk 80, 1 stk. ved blokk 70, 2 stk. ved blokk 40, 1 stk. ved blokk 21 og 3 stk. ved blokk 11), samt 44 parkeringsplasser for gjester (henholdsvis på garasjedekket til fellesgarasjen ved no. 11- 16 stk. - og mellom no. 70 og no. 40 – 18 stk.).

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

Leien for en enkeltgarasje er kr 560 pr. mnd. mens en fellesgarasjeplass koster kr 450. MC-plassene i fellesgarasjene koster fremdeles kr 52 pr. mnd. Uteparkeringsplass i de to sonene er på kr 112 pr. mnd.

Vi har avtale med VestPark om håndheving av lagets soneparkering spesielt, og parkeringsanlegg generelt. Vi er godt fornøyde med samarbeidet og særlig med det faktum at vi ikke betaler for selve patruljeringsrundene, men kun for «materiell» - altså skilter, oblater og lignende. Det er fremdeles verdt å merke seg at klager på ilagte bøter håndteres av VestPark, ikke av styret.

4.6 Faste leieavtaler i Løvåsen borettslag – sokkeletasjer, tilfluktsrom & garasjer

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 kun for barneselskap på inntil 4 timer. Det vil ikke være mulig å leie de øvrige lokalene til barneselskap. 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. Tiltaket er for ungdomsskoleelever, kalles «Feltskolen» og dekkes av kommunen. Dette tilbudet har vært, og er fremdeles, et bidrag fra vårt lag til unge i Fyllingsdalen. Leien er symbolsk.

Borettslaget leier ut sokkeletasjen i Løvåsveien 80 til Ulna Barnehage, hvor avdelingen hos oss er en av tre. Dette er en god inntektskilde for borettslaget. Vi inngikk ny leieavtale i 2021, som blir indeksregulert.

John Vallestad leier en del av lagerlokalene i sammenheng med vaktmesterverkstedet i blokk 11.

Rolf Furseth leier tilfluktsrommet i blokk 70.

Tilfluktsrommet i blokk 11, 21 og 40 er ikke utleiet for tiden.

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

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

Alle reservasjonar for leie av Grenda huset, lokalet i blokk 21 og lokalet i 70 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 2022.

For å kunne holde kontroll på at standard og renhold hele tiden er på plass, er det flere som er involvert i dette arbeidet, noe styret er meget takknemlig for. Det gjør det enklere for oss og sikrere for dem som skal leie med tanke på å ankomme et rent, pent og oversiktlig lokale. Lokalet i blokk 70 skal vaskes av leietaker før og etter besøket.

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. Lokalet er beregnet på mer formelle anledning.

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)

Leie av lokalet i 70 blokken til barnebesøk koster kr 500/kr 800 (beboer/ikke-beboer). Familieselskap vil koste kr 800,- for beboere og kr 1200,- for eksterne leietakere.

Depositum er kr 500 uansett type leietager og arrangement. Prisforskjellen ligger i at ved leie til barnebursdager må leietager selv vaske før og etter bruk og, det skal kun benytte medbrakt engangsmateriell.

Regnskapet for utleielokalene er nå lagt inn i hovedregnskapet og føres fortløpende. All betaling skjer med kort, direkte til vår utleiekonto.

4.7 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. Vi ser likevel at vi må minne en del eiere på at vi har denne ordningen.

Vi minner derfor om telefonnummer til Avarn Bomiljøvakten: 951 94 092.

Styret har inntrykk av at Løvåsen Borettslag i all hovedsak er et rolig og velfungerende bomiljø. Styret har også i 2022 samarbeidet med de tillitsvalgte i laget, noe som fungerer greit.

4.8 Styrets planer for 2023

1. Fortsette å oppdatere driften av laget mot fremtiden – digitalisering av arkiver og systemer, vedlikeholdsplaner og portaler. Her er styret kommet

godt i gang, men det gjenstår enda en del arbeid. Dette antar vi vil bli sluttført i første halvdel av 2024.

2. Planlegge/gjennomføre videre oppgraderinger av boligmassen for fremtidens krav. Det er allerede utført en del utbedringer på det elektriske anlegget, kan nevnes skifte av alle lyspunkt i gangareal i kjeller. Det er skiftet til sensorstyrt led belysning. Vi vil her starte prosjektering av etterisolering av fasader, det vil her bli brukt interne ressurser i stedet for innleide/engasjerte rådgivere. Det vil bli utført løpende vedlikehold og periodisk vedlikehold. I henhold til anbefalinger fra Byggforsk.

3. Oppgradere/vedlikeholde utomhus arealer/grøntarealer – tilrettelegge forholdene for parsellhage, tomteutvikling med mer. Dette er ett pågående arbeid, og vil vare så lenge det er behov.

4. Ivareta engasjementet som finnes i bomiljøet gjennom blant annet «Miljøkomiteen» og fortsette å arbeide for å få gjenopprettet andre grupper som kan ivareta både unge og eldre i vårt bomiljø. Det er blant annet planlagt å åpne kafe i borettslaget.

5. Gjennomgang/ettersyn av lagets lekeplasser – dette er noe vi har god kontroll på, det er utpekt en dedikert representant fra styret til å planlegge og etterse eksisterende lekeplasser. og se på mulighetene for nye lekeprosjekter.

OBS! Denne rapporten er skrevet av dagens sittende styre.

