

Løvåsbakken 21



Velkommen til

Løvåsbakken 21



Salgsoppgaven produsert 24. september 2025

2 min fra Oasen

Flott 4-roms leilighet med sentral beliggenhet og solrik balkong på 16m². Varmtvann, tv/nett mm. inkl. Ingen dok.avgift

Prisantydning	2 790 000,-
Fellesgjeld	534 158,-
Omkostninger	9 560,-
Totalpris	3 333 718,-
Fellesutgifter pr. mnd	8 982,-
BRA-i	84 kvm
Totalt BRA	84 kvm
Soverom	3

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1968

Ansvarlig megler	Marcus Skudal Ellingsen
Telefon	404 56 462
E-post	m.ellingsen@nordvikbolig.no

Megler	Nirujan K Nathan
Telefon	977 12 544
E-post	n.nathan@nordvikbolig.no




IBIZA
BOHEMIA



Kort fortalt

Velkommen til Løvåsbakken 21! Innholdsrik 3-roms med nydelige kvaliteter og god planløsning. Boligen er beliggende i et meget barnevennlig og attraktivt område med kort avstand til alt du trenger av daglige servicetilbud.

Høydepnkter:

- Balkong på 16m² med gode solforhold
- Praktisk planløsning og store oppholdsrom
- Flotte felles uteområder med sittegrupper, grillplasser og lekeplass
- Mye inkl. i felleskostnadene som bl.a. varmtvann og grunnpakke tv/internett
- Mye oppgradert mellom 2025-2021
- Innvendig bod + ekstern bod på ca. 4,4m²

Området:

- 15 min gange til Oasen og bybanen
- 2 min gange til busstopp
- 5 min gange til Coop Extra Løvås
- Kort vei til barnehage og skole
- Flotte turmuligheter like utenfor

Arealer og innhold

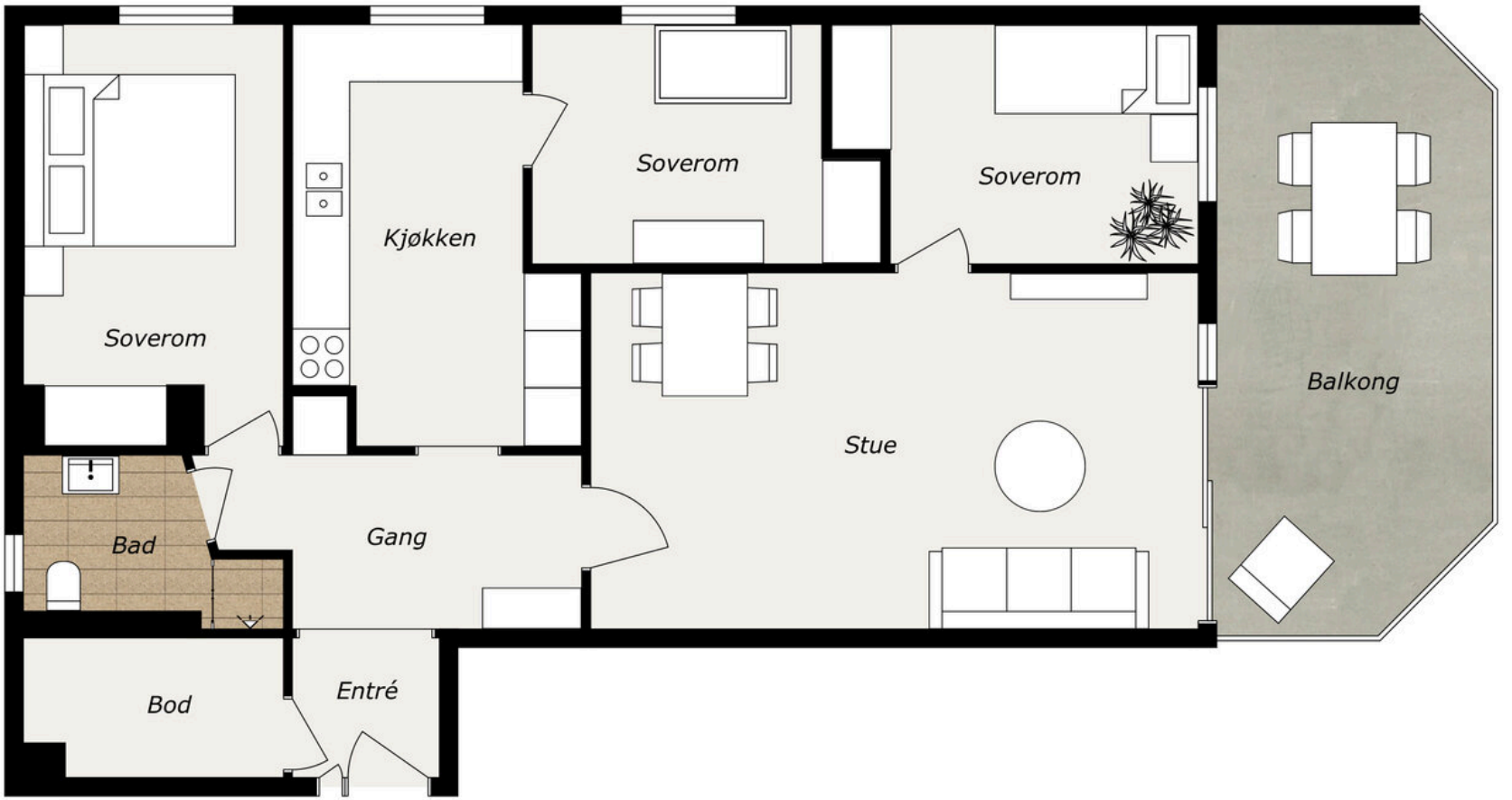
BRA-i:	84 kvm
Totalt BRA:	84 kvm
TBA:	16 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 84 kvm. Kjøkken, Bad, Entré, Bod, Gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Stue
Total BRA: 84 kvm.
TBA: 16 kvm.