Fyllingsdalen, 21.03.23
LØVÅSEN BORETTSLAG
STYRET

Løvåsen Borettslag
2022

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2022

Løvåsen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	22 822 489	22 184 359	23 085 529	23 963 500
A konto innbetalt energi		1 209 484	2 338 681	0	0
Andre inntekter	3	62 671	35 332	0	0
Sum inntekter		**24 094 644**	**24 558 371**	**23 085 529**	**23 963 500**
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	2 003 994	1 364 974	2 000 000	1 800 000
Styrehonorar	5	553 400	0	340 000	360 000
Andre honorarer	6	25 000	22 500	37 500	25 000
Arbeidsgiveravgift		371 707	195 970	322 500	358 500
Avskrivninger	7	314 016	155 890	102 000	210 000
Felles strøm og varme		751 089	1 762 951	1 550 000	1 705 000
Kostnader fellesmåling energi		1 209 484	2 338 681	0	0
Kommunale avg. og eiendomsskatt		3 106 246	2 951 928	3 046 000	3 350 000
Andre driftskostnader	8	2 629 505	2 806 045	2 710 760	2 570 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	438 405	122 587	1 351 000	1 330 000
Vedlikehold	10	3 945 603	1 874 977	2 147 000	3 195 000
Rehabilitering		103 420	278 026	600 000	100 000
Forretningsførsel		435 356	450 094	463 000	403 000
Revisjonshonorar		36 163	30 213	31 000	40 000
Andre konsulenthonorarer		4 778	337 813	100 000	103 500
Kontingent		78 600	78 600	79 000	79 000
Forsikring		683 508	636 359	679 000	750 000
Sikringsfond		24 640	24 488	24 500	25 000
Tap på fordringer		0	548	0	0
Sum driftskostnader		**16 714 915**	**15 432 644**	**15 583 260**	**16 404 000**
Driftsresultat		**7 379 729**	**9 125 727**	**7 502 269**	**7 559 500**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		78 969	12 956	0	0
Andre renteinntekter		9 478	14 074	0	0
Andre finansinntekter		71 479	74 105	0	0
Sum finansinntekter		**159 926**	**101 135**	**0**	**0**
Rentekostnader lån		2 529 490	2 412 536	2 340 000	3 245 500
Sum finanskostnader		**2 529 490**	**2 412 536**	**2 340 000**	**3 245 500**
Resultat av finansposter		**-2 369 564**	**-2 311 401**	**-2 340 000**	**-3 245 500**
Resultat		**5 010 165**	**6 814 327**	**5 162 269**	**4 314 000**
Til/fra udekket tap		5 010 165	6 814 327	0	0
Sum disponeringer		5 010 165	6 814 327	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2022

Løvåsen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11, 14	54 864 291	54 864 291
Tomt	11, 14	1 258 773	1 258 773
Anlegg under utførelse		197 843	0
Andre driftsmidler	7	2 543 795	883 028
Sum varige driftsmidler		**58 864 702**	**57 006 092**
Sum anleggsmidler		**58 864 702**	**57 006 092**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		12 716	0
Restanser felleskostnader		0	387 635
Forskuddsbetalte kostnader		1 100 244	1 149 143
Andre fordringer		33 459	66 690
Tilgode energi/brensel		0	38 608
Sum fordringer		**1 146 418**	**1 642 076**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		6 197 621	6 519 707
Skattetrekk		86 095	53 597
Sum bankinnsk. og kontanter		**6 283 716**	**6 573 304**
Sum omløpsmidler		**7 430 134**	**8 215 380**
SUM EIENDELER		**66 294 836**	**65 221 472**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2022

Løvåsen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		26 200	26 200
Sum innskutt egenkapital		**26 200**	**26 200**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	12	-24 076 101	-29 086 266
Sum opptjent egenkapital		**-24 076 101**	**-29 086 266**
SUM EGENKAPITAL		**-24 049 901**	**-29 060 066**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 14	82 525 746	86 785 250
Borettsinnskudd	14	5 193 800	5 193 800
Sum langsiktig gjeld		**87 719 546**	**91 979 050**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		163 847	0
Leverandørgjeld		1 206 259	1 357 135
Skyldige off. myndigheter		233 356	151 199
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		613 620	381 515
Påløpne renter		4 579	2 137
Skyldig energi/brensel		49 548	0
Annen kortsiktig gjeld		353 980	410 503
Sum kortsiktig gjeld		**2 625 191**	**2 302 488**
SUM GJELD		**90 344 737**	**94 281 538**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**66 294 836**	**65 221 472**

Bergen,
Styret for Løvåsen Borettslag

Ivar Pettersen Styrets leder	Andre Glenjen Styremedlem	Sandra Elise Nylund Styremedlem
Sverre Strømmen Styremedlem	Kenneth Gonzalez Nestleder	

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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
3800	Andel felleskostnader	19 401 624	18 638 520	19 384 040	20 663 000
3804	Utleie garasjeplasser	420 252	441 460	484 224	465 500
3810	Utleie lokaler	393 993	332 872	288 000	322 000
3812	Utleie parkeringsplasser	153 608	146 100	153 504	164 000
3814	Brenselsinntekter	1 084 848	1 043 280	1 085 240	1 170 000
3816	Kabel-TV	1 368 164	1 544 752	1 690 520	1 179 000
3825	Leieinntekter El-bil	0	37 375	1	0
Sum felleskostnader		**22 822 489**	**22 184 359**	**23 085 529**	**23 963 500**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
3849	Diverse inntekter	0	10 135	0	0
3885	Andre inntekter	62 671	25 197	0	0
Sum andre inntekter		**62 671**	**35 332**	**0**	**0**

Note 4 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	6
Gjennomsnittlig antall årsverk:	4,42

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
5330	Styrehonorar	396 700	0	340 000	360 000
5331	Avsetning styrehonorar	156 700	0	0	0
Sum styrehonorar		**553 400**	**0**	**340 000**	**360 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Andre honorar

		Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
5360	Andre honorarer	25 000	0	0	25 000
5390	Honorar andre utvalg	0	22 500	37 500	0
Sum andre honorar		**25 000**	**22 500**	**37 500**	**25 000**

Note 7 - Andre eiendeler

	Oppvaskemaskin Grendahus	Hvitevarer grendahus	Snøfreser	Oppvaskemaskin
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

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

	Parkeringsskilt	Kunstgress trivselspark	Trivselspark 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	133 058	702 700	23 538
Bokført verdi pr.31.12	0	38 629	0	0
Anskaffelsesår	2015	2015	2015	2016
Antatt rest levetid (i antall år)	0	3	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	2 104	7 945
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	50 511	55 060	21 047	44 362
Bokført verdi pr.31.12	31 399	42 105	0	35 093
Anskaffelsesår	2016	2017	2017	2017
Antatt rest levetid (i antall år)	4	5	0	5

Dokumentet er elektronisk signert

	2 nye Lysmaster	Bossnedkast	NES Safe nøkkelskap	Snoway 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	1 404	8 163	16 875	21 226
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	84 251	48 297	80 156	83 135
Bokført verdi pr.31.12	0	33 333	4 218	22 995
Anskaffelsesår	2017	2017	2018	2019
Antatt rest levetid (i antall år)	0	5	1	2

	Veisperre 2020	Ladestolper el-bil 2020	Lekeplass blokk nr 40	Interaktiv skjerm 75 tommer
Anskaffelseskost pr.01.01	62 500	250 000	312 675	0
Årets tilgang	0	0	0	35 250
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	6 854
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	19 345	66 666	78 168	6 854
Bokført verdi pr.31.12	43 154	183 333	234 506	28 395
Anskaffelsesår	2020	2021	2021	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	5	4	4	3

	Samsung 55" TV	Kontorinventar	2 stk Varmepumper	Lekeplass med apparater, varme og lys
Anskaffelseskost pr.01.01	0	0	0	0
Årets tilgang	21 202	67 556	50 580	1 800 194
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	1 766	1 125	0	90 009
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	1 766	1 125	0	90 009
Bokført verdi pr.31.12	19 435	66 430	50 580	1 710 184
Anskaffelsesår	2022	2022	2022	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	3	5	5	5

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Driftskostnader

		Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
5510	Styredisposisjoner	34 973	18 336	7 000	20 000
5901	Gaver ansatte	0	0	2 000	2 000
5902	Gaver til styremedlemmer	770	0	2 000	2 000
5903	Gaver til beboere	0	587	2 000	2 000
5945	Pensjonsforsikring for ansatte	47 771	0	0	20 000
5965	Arbeidstøy og verneutstyr	47 618	25 940	10 400	30 000
6300	Møtekostnader	0	10 697	6 240	10 500
6325	Renovasjon	100	0	41 600	45 000
6326	Snømåking og brøyting	29 665	20 221	30 000	30 000
6335	Containerleie/ -tømming	240 431	34 033	40 000	250 000
6336	HMS	24 439	458	10 000	25 500
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	16 513	284	7 000	20 000
6360	Renhold og matteleie	67 332	61 647	65 000	70 000
6362	Maskiner og utstyr	0	0	3 000	3 000
6365	Kostnader parkeringsplasser	1 500	0	2 000	2 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og	1 986	498	6 000	6 000
6370	Garasjer	9 824	4 705	2 000	6 000
6372	Heis	238 338	315 034	235 000	250 000
6374	Ventilasjon	0	18 500	0	0
6375	TV/Bredbånd	1 337 085	1 531 689	1 690 520	1 179 000
6377	Vakthold	201 750	292 920	300 000	200 000
6390	Andre driftskostnader	6 201	52 080	15 000	90 000
6391	Diverse serviceavtaler	10 838	19 788	30 000	32 000
6394	Andel kostnader sameie	0	200 000	0	0
6400	Leie maskiner og utstyr	82 479	0	5 000	50 000
6410	Leie av kontormaskiner, inventar	33 685	21 925	25 000	30 000
6630	Egenandel ved skade	20 044	74 599	20 000	30 000
6800	Kontorkostnader	33 380	48 415	40 000	50 000
6860	Kursutgifter	48 582	9 000	10 000	35 000
6900	Telefonutgifter	21 052	13 466	15 000	15 000
6940	Porto	6 298	2 220	3 000	0
7000	Drivstoff	24 179	15 165	21 000	20 000
7020	Vedlikehold bil og traktor	6 927	1 370	30 000	10 000
7120	Utlegg bompenger,parkering mm	1 243	2 272	5 000	5 000
7740	Øreavrunding	-22	-77	0	0
7770	Bankgebyr	2 844	2 181	0	0
7779	Andre gebyr	875	554	0	0
7782	Kostnader bomiljø	30 805	7 537	30 000	30 000
Sum driftskostnader		**2 629 505**	**2 806 045**	**2 710 760**	**2 570 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6500	IT utstyr	76 440	5 037	1 000	60 000
6502	Brannvernutstyr	12 629	0	50 000	50 000
6503	Annet driftsmateriell	26 572	12 693	20 000	20 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	51 626	50 892	25 000	45 000
6506	Porttelefoni	1 245	0	30 000	2 000
6510	Verktøy og redskap	180 829	30 418	15 000	150 000
6540	Inventar	32 811	23 356	7 000	50 000
6541	Lekeplasser, lekeapparater,	54 279	0	1 200 000	950 000
6553	Abonnement og lisenser	1 976	1 516	3 000	3 000
6570	Arbeidsklær og verneutstyr	0	-1 325	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**438 405**	**122 587**	**1 351 000**	**1 330 000**

Note 10 - Vedlikehold

		Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	1 495 649	1 258 633	1 352 000	1 400 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	79 255	102 207	300 000	300 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	304 165	24 870	100 000	300 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	1 510 727	284 934	150 000	850 000
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	384 202	93 375	50 000	200 000
6606	Vedlikehold heis	50 790	0	50 000	60 000
6607	Vedlikehold vaskeri og fellesanlegg	0	12 331	15 000	10 000
6608	Vedlikehold garasjer	0	0	10 000	10 000
6610	Vedlikehold ventilasjon	1 943	0	50 000	10 000
6613	Vedlikehold leilighet i eget eie	2 796	0	0	0
6614	Vedlikehold maling	7 960	0	20 000	5 000
6616	Vedlikehold tak	36 481	0	20 000	20 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	71 636	98 628	30 000	30 000
Sum vedlikehold		**3 945 603**	**1 874 977**	**2 147 000**	**3 195 000**