IMOTIV.NO

Løvåsbakken 21



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.














MYKONOS
IBIZA














1
2
3


PALMBEACH
CAPRI DOLCEVITA














21
40



Informasjon

Løvåsbakken 21

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0260/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Løvåsbakken 21, 5145 FYLLINGSDALEN
Gnr 23, bnr 177 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 203 i Løvåsen Borettslag, org.nr. 953615509

Selgere
Even Birk Aalborg
Frida Benedicte Olsen Buberg

Kjøpesum og omkostninger
2 790 000,- (Prisantydning)
534 158,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 324 158,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 210,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 560,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 860,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 333 718,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 343 018,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1968

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 84 kvm
Totalt BRA: 84 kvm
TBA: 16 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 84 kvm. Kjøkken, Bad, Entré, Bod, Gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Stue
Total BRA: 84 kvm.
TBA: 16 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Leiligheten disponerer en ekstern bod på ca. 4,4m² i underetasjen.
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne andelen ligger på borettslagets fellesareal. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i andelens BRA-e og totalt BRA.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter m.m. er ikke medregnet i disse arealene. Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Innhold

Leiligheten inneholder:

BRA-i 84m²: entré, gang, stue, kjøkken, tre soverom, bad og bod.

I tillegg disponerer leiligheten en bod i underetasjen på ca. 4.4m².

Parkering

- Parkeringsplasser ute med første mann til mølla prinsipp.
- Borettslaget har også garasjeplasser som tildeles etter venteliste. Styreleder opplyser om at tidsvis er ventelister på dette.
- Det er elbillader gjennom Aneo.no.

Modernisering og påkostninger

2025:
- Satt opp takskinne/gardinskinne for gardiner i stuen.
- Malt vegger og tak på alle tre soverom.
- Satt inn pax skap integrert i vegg på to soverom.

2024 (tidligere selger har opplyst):
- Malt vegger, tak og gulv i gang.
- Malt vegger og gulv på kjøkken.
- Malt gulv i stue og alle tre soverom.
- Montert hyller i bod.

2023 (tidligere selger har opplyst):
- Byttet spotter i taket på bad og montert dimmer.

2022 (tidligere selger har opplyst):
- Oppgradert sikringsskap.
- Ny kontakt til komfyr og kjøleskap.
- Ny kurs til oppvaskmaskin.
- Nye ledlys og stikkontakt under overskap på kjøkken.
- Ny stikkontakt under vindu på hovedsoverom.

2021 (tidligere selger har opplyst):
- MDF-plater på vegg i stue.
- Bytte av diverse stikkontakter og lysbrytere i flere rom.
- Malt kjøkkeninnredning.
- Malt vegger på hovedsoverom, gang, soverom ved balkong, samt sparklet

vegger i gang.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
Opplyst av tidligere selger: Landro elekto byttet spotter i taket og etablerte dimmer i 2022. Borettslaget hadde fornying av alle bad i 2009

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært.
Opplyst av tidligere selger: Oppgradering av bad i regi av borettslaget i 2009.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
Oppgradring av inngangsparti, fasade samt etablert glassfasade på etasjebalkong/utenfor heis ble utført i 2024/25 i regi av borettslaget.
Opplyst av tidligere selger: Arbeid med fasade og utvidelse av balkong i regi av borettslaget i 2002.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
Opplyst av tidligere selger: Etablert rør-i-rør system i regi av borettslaget i 2009

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Ja, faglært.
Opplyst av tidligere selger: Utvidelse av balkong i regi av borettslaget i 2002

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer).
- Ja.
Opplyst av tidligere selger: Det ble rapportert om fukt i kjellerbod i oktober 2023, de skal ha vært klar over situasjonen
og skulle sette i verk tiltak.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja.
Tilstandsvurdering utført 25. august i forbindelse med salg av bolig.