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

Dokumentet er elektronisk signert

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 - Udekket tap

	2022	2021
Sum udekket tap	-24 076 101	-29 086 266

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

Note 13 - Langsiktig gjeld

Husbanken		
Renter 31.12.22: 2,48%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2003	16 748 500	
Nedbetalt tidligere	8 400 799	
Nedbetalt i år	605 090	
Lånesaldo 31.12		7 742 611
Beregnet innfrielsesdato: 27.01.2034		
Husbanken		
Renter 31.12.22: 2,48%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2004	24 595 500	
Nedbetalt tidligere	11 891 302	
Nedbetalt i år	878 322	
Lånesaldo 31.12		11 825 876
Beregnet innfrielsesdato: 12.07.2034		
Husbanken		
Renter 31.12.22: 3,27%, løpetid 25 år		
Opprinnelig 2013	60 625 000	
Nedbetalt tidligere	15 967 817	
Nedbetalt i år	2 079 596	
Lånesaldo 31.12		42 577 587
Beregnet innfrielsesdato: 12.07.2038		

Dokumentet er elektronisk signert

Handelsbanken		
Renter 31.12.22: 4,10%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2016	23 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 923 832	
Nedbetalt i år	696 496	
Lånesaldo 31.12		20 379 672
Beregnet innfrielsesdato: 11.01.2046		
Sum langsiktig gjeld		**82 525 746**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2022**
Gjeld til kredittinstitusjoner	59 949 625

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Lån Husbanken 13541558-10	194,00	32 157,00	6 238 458,00
	68,00	22 120,00	1 504 160,00
Lån Husbanken 13541558-20	194,00	49 116,00	9 528 504,00
	68,00	33 786,00	2 297 448,00
Lån Husbanken 13556284-1	194,00	176 835,00	34 305 990,00
	68,00	121 642,00	8 271 656,00
Lån Handelsbanken 95217433380	194,00	84 642,00	16 420 548,00
	68,00	58 224,00	3 959 232,00

Note 14 - Pantstillelser

	2022	**2021**
Pantstillelser	87 719 546	91 979 050
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	56 320 907	56 123 064

Dokumentet er elektronisk signert

Note 15 - Disponible midler

	2022	2021
Disponible midler pr. 01.01	**5 912 892**	**3 691 279**
Periodens resultat	5 010 165	6 814 327
Årets avskrivninger	314 016	155 890
Årets investeringer	-2 172 626	-562 675
Avdrag lån	-4 259 504	-4 185 929
Endring i disponible midler	**-1 107 948**	**2 221 613**
Disponible midler 31.12.	**4 804 944**	**5 912 892**

Dokumentet er elektronisk signert

278 - Årsregnsk...

Name	Date
Strømmen, Sverre Waldemar	**2023-03-27**

Identification

bankID Strømmen, Sverre Waldemar

Name	Date
Glenjen, Andre	**2023-03-22**

Identification

bankID Glenjen, Andre

Name	Date
Pettersen, Ivar	**2023-03-22**

Identification

bankID Pettersen, Ivar

Name	Date
Gonzalez, Kenneth	**2023-03-27**

Identification

bankID PÅ MOBIL Gonzalez, Kenneth

Name	Date
Nylund, Sandra Elise	**2023-03-27**

Identification

bankID PÅ MOBIL Nylund, Sandra Elise

SIGNICAT

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 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: JBZVL-UQEAW-40XLB-KDNET-LUZPJ-PG125

skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Bergen , 28. mars 2023
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JB2VL-UIQEAW-40XLB-KDNET-IUZPJ-PG125

6. Godtgjørelse til styret, tillitsvalgte og miljøarbeid

Innstilling:

Kr. 30 000,- til blokktillitsvalgte.
Kr. 50 000,- overføres til miljøutvalgskonto.
Kr. 360 000,- styrehonorar - medlemmer og varamedlemmer.

Dette gir en total sum på kr 440 000,-

Generalforsamlingen godtar at det ut over det faste styrehonoraret skal utbetales kr 160 pr. time. Tilleggsarbeider som utføres av styremedlemmer skal til sammen ikke overskride kr 320 000 for 2023.

7. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

Styrets leder har etter ønske fra Valgkomite og et samlet styre valgt å stille til gjenvalg for perioden 2023-2025

Ivar Pettersen	velges som styrets leder for 2 år i 2023

Styremedlemmer som stiller til gjenvalg:

Kenneth Gonzalez	velges for 2 år i 2023
Sverre Strømmen	velges for 2 år i 2023

Varamedlemmer som stiller til gjenvalg:

Timian Vannebo	velges for 1 år i 2023
Jorunn Lovise Lærum	velges for 1 år i 2023

7.1. Valgkomitéens innstiling

Komiteen har i 2022/2023 hatt 6 møter. Valgkomiteens medlemmer har vært til stede på 1 styremøte for å avklare hvem som stiller til gjenvalg. I tillegg har Valgkomiteens leder vært med på 1 styremøte. Det er sendt ut skriv samt tekstmelding til beboere hvor vi ba om kandidater til styret. dette ga ingen respons, ingen meldte seg.

Som styrets leder:	Ivar Pettersen – for 2 år
Som styremedlem:	Kenneth Gonzalez – for 2 år
Som styremedlem:	Sverre Strømmen – for 2 år
Som varastyremedlem:	Timian Andrè Vannebo – for 1 år
Som varastyremedlem:	Jorunn Lovise Lærum – for 1 år

8. Valg av valgkomité

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

Valgkomiteen i 2022 har bestått av: Kate Imsland, Lene Bødtker og Jocelyn Morales.

Jocelyn Morales ønsker gjenvalg.

Styrets innstilling av valgkomite for 2023:

9. Saker fra styret og innkomne forslag

9.1. Saker fra styret

9.2. Innkomne forslag fra andelseiere

9.2.1. Forslag fra andelseier Berit Moldestad

1. ØKNING AV HUSLEIE.

I skrivet fra styret fra desember 2022 står det at «Lagets økonomi er i sunn og god stand». Da er spørsmålet mitt: var det absolutt nødvendig med økning av husleie?