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Koe Konsulting AS

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport:
- Bygningen har en flat takkonstruksjon som er utvendig tekket med takbelegg.
- Grunnmur av betong.
- Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.
- Bygningen har yttervegger av tre- og betongkonstruksjoner.
- Utvendig bekledd med fasadeplater.
- Bygningen har etasjeskille av antatt betong.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Vannledninger, grunnet det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Avtrekk på kjøkkenet, grunnet ikke mulig å føre avtrekk ut eller til avtrekk i denne boligblokken.
- Overflater og innredning, grunnet sår, hakk og bruksslitasje forekommer på overflater og innredning.
- Sluk, membran og tettesjikt, grunnet det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse.
- Elektrisk anlegg, grunnet det ikke foreligger samsvarserklæring, dels eldre el-anlegg og mangler deksel på ett el-punkt.

Se supplerende tekst i tilstandsrapport om overnevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Innbo og løsøre

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

- Varmekabler på bad.
- Oppvarming via elektrisitet.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 8 982,- pr. mnd.
Inkluderer: Grunnpakke tv/internett, varmtvann, renter og avdrag på felles lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, felles byggforsikring, samt felles drift og vedlikehold.

Felleskostnadene fordeles slik:
TV og internett kr 468,-
Brensel kr 433,-
Vask av fellesareal kr 150,-
Felleskostnader kr 7 931,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven, men styret opplyser at det ikke er planlangt noe økning av fellesgjeld/felleskostnader.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 808 671,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 234 683,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

- Grunnpakke TV/internett levert av Telia er inkludert i felleskostnadene.
- Det er innlagt fiber.

Borettslaget

Forretningsfører

BOB BBL

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er lyst ut i forkant av kjøpet.

Kontakt megler for mer informasjon.
Frist: 18.09.2025

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Styreleder opplyser om at det er personlig oppmøte for styregodkjenning.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 534 158,-pr. 09.09.2025

Borettslaget har per 09.09.2025 en samlet fellesgjeld på kr 128 612 513,- fordelt på andelene, og lånevilkårene er:

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13541558-10
Lånebeskrivelse: Husbanken
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 2,49%
Rentetype: Fastrente
Andel av saldo: 25 593,25
Total saldo lån: 6 162 237,00
Innfrielsesdato: 31.12.2033

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13541558-20
Lånebeskrivelse: Husbanken
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 2,49%

Rentetype: Fastrente
Andel av saldo: 39 587,87
Total saldo lån: 9 531 813,00
Innfrielsesdato: 30.06.2034

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13556284-1
Lånebeskrivelse: Husbanken
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 3,27%
Rentetype: Fastrente
Andel av saldo: 153 954,07
Total saldo lån: 37 068 463,00
Innfrielsesdato: 30.06.2038

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 9521.76.37725
Lånebeskrivelse: Handelsbanken refinansering 2025
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,40%
Rentetype: Flytende rente
Andel av saldo: 315 022,97
Total saldo lån: 75 850 000,00
Innfrielsesdato: 30.06.2055

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

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Borettslaget hadde et positivt resultat på kr 2 261 301,- i 2023.

Vedtekter og husordensregler

Borettslagets vedtekter er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

- Beboerne forplikter seg til enhver tid å følge gjeldende vedtekter.
- Hver beboer har ansvar for å vaske adkomstbalkong, trapp og vaskerom 1 uke hver mnd., samt en årlig uke med ansvar for utevask. Utevasken går ut på å vaske vestibyle, vinduer, heis og å spyle/koste utenfor blokken.

Dyrehold

Dyrehold må søkes om til styret, og vaksinasjonsattest må fremvises ved hund, kaning og katt.

Borettslagets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 3769037

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 71 400 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Hvorfor bosette seg i Fyllingsdalen?
Området er et etablert boligområde og har vært under stor utvikling i de senere år. Området bærer preg av god boligplanlegging - her finner man en flott blanding av leiligheter, rekkehus og eneboliger. De aller fleste blir boende i sine boliger i mange år eller oppgraderer internt i området. Løvåsen borettslag er et populært borettslag grunnet sin korte vei til busstilbud, Oasen kjøpesenter og ikke minst de store, flotte grøntarealene som omringer blokkene. Et veldrevet borettslag med god økonomi og vaktmester- og gartnertjeneste. Her bor det en god miks av eldre, barnefamilier og førstegangskjøpere.