For å opprettholde en sunn og god økonomi så ser styret det som en nødvendighet å følge konsumprisindeksen for 2022. felleskosten vil også bli konsumprisjustert i 2023

2. FASADER

På grunn av sperringer ved inngangspartier, våre leiligheter går ned i verdi så å si hver dag (tross vakre utearealer). Informasjon om prosesser i forbindelse med det, er minimal. Så står det i samme skriv, at «Tiltaket ønsker styret at det stemmes over på generalforsamling 2023. Styret skulle invitere valgt entreprenør til å presentere tiltakene for andelseiere. Skal alt dette skje på samme generalforsamling? Skal ikke andelseiere få tid til å vurdere hva de vil stemme for? Det innebærer jo store kostnader for oss alle. Hvorfor ble det ikke presentert for oss tidligere? Inngangspartier er i forfall, og ulykken kan skje når som helst. Er ikke det som styre skulle prioritere før de gikk løs på å forbedre utearealer?

Dette ble det informert om på generalforsamlingen i 2022, både kostnad og hvorfor det var behov for å la dette komme som sak i 2023. Som man sikkert er meget klar over så kommer det en del vann nedover Løvåsen. Dette trekker inn i kjellere og betongkonstruksjoner og med det svake dokumentasjonsgrunnlaget som KTV Group AS utarbeider. Med det som bakgrunn så er det vanskelig å vite hvilken skader dette har påført bygningsmassen i Løvåsen Borettslag. Når man lager fordrøyningsanlegg i nær tilknytning til bygninger så skaper dette anleggssår som skal og må se bra ut etter endt tiltak. Og ved å beplante med trær som har gode vannoppsugningsevner, opp imot 1000

liter i døgnet. Så er dette en vinn vinn situasjon. Disse tiltakene skulle vært iverksatt for flere år siden, noe som gjør dette til en dyr og tidkrevende operasjon nå.

3. VÅTROMSKONTROLL

Våtromskontroll skal foretas hvert fjerde år. Den siste er tatt i 2016 og neste skulle være i 2020. Grunnet Covid 19, ble det utsatt. Av ukjente årsaker ble det ikke gjennomført i 2022. I samme skrivet står det det, at det har vært lekkasjer i borettslaget. Kunne de kanskje bli unngått, hvis styret hold seg til forskriftene? Når har styret tenkt å gjennomføre våtromskontroll?

Det vil ikke bli utført flere våtromskontroller, i regi av borettslaget. Det er såpass lenge siden vi hadde felles oppussing av alle bad og våtrom. Og flere andelseiere har allerede begynt å pusse opp badene igjen. Dermed er det de som har pusset opp sine bad, sitt ansvar å sørge for at ansvarlig våtromsentreprenør utfører dette. Lekkasjene som andelseier Berit Moldestad viser til, er dessverre skjedd på den tidligere styreleder for Løvåsen Borettslag 2003-2020 sin vakt. Problemet er at dette pga manglende håndtering, har vært et gjentagende problem og at det tidligere styret ikke har fulgt opp når beboere har meldt inn rehabilitering av sine baderom. Det positive her at dette ga borettslaget en mulighet til å sørge for at andelseier fikk utbedret gulvmembran og ny tett sluk slik at dette ikke skjer igjen. Da værende styreleder fikk beskjed om vannlekkasjer fra gjeldende andel første gang i 2014, av driftsleder for Løvåsen borettslag. Dokumentasjonen fra våtromskontrollen viser ikke at det er et lekkasjeproblem, så det sittende styre kan bare anta at våtromskontrollen har vært for dårlig.

4. HEISKONTROLL

Andelseiere ble ikke informert om at heiskontroll er gjennomført. Heisene våre begynner å stoppe opp oftere og i 70-blokken sto begge heisene fra fredag til mandag, uten at service ble innkalt. Det skapte store problemer for alle, men særlig for barnefamilier og eldre. Jeg føler at sikkerheten vår blir ikke tatt på alvor. Når er siste heiskontroll gjennomført?

Heiskontroll er gjennomført i 2022, og dette er merket i hver heis. Så alle kan lese det. Det står også når neste kontroll skal utføres. Styret finner det merkelig at tidligere styreleder Berit Moldestad påpeker at en rutine som daværende styreleder innførte, skulle være annerledes i dag. Stopper småheisen i helgene så kalles ikke inn heismontør. Så for å avklare en ting, det var ikke begge heisene som sto. Det var kun små heisen, og den sto fra natt til lørdag til mandag formiddag.

5. TRIMROMMET

På generalforsamlingen 2022, har styret lovet å vurdere saken om trimrommet, og å begrunne avgjørelsen for andelseiere. Det ble ikke gjort, til tross for at det var mange interesserte som ville beholde trimrom; det kom ingen informasjon om dette. Jeg vil gjerne vite hva styret har bestemt seg for og vil vite begrunnelse på det.

Dette informerte styret andelseieren om. Med tanke på hygiene så var det behov for gode rutiner når det gjelder daglig vask. Og prisen for dette ble og er for stor i forhold til antall interesserte, eller faktiske brukere av trimrommet. La oss si at det er 12 aktive

brukere, noe som er et altfor høyt tall, men la oss si det. Hver av disse måtte så dele kostnaden ved vask og vedlikehold av trimrommet. Noe som ville beløpt seg til 1.100, - pr bruker pr måned. Da er det billigere for de, å få seg et medlemskap hos Sats. Dette er begrunnelsen for styrets vedtak.

6. NYE PARSELLHAGER

I 2017 ble ideen om å lage parsellhager virkelighet, og det var mange som var interessert. Borettslaget fikk rabatt på Plantasjen og andelseiere fikk kjøpt kasser gjennom styrekontoret. Det kostet litt over 500,-Kr. Noen hadde både 2 og 3 kasser. Nå har styret bestemt at det skal lages nye og at de «gamle» men fullt funksjonelle skulle fjernes. Det skal betales 600,-Kr for de nye. Vi er mange som synes at det er uaktuelt å betale to ganger for samme ting og vi kommer til å velge å ikke ha parsellkasser overhodet. Forrige gang var det også bestemt av styret, at parsellhagen skulle ikke «drives» gjennom kontoret; tiden skulle brukes til viktigere ting. Nå er det tre vaktmestere som jobber med å lage nye kasser som etter en hard vinter kommer til å se ut akkurat som de som er i dag. Jeg vil vite hvor mye kostet det prosjektet oss, andelseiere?

Det er ikke funksjonaliteten på kassene som gjør behovet for utbedring av området. Det er dessverre manglende organisering av området. Og hvilken som er i bruk som har ført til at det er behov for å gjøre endringer i området. Hadde dette vært styrt og ført gode oversiktslister fra styret i utgangspunktet, så vil dette vært et område som beboere faktisk ville brukt. Men slik det har vært drevet fram til nå, så har det vært fritt fram for plassering av plante kasser. Og det har ikke vært noen som har tatt ansvar for vedlikehold av området. Dermed ser parsellhagen ut som et glemt og forfallet område. Noe styret var nødt til å ta tak i. Grunnen til at styret ønsker at det skal betales en egenandel, da er de som bestiller kasser noe mer engasjert, fordi det er en reel mulighet for at noen hadde bare bestilt og ikke vært interessert i å bruke parsellhagen. Dette er ikke det samme som om man ville betalt to ganger for samme ting. Her snakker vi om ensartet system under ordnede former og vedlikeholdes av driftsavdelingen til Løvåsen borettslag. Driftsleder og bygg drifter vil klippe gress og rydde området, slik at det fremstår presentabelt og trivelig. Med den dyktige tømreren som Løvåsen borettslag har ansatt og materialkostnader, så er selvkosten pr kasse kr. 876,- Det er i infoskriv, formidlet at de som ønsker å beholde sine plante kasser, kan flytte de opp et nivå i parsellhage området.

7. BLOKKMØTER

Det ble ikke gjennomført blokkmøter i Løvåsen i 2022. Hva er årsaken at styret ikke vil dele viktig info med andelseierne?

Styret er av den oppfatning at andelseieren i Løvåsen borettslag har blitt meddelt viktig informasjon når det har vært informasjon å gi. Store deler av den informasjonen er gitt pr tekstmelding. Styret er av den oppfatning at det er bedre med viktig informasjon når det er noe å informere om, i stedet for å drukne andelseiere med hilsener fra styret.

Styrets innstilling: Anses imøtegått ved orientering i innkallingen til Generalforsamling 2023

Forslag til vedtak: info gitt på GF

9.2.2. Forslag fra andelseier Astrid Rossland, Arvid Drivenes og Marit Forberg

1. Kostnad på lekeplass ved 70 blokken.

Lekeplass med anleggsarbeid, apparater og lys 1.800.194, -

2. Kostnad på innkjøp av planter, trær, lage "rund uteplass".

Rehabilitering, beplanting langs Løvåsveien. Planting av trær, bed ved lekeplass blokk 70, planting av søyle osp ved blokk 11, vårlyng ved parsellhage 70 blokken, anleggsarbeid med beplanting og fordrøyningsanlegg 746.623, -

3. Kostnad på videre planer for uteområdet. (lekeplass ved blokk 21), uteplass ved blokk 11.

Uteplass ved 11 blokken er budsjettert til 350.000, - lekeplass ved 21 blokken blir ikke utført i 2023 men flyttet til 2024 pga kapasitet. Og budsjettert til 1.200.000, -

4. Kostnad for arbeidskraft, hvor mange lønner vi til disse prosjektene? Maskiner osv.

Se svar punkt 1, 2 og 3

5. Vil innglassing av etasje balkongene gi økt husleie?

Foreløpige beregninger gir ikke indikasjon til det, ikke mer en indeksregulering.

6. Vil varmepumpene gi støy mellom etasjene? Vil det eventuelt komme tilbud om en service avtale med leverandør. Innhente flere tilbud?

Så vidt styret bekjent så skal ikke varmepumper gi merkbar støy mellom etasjene. Tilbud om serviceavtale må hver enkelt kjøper sørge for. Styret har innhentet og videreformidlet det beste tilbudet vi fikk, ønsker andelseiere andre tilbud så står de fritt til det.

7. Vil blokkene få utvendig vask som før? Vindusvask?

Løvåsen borettslag har en 20 års avtale om KS-dokumentasjon, vask og vedlikehold med KTV Group AS. I hht avtalen så skal det også utføres total fasademaling ila 2023.

8. vil det komme container til våren?

Ja! Dette vil det sittende styret fortsett med, på grunn av at dette har det vist seg å være behov for.

Styrets innstilling: Anses imøtegått ved orientering i innkallingen til Generalforsamling 2023

Forslag til vedtak: info gitt på GF

9.2.3. Forslag fra andelseier Siw Stefansen

Jeg ønsker at det skal bli avgjort på førstkommende general forsamling, om bygging av hundepark i Løvåsen borettslag. Vi er flere hundeeiere som kunne tenke oss det. Så håper vi kan få en avstemning på det.

Styrets innstilling: Styret imøteser andelseiers ønske om avgjørelse ved avstemming på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen avgjør dette ved stemmegivning. Simpelt flertall er godkjent jf. Borettslagsloven.

PROTOKOLL FRA ÅRSMØTE 2023

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 2023 I LØVÅSEN BORETTSLAG

Sted: Løvåsveien 70, 5145 Fyllingsdalen

Dato: Torsdag 20. april 2023 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
	Varamedlem Timian Vanebo
	Styresekretær Lene Olsen

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

1. Godkjenning av generalforsamlingens innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Innvendinger: Innkallingen ble godkjent, men beboer Monica Mianowich ba om , på vegne av Berit Moldestad om å få protokollført at hennes saker til generalforsamling ikke var ment som saker men som spørsmål.
Styreleder informerer om at i brevet fra Berit Moldestad kommer det klart og tydelig frem at det er forslag til saker hun ønsker behandlet av generalforsamlingen

Vedtak: Innkallingen ble enstemmig godkjent

2. Godkjenning av generalforsamlingens dagsorden

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot dagsorden.