Området er ekstra fint for barnefamilier - mye grunnet nærheten til matbutikk, barnehager, lekeplasser, grøntområder og skole. For de eldre og etablerte byr området på en enkel hverdag med kort vei til de daglige servicetilbudene på Oasen og flotte turområder. Praktisk! Fra denne boligen har du under 15 minutters gange alt det overnevnte.

Et attraktivt område med nærhet til Bergen sentrum, Oasen kjøpesenter og et godt utviklet kollektivt nettverk. Bosett deg i et borettslag med store grøntarealer, fine lekeplasser og et bilfri fellesareal.

Her har du alt du trenger for å bo godt nær bykjernen. Oasen kjøpesenter sørger for å tilby alle daglige servicetilbud, det er flere idrettsanlegg, flotte turløyper og flust av gode skoler og barnehager i nærområdet. Området er meget sentralt, med bare 8-10 minutter kjøring med bil og 7-8 minutter med buss til Bergen sentrum. Den samme avstanden er det motsatt vei til Flesland som kan føre deg ut i den vide verden.

Kollektivtilbud
Fra boligen har du tilgang til flere bussruter, inn og ut av bykjernen. Nærmeste busstopp er 2 min gange fra boligen, hvor buss nr 18 går med hyppige avganger. Bussturen til sentrum tar 7-8 minutter.

Bybanen til Fyllingsdalen
Fyllingsdalen er en fremtidsrettet bydel som også har fått bybanen. I tillegg har verdens lengste gang- og sykkeltunnel åpnet parallelt med bybanen gjennom Løvstakken til Kristianborg (Fjøsanger). Det tar deg ca. 20 minutter å sykle fra Oasen til Haukeland, og rundt 25 minutter til Festplassen.

Servicetilbud
- Coop Extra Løvås
- Rema 1000 Lynghaugparken
- Spar Sikthaugen
- Oasen Storsenter
- Coop Prix Melkeplassen

Hvor skal søndagsturen gå?
Til tross for den gode beliggenheten, er du likevel omkranset av grønne områder og mange flotte turmuligheter, Kanadaskogen, Løvstakken, Lynghaugtjernet og Krohnegården for å nevne noen. Vakre Ortuvannet er også et en flott søndagstur

som blir benyttet av alle aldersgrupper. Sporty? Bemerk deg at med bybanen kom også sykkelsti til sentrum. For de yngste finnes det mange fritidstilbud/idrettsanlegg i nærområdet, blant annet Framohallen og Fyllingsdalen stadion. Det er også kort vei til Squash, paddel og tennis på Bergen racketsenter. Man har også frisbeegolf i Lynghaugparken som er innen kort avstand fra leiligheten.

En kort prat med selger:
Hva kommer dere til å savne med boligen/området?
- Vi kommer til å savne den gode størrelsen på soverommet, den store terrassen som vi har tilbragt mange dager og kvelder på, samt det å stå å lage mat mens vi ser opp på løvstakken og grønt område rett utenfor – det er ekstra koslig om sommeren når rododenroen utenfor er i full blomst. Vi kommer til å savne beliggenheten, kombinasjonen av å bo så sentralt – men likevel tilbaketrukket. Den korte veien til ALT – 2 min til busstoppet, butikken og treningssenter rett ved, Oasen senter der man får alt man trenger bare en kort spasertur unna. De gode turmulighetene rett utenfor døren som, Tennebekktjørna, Viggohytten, Ortuvannet, Lynghaugparken for å nevne noen.

Hva er deres favoritturer i nabolaget?
- Hvis jeg må velge en favoritt, må det bli tur til Viggohytten der man kan nyte en vaffel og en kopp kaffe på toppen

Hva er nærmeste kollektivtilbud og hvilke ruter finnes der?
- Nærmeste er 2 min gange ned bakken til Løvåsveien der man kan ta linje 18, også er det ca.7 min gange til Nebbeveien hvor linje 4. Ekstra bonus er at det nesten uten unntak står Ryde utenfor blokken, som gjør framkommeligheten enda raskere.

Hvordan er nabolaget?
- Nabolaget er veldig koselig, borettslaget er flinke til å stelle i stand for ulike anledninger – som det årlige sankthans bålet nede på plassen. Vi har også satt stor pris på at det alltid ser pent og ryddig ut utenfor, gresset er alltid klipt og veiene blir måkt og saltet om vinteren. Styret i Løvåsen er også veldig tilgjengelig, i tillegg har hver blokk en eller to tillitsvalgte som man kan gå til dersom man skulle lure på noe.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger innflytningsattest fra Bergen Helseråd datert 21.04.1972. Denne gjelder 13 og 14 etasjes boligblokk. Innflytningsattest fra Bergen Helseråd blir sett på som datidens ferdigattest.

Det foreligger ferdigattest for fasadeendring blokk/bygård/terrassehus datert 21.01.2004.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning ikke stemmer overens med det som opprinnelig er byggemeldt og godkjent:
- Badet var opprinnelig delt i to med separat bad og WC-rom, men WC-rommet er nå innlemmet i badet. Bruksendring fra hoveddel til hoveddel er normalt sett ikke søknadspliktig.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig til privat vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er iht. reguleringsplan for Fyllingsdalen, boligfelt X, tomteareal B og vei 930 ikrafttrådt 16.03.1971 regulert til boligblokker og parkering.

Eiendommen er også underlagt Kommuneplanens arealdel 2018. Formålet med kommuneplanen er bebyggelse og anlegg og LNF.

Eiendommen ligger i følgende hensynssoner:
- Friluftsliv: Byfjellgrense vest 37%
- Naturmiljø: viltområde 19,1%
- Faresone: Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred 6,6%
- Gul støy: Vei støy - gul sone 1,3%
- Rød støy: Vei støy - rød sone <0,1%

For mer informasjon om reguleringsforhold, se planinformasjon vedlagt i prospekt.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På borettslagets eiendom er det tinglyst følgende 7 serviutter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Disse omhandler bestemmelse om gjerde, bestemmelser om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v., bruksrett, bestemmelse om veg, rett til bygging/drift av jordkabelanlegg m.m. og bestemmelse om vannledninger.

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan

besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som

ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet

uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper

avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 11 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 3 900,-

Samlet skal selger betale kr. 125 410,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 25. september 2025

Ansvarlig megler

Marcus Skudal Ellingsen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 40456462

Ansvarlig megler

Nirujan K Nathan, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 97712544

Meglerforetaket

Nordvik Bergen

Teatergaten 35
5010 BERGEN
Juridisk navn: Achieve Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 413 956

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Løvåsbakken 21

Løvåsbakken 21

Nabolaget Seljedalen/Løvåsen - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Seljedalen skole (1-7 kl.)	210 elever, 16 klasser	8 min 0.6 km
Løvås Oppveksttun - skole (1-7...	243 elever, 14 klasser	10 min 0.7 km
Sælen Oppveksttun (1-7 kl.)	253 elever, 18 klasser	20 min 1.7 km
Ortun skole (8-10 kl.)	412 elever, 33 klasser	20 min 1.7 km
Lynghaug skole (8-10 kl.)	432 elever, 33 klasser	13 min 1.1 km
Fyllingsdalen videregående sko...	588 elever, 28 klasser	17 min 1.4 km
Amalie Skram videregående skol...	1000 elever	10 min 6 km

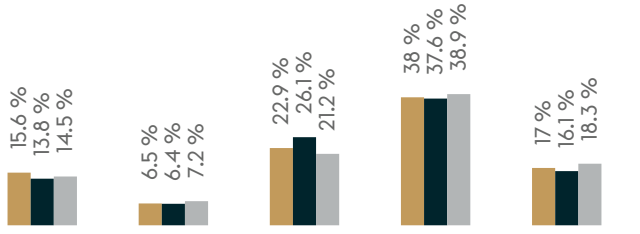
Offentlig transport

Løvåsveien	Linje 18	2 min 0.2 km
Fyllingsdalen terminal	Linje 2	14 min 1.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen	Linje F4, L4, R40	10 min 6.4 km
Bergen Flesland		16 min

Barnehager

Kidsa Løvåsbakken (0-5 år)	60 barn	2 min 0.2 km
Lekeklossen Løvåsen barnehage ...	26 barn	3 min 0.3 km
Seljedalen barnehage (1-5 år)	58 barn	7 min 0.5 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 71/100

Naboskapet

Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Gående

Sport

Løvås skole	10 min
Lynghaugparken "binge"	8 min
MOVA Fyllingsdalen	4 min
SKY Fitness Fyllingsdalen	11 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100



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

Tilstandsrapport

Løvåsbakken 21, 5145 FYLLINGSDALEN BERGEN kommune

gnr. 23, bnr. 177

Andelsnummer 203

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



Befaringsdato: 25.08.2025 **Rapportdato:** 11.09.2025 **Oppdragsnr.:** 13739-3406 **Referansenummer:** TS3232

Foretak: KOE Konsulting AS

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

KOE KONSULTING AS

KOE ble etablert i 2024 av to takstingeniører med lang fartstid i bransjen. Sammen har de over 10 års erfaring fra taksering, etter å ha drevet egne selskaper. Eiere har solid faglig bakgrunn som fagtekniker, byggmester og takstingeniør, og mer enn 20 års samlet erfaring fra byggebransjen – blant annet som tømrer, byggeleder og prosjektleder.

Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester innen bolig, bygg og eiendom:
- Tilstandsrapporter.
- Verditakster.
- Skade- og reklamasjonsrapporter.
- Arealmålinger.
- Prosjekt- og byggeledelse.
- Uavhengig kontroll.
- Byggoppdrag.
- Rådgivning

KOE kombinerer fagkunnskap og erfaring for å levere kvalitet og trygghet i hvert oppdrag.

FORUTSETNINGER FOR DENNE RAPPORTEN
Relevante opplysninger vedr. Dette er angitt i siste del av tilstandsrapporten.
Det er svært viktig å også sette seg inn i disse opplysninger og rapportens omfang.

Rapportansvarlig

Kristoffer Sæle
Uavhengig Takstingeniør
ks@takstkonsult.com
976 44 335

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Løvåsbakken 21, 5145 FYLLINGSDALEN
Gnr 23 - Bnr 177
4601 BERGEN

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

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

Yttervegger:
Bygningen har yttervegger av tre- og betongkonstruksjoner.
Utvendig bekledd med fasadeplater.

Takkonstruksjon:
Bygningen har en flat takkonstruksjon som er utvendig tekket med takbelegg.

Etasjeskille:
Bygningen har etasjeskille av antatt betong.

BESKRIVELSE - LEILIGHET
4-roms andelsleilighet.
Beliggende i 1. etasje.
Oppført i 1968.

Rombeskrivelse
Entre (1,7 kvm):
Malt laminat på gulv, slette malte vegger og himling.

Bod (3 kvm):
Grove/opprinnelige overflater.

Gang (6,6 kvm):
Malt laminat på gulv, slette malte vegger og himling.

Soverom 1 (12,5 kvm):
Malt laminat på gulv, slette malte vegger og himling.

Soverom 2 (8 kvm):
Malt laminat på gulv, slette malte vegger og himling.

Stue (24,2 kvm):
Malt laminat på gulv, mdf-panelplater på vegger og slett malt himling.

Soverom 3 (8,5 kvm):
Malt laminat på gulv, slette malte vegger og himling.

Oppvarming
Oppvarming via elektrisitet:
- Varmekabler på bad.

Tekniske installasjoner
Vannrør av rør-i-rør.
Avløpsrør av plast/støpejern.
Sikringsskap med automatsikringer.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

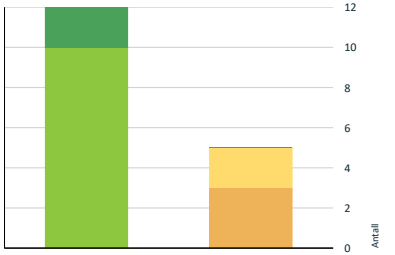
Lovlighet Gå til side

Løvåsbakken 21, 5145 FYLLINGSDALEN
Gnr 23 - Bnr 177
4601 BERGEN

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

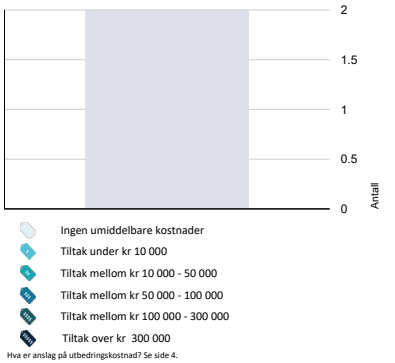
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1968

Kommentar
Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

Dører/vinduer - Generelt

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

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer.

Årstall: 1996 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Entrédør

Entrédør av tre med brann- og lydklasse (Ei30/Rw35db).

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

TG 1 Balkong-/terrassedør

Balkongdør av tre med felt av 2-lags isolerglass.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong på 16 kvm.

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

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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Areal: 4,5 kvm.
Badet er helfliset og har takplater i himling.
Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.

Badet er innredet med: Dusjnisje m/glassdør, vegghengt toalett og baderomsinnredning.

Eier opplyser om at badet er oppusset i 2009 i regi av borettslaget.

Løvåsbakken 21, 5145 FYLLINGSDALEN
Gnr 23 - Bnr 177
4601 BERGEN

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Tilstandsrapport

Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

HELHETSVURDERING
Badet har alminnelig bruksslitasje og fremstår i ok stand.

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

TG 2 blir allikevel satt på grunn av alder på membran og avvik nevnt under.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 0 - 5 mm fall målt i dusjnisje.
- 15 mm fall fra badegulv v/dør til sluk v/toalett.
- Terskel v/dør.

Ved enkel vanntest i nedslagsfelt i dusjsone så gikk vann mot sluk, men det kan bli liggende noe vann på fliser grunnet lokalt lite fall.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Membran/tettesjikt er over 15 år gammel.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via ventil.
Tilluft er etablert i dør.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom.
Ingen unormale forhold eller forhøyede verdier blir registrert.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Areal: 11,7 kvm.
Malt laminat på gulv, malt strie på vegger og slett malt himling.
Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og malt laminat benkeplate med nedfelt vask av stål.

Plass/opplegg for komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.
Veggmontert ventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sår, hakk og bruksslitasje forekommer på overflater og innredning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avviket er kosmetisk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Veggmontert ventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ikke mulig å føre avtrekk ut eller til avtrekk i denne boligblokken.
Dermed ikke mulighet for tiltak, men vær oppmerksom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av rør-i-rør system.
Fordelerskap er plassert i bod.

Løvåsbakken 21, 5145 FYLLINGSDALEN
Gnr 23 - Bnr 177
4601 BERGEN

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Tilstandsrapport

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

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

Årstall: 2009 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon via felles anlegg.
Avtrekk fra bad og kjøkken.

Utover overnevnte naturlig ventilasjon.

Boligen har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden.
Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i gang.
Inneholder: Automatsikringer.

Avvik:
- Samsvarserklæring foreligger ikke.
- Dels eldre el-anlegg.
- Mangler deksel på ett el-punkt.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Total rehabilitering er ikke utført.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent, utført av tidligere eier.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Generell kommentar

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

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

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

Løvåsbakken 21, 5145 FYLLINGSDALEN
Gnr 23 - Bnr 177
4601 BERGEN

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i brannelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	84			84	16
SUM	**84**				**16**
SUM BRA	**84**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Kjøkken, Bad, Entré, Bod, Gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Stue		

Kommentar

NETTO ROMAREAL
- Entré: 1,7 kvm.
- Bod: 3 kvm.
- Gang: 6,6 kvm.
- Soverom 1: 12,5 kvm.
- Bad: 4,5 kvm.
- Kjøkken: 11,7 kvm.
- Stue: 24,2 kvm.
- Soverom 2: 8 kvm.
- Soverom 3: 8,5 kvm.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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:

Løvåsbakken 21, 5145 FYLLINGSDALEN
Gnr 23 - Bnr 177
4601 BERGEN

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.8.2025	Kristoffer Sæle	Takstingeniør
	Frida B. Olsen Buberg	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Løvåsbakken 21

Hjemmelshaver
Løvåsen Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
953615509			Frida B. Olsen Buberg/Even Birk Aalborg

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
203

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1970

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.08.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	25.08.2025	Eier har gitt generelle opplysninger om boligen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	25.08.2025	Kontroll av tidligere areal samt opplysninger om evt. Oppussing/vedlikehold.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.08.2025	
2	11.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Løvåsbakken 21, 5145 FYLLINGSDALEN
Gnr 23 - Bnr 177
4601 BERGEN

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER SPESIELT FOR RAPPORTEN

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til minimumskravene fastsatt i avhendingsloven (lov om avhending av fast eigedom) og tilhørende forskrift. Det presiseres at rapporten **ikke** er en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen, men kun omhandler de bygningsdeler og forhold som omfattes av forskriftens krav til en **tilstandsrapport med minimumsomfang**.

Rapporten vurderer og beskriver kun følgende hovedpunkter, slik disse er tilgjengelige for visuell inspeksjon uten inngrep eller demontering:

1. Våtrom.
2. Kjøkken (overflater, innredning, vann- og avløpsrør).
3. Innvendige vann- og avløpsrør.
4. Varmtvannsbereder.
5. Vannbåren varme.
6. Varmesentraler.
7. Ventilasjon.
8. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak.
9. Loft (konstruksjonoppbygging).
10. Yttervegger.
11. Vinduer og ytterdører.
12. Balkonger, verandaer og lignende.
13. Krypekjellere.
14. Rom under terreng.
15. Grunnmur.
16. Drenering.
17. Terrengforhold.
18. Elektrisk anlegg.

I mindre sameier/borettslag hvor det er mindre en 4 boenheter så blir ikke felles eiet bygningsmasse vurdert/undersøkt, bare enkelt beskrevet. Dette kan gjelde:

1. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak.
2. Loft (konstruksjonoppbygging).
3. Yttervegger.
4. Krypekjellere.
5. Rom under terreng.
6. Grunnmur.
7. Drenering.
8. Terrengforhold.

Dersom boenheten allikevel har en svært direkte tilknytting til overnevnte bygningsdel så kan den allikevel bli vurdert.

Rapporten bygger utelukkende på **visuell inspeksjon** og enkle fuktmålinger med ikke-destruktive metoder. Det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner, bruk av avansert måleutstyr eller kontroll av skjulte installasjoner. Kjøper oppfordres derfor til å foreta ytterligere undersøkelser ved behov.

Denne rapporten må ikke forveksles med en fullstendig teknisk tilstandsanalyse.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk

Forutsetninger

forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

Løvåsbakken 21, 5145 FYLLINGSDALEN
Gnr 23 - Bnr 177
4601 BERGEN

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Forutsetninger

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

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

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

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

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

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

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
25. sep. 2025

Oppdragsnummer
19-0260/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Løvåsbakken 21, 5145 FYLLINGSDALEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Even Birk Aalborg, Frida Benedicte Olsen Buberg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
27. mai 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3769037
Forsikret i: Trygg forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Opplyst av tidligere selger: Landro elekto byttet spotter i taket og etablerte dimmer i 2022. Borettslaget hadde fornying av alle bad i 2009.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Opplyst av tidligere selger: Oppgradering av bad i regi av borettslaget i 2009.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppgradring av inngangsparti, fasade samt etablert glassfasade på etasjebalkong/ utenfor heis ble utført i 2024/25 i regi av borettslaget. Opplyst av tidligere selger: Arbeid med fasade og utvidelse av balkong i regi av borettslaget i 2002.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Opplyst av tidligere selger: Etablert rør-i-rør system i regi av borettslaget i 2009

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Opplyst av tidligere selger: Utvidelse av balkong i regi av borettslaget i 2002

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja

Beskriv: Opplyst av tidligere selger: Det ble rapportert om fukt i kjellerbod i oktober 2023, de skal ha vært klar over situasjonen og skulle sette i verk tiltak.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurdering utført 25. august i forbindelse med salg av bolig

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Står i tidligere salgsoppgave

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

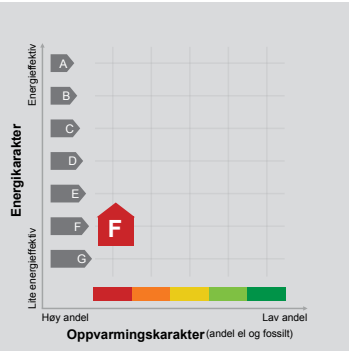
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 19-0260/25

ENERGIATTEST

Adresse	Løvåsbakken 21
Postnummer	5145
Sted	FYLLINGSDALEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	23
Bruksnummer	177
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139738950
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	f74b2a11-963c-47b5-ae4e-4eab3b69f781
Dato	06.02.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 7 550 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

7 550 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tetting av luftlekkasjer
- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Etterisolering av yttervegg
- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1971
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	84
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Løvåsbakken 21
Postnummer: 5145
Sted: FYLLINGSDALEN
Kommune: Bergen
Bolignummer: H0101
Dato: 06.02.2024 20:35:23
Energimerkenummer: f74b2a11-963c-47b5-ae4e-4eab3b69f781

Kommunenummer: 4601
Gårdsnummer: 23
Bruksnummer: 177
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 139738950

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 6: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 7: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 8: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 9: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 10: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Brukertiltak

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 17: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 18: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 19: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 20: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 23: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 24: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 25: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 26: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 27: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 28: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 29: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Løvåsen Borettslag

Styrekontor: Løvåsbakken 11, 5145 Fyllingsdalen - Telefon 55 16 66 06 - E-post: styret@lovasen.no - www.lovasen.no
Vaktmesterkontor: Løvåsbakken 11 - Mobil 930 30 582 - Orgnr. NO 953 615 509

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025 I LØVÅSEN BORETTSLAG

Dato: 24.04.2025 **kl:** 18:30

Sted: Utleielokalet i Løvåsbakken 21

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Ivar Pettersen

Ivar Pettersen

Klipp av – leveres ved inngangen

Deltager på generalforsamling, i Løvåsen borettslag, 24.04.2025

Navn: _____

Blokk nr.:_____

Leilighet nr.:_____

☐ Jeg møter som andelseier / ektefelle/samboer av andelseier.

☐ Jeg møter med fullmakt fra andelseier.

(Kryss av for det som passer)

Underskrift (andelseier/fullmaktsgiver): _____

Obs! Kun én fullmakt per deltager!

DAGSORDEN

1. Konstituering
    a) Godkjenning av innkalling
    b) Godkjenning av generalforsamlingens dagsorden
    c) Antall fremmøtte (antall andeler representert)
    d) Valg av møteleder
    e) Valg av referent/protokollfører
    f) Valg av protokollunderskriver
    g) Valg av tellekorps (bare om nødvendig)
2. Behandling og godkjenning av styrets årsberetning
3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024
4. Vederlag til styremedlemmer, tillitsvalgte og valgkomite'
5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
6. Valg av valgkomité
7. Andre/Innkomne saker

***

Styret i Løvåsen Borettslag

1. Konstituering

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

2. Behandling og godkjenning av styrets årsrapport

2.1. Om Løvåsen Borettslag og dets virke

Løvåsen Borettslag ligger i Fyllingsdalen, som er en del av Bergen kommune. Borettslaget består av 262 leiligheter fordelt på fem blokker. Blokkene 11, 40, 70 og 80 har hver 14 etasjer, i tillegg til kjeller og sokkeletasje. Blokk 21 skiller seg ut ved å ha 