Kommentarer:
Vedtak: Enstemmig godkjent

3. Konstituering

3.1 Valg av møteleder

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

Forslag til møteleder: Sverre Strømmen
Vedtak: Enstemmig valgt

3.2 Valg av referent/protokollfører

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

Forslag til referent: Lene Olsen
Vedtak: Enstemmig valgt

3.3 Valg av protokollunderskriver(e)

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

Forslag til protokollunderskrivere: Helgi Laxdal og Siw Helen Hesjedal
Vedtak: Enstemmig valgt

3.4 Valg av tellekorps

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

Forslag til tellekorps: Maria Rusinovskayp og Ann Vigdis Kvitland
Vedtak: Enstemmig valgt

Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 53

+ Antall fullmakter: 13

= Antall stemmeberettigede: 66

4. Behandling og godkjenning av styrets årsrapport

(Godkjenning av årsberetning skjer med avstemming med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsrapport for 2022. Den ble behandlet og votert over i helhet. Spørsmål ble besvart fortløpende.

Merknader: Generalforsamlingen ønsket å få protokollført at når styret jobber med enøk så skal de søke tilskudd fra forskjellige fond.

Stian Natås ønsker å få protokollført at buskene ved gangvei opp til busstoppet skal fjernes, dette er for å bedre sikkerhet ved bilkjøring til parkeringsplass ved blokk 11.
Styreleder bekrefter at dette allerede er planlagt utført.

4.4 Fasader.

Cowi og Stoltz var tilstede og presenterte prosjektet for nye inngangsparti og innglassing av fellesaltan. De besvarte spørsmål fra generalforsamlingen fortløpende.

Vedtak: Årsrapport ble enstemmig tatt til orientering.

5. Årsregnskap

Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2022.
Marianne Pedersen fra BOB la frem regnskapet og besvarte spørsmål fortløpende.

Vedtak: Årsregnskapet ble enstemmig godkjent.

6. Godtgjørelse til styret, tillitsvalgte & miljøarbeid

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

Innstilling fra styret: Kr. 30.000- til blokktillitsvalgte.
Kr. 50 000,- overføres til miljøutvalgskonto.
Kr. 360 000,- styrehonorar - medlemmer og varamedlemmer.

Generalforsamlingen godtar at det ut over det faste styrehonoraret skal utbetales kr 160 pr. time. Tilleggsarbeider som utføres av styremedlemmer skal til sammen ikke overskride kr 300 000 for styreperioden 2023-2024. (se note 4 i regnskapet.)

Vedtak: Styrets forslag til styrehonorar, tillitsvalgte og miljøkasse ble enstemmig godkjent.

7. Valg av styre

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

7.1 Valg av valgkomitéens innstilling

Forslag: Valgkomiteen innstiller:

Som styrets leder:	Ivar Pettersen – for 2 år
Som styremedlem:	Kenneth Gonzalez – for 2 år
Som styremedlem:	Sverre Strømmen – for 2 år
Som varastyremedlem:	Timian Andrè Vannebo – for 1 år
Som varastyremedlem:	Jorunn Lovise Lærum – for 1 år

Vedtak:

Styreleder:	Ivar Pettersen	Valgt for 2 år
Styremedlemmer:		
	Kenneth Gonzalez	valgt for 2 år
	Sverre Strømmen	valgt for 2 år
Varamedlemmer:		

Timian Vannebo	valgt for 1 år
Jorunn Lovise Lærum	valgt for 1 år

8. Valg av valgkomité

(Løvåsen Borettslag har vedtektsfestet at generalforsamlingen hvert år skal velge valgkomité. De velges med alminnelig flertall og for ett (1) år om gangen.)

Forslag: Jocelyn Morales. Maria Rusinovskayp og Sverre Strømmen

Vedtak: Enstemmig valgt

Valgkomiteen består etter dagens generalforsamling av:

Verv (Komiteleder, komitemedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
Komitemedlem	Sverre Strømmen	2023 - 2024
Komitemedlem	Jocelyn Morales	2023 – 2024
Komitemedlem	Maria Rusinovskayp	2023 - 2024

Saken er behandlet tidligere i dag under punkt 4.4

9. Saker fra styret og innkomne forslag.

9.1. Saker fra styret

Generalforsamlingen stemmer over: vedtak om nye inngangsparti og innglassing av fellesaltan.

Vedtak: Vedtatt mot 7 stemmer

Trygve Horgen ønsker at hans forslag protokollføres . Han foreslo at det stemmes over nye inngangsparti og innglassing av fellesaltan, men at styret fikk fullmakt til å se på andre alternative løsninger.

9.2. Innkomne forslag fra andelseiere

9.2.1. Forslag fra andelseier Berit Moldestad

Vedtak: Ingen spørsmål eller videre kommentarer til sakene

9.2.2. Forslag fra andelseier Astrid Rossland, Arvid Drivenes og Marit Forberg

Vedtak: Ingen spørsmål eller videre kommentarer til sakene

9.2.3. Forslag fra andelseier Siw Stefansen

Jeg ønsker at det skal bli avgjort på førstkommende general forsamling, om bygging av hundepark i Løvåsen borettslag. Vi er flere hundeeiere som kunne tenke oss det. Så håper vi kan få en avstemning på det.

Forslag: Det ble fremmet forslag om det skulle utsettes å stemme over hundegård, slik at styret kunne utrede om det er en plass som er egnet, så vil det bli tatt opp igjen på neste generalforsamling.

Vedtak: Dette ble enstemmig vedtatt

Underskrifter:

Møteleder

Referent

Protokollunderskriver

Protokollunderskriver

LØVÅSEN BORETTSLAG
Fyllingsdalen, 26.04.2023

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 2023

INNKALLING TIL
EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING
MANDAG 13. NOVEMBER 2023 KL. 18:30
I VÅRE LOKALER I LØVÅSVEIEN 70

SAKER:

1. Konstituering
2. Rehabilitering av fellesbalkonger og nye inngangsparti.

Vennligst klipp av slippen under og lever den i utfylt stand i døren ved fremmøte til den ekstraordinære generalforsamlingen.

Representanter som møter med fullmakt, må oppgi navn og må ha underskrift fra den andelseieren som gir fullmakt.

Ingen av representantene på generalforsamlingen kan ha fullmakt for mer enn én (1) andelseier (borettsloven § 5-8.)

KLIPP KLIPP

ANDELSEIER:

……..

BLOKK NR.: ……. LEILIGHETSNR.: ……

Fullmakt gitt til: …….

Andelseiers underskrift: …….

OBS! DENNE DELEN SKAL LEVERES VED INNGANGEN - OBS!

SAKSLISTE

1. **Konstituering**
2. **Rehabilitering av fellesbalkonger og nye inngangsparti.**

§§§§§§§§§§§§§§§

1. KONSTITUERING

1.1. Godkjenning av innkalling

1.2. Valg av møteleder

1.3. Valg av referent

1.4. Valg av protokollunderskrivere

1.5. Valg av tellekorps

1.6. Godkjenning av sakslisten

2. Rehabilitering av fellesbalkonger og nye inngangsparti.

- Valg av bank: Handelsbanken
- Formål for lånet: Rehabilitering av fellesbalkonger og nye inngangsparti.
- Størrelse på lånet: 40.000.000, -
- Løpetid på lånet: 35 års løpetid

Nytt låneopptak kr 40 mill vil utgjøre følgende fordeling av gjeld:
2-roms gjeld ca kr 114.000
4-roms gjeld ca kr 166.000

Generalforsamlingsvedtak:

Ifbm besluttet rehabilitering av fellesbalkonger og nye inngangsparti vil laget ta opp nytt lån kr 40.000.000, - i Handelsbanken.
Det ønskes 35 års løpetid på nytt lån, avdragsfritt i inntil ett år (under delutbetaling/rehabilitering).

VEL MØTT!!

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 2023

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 EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 2023 I LØVÅSEN BORETTSLAG

Sted: Løvåsbakken 21, 5145 Fyllingsdalen

Dato: Mandag 13. november 2023 klokken 18:30

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

1. KONSTITUERING

1.1 Godkjenning av generalforsamlingens innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger til innkallingen.

Vedtak: Innkallingen ble enstemmig godkjent

1.2 Valg av møteleder

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

Forslag til møteleder: Sverre Strømmen

Vedtak: Sverre Strømmen enstemmig valgt

1.3 Valg av referent

Forslag til referent: Lene Olsen

Vedtak: Lene Olsen enstemmig valgt

1.4 Valg av protokollunderskriver(e)

(Det skal velges minst én andelseier som skal underskrive protokollen, jf. brl. § 7-9 annet ledd)

Forslag til protokollunderskrivere: Siv Helen Hesjedal, Lasse Pettersen

Vedtak: Siv Helen Hesjedal og Lasse Pettersen enstemmig valgt

1.5 Valg av tellekorps

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

Tellekorps ble ikke valgt , det ble bestemt å velges om nødvendig.

Forslag til tellekorps:

Vedtak: Ingen valg

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak: Sakslisten ble enstemmig godkjent

1.7 Godkjenning av fremmøte

Vedtak:

Det var 71 stemmeberettigede til stede, herav 7 godkjente fullmakter.

2 Rehabilitering av fellesbalkonger og nye inngangsparti.

- Valg av bank: Handelsbanken
- Formål for lånet: Rehabilitering av fellesbalkonger og nye inngangsparti.
- Størrelse på lånet: 40.000.000, -
- Løpetid på lånet: 35 års løpetid

Nytt låneopptak kr 40 mill vil utgjøre følgende fordeling av gjeld:
2-roms gjeld ca kr 114.000
4-roms gjeld ca kr 166.000

Forslag til vedtak:

Ifbm besluttet rehabilitering av fellesbalkonger og nye inngangsparti vedtar ekstraordinær generalforsamling å ta opp nytt lån kr 40.000.000, - i Handelsbanken.
Det ønskes 35 års løpetid på nytt lån, avdragsfritt i inntil ett år (under delutbetaling/rehabilitering).

Vedtak:

Styrets forslag ble enstemmig vedatt

Underskrifter:

Møteleder
Sverre Strømmen

Referent
Lene Olsen

Protokollunderskriver
Siv Helene Hesjedal

Protokollunderskriver
Lasse Pettersen

LØVÅSEN BORETTSLAG
Fyllingsdalen, 13.11.2023

NABOLAGSPROFIL

Løvåsveien 40

Nabolaget Seljedalen/Løvåsen - vurdert av 42 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Seljedalen skole (1-7 kl.) 211 elever, 14 klasser	7 min 0.5 km
Løvås Oppveksttun - skole (1-7 kl.... 232 elever, 13 klasser	11 min 0.8 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 2.2 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 405 elever, 30 klasser	16 min 1.2 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	6 min 2.2 km
Amalie Skram videregående skole 1000 elever	9 min 5.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Angarde	20 min
Fyllingsdalen Krokatjønnveien	23 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Løvåsveien Linje 18	2 min 0.2 km
Fyllingsdalen terminal Linje 2	19 min 1.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje L4, F4, R40	10 min 6.4 km
Bergen Flesland	16 min

BARNEHAGER

Lekeklossen Løvåsen barnehage (1-5... 30 barn	3 min 0.3 km
Seljedalen barnehage (1-5 år) 54 barn	5 min 0.4 km
Kidsa Løvåsbakken (0-5 år) 57 barn	7 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Løvås	5 min
Rema 1000 Lynghaugparken	11 min

VARER/TJENESTER

Oasen	18 min
Apotek 1 Knudsenkvartalet	21 min
Oasen Vinmonopol	21 min

SPORT

Lynghaugparken "binge"	10 min
Sælensminde ballbane	10 min
Nr1 Fitness Fyllingsdalen	5 min
SKY Fitness Fyllingsdalen	20 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Gående



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller PrivatMegleren Syd kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Løvåsveien 40
Andelsnr. 154 Orgnr. 953615509 i Bergen kommune

Oppdragsnummer:
166-24-0056

Meglerforetak: Syd Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Marcus Bergmann Atrar
Telefon / Mobil: 55 00 30 00 / 95 89 57 88
E-post: Marcus@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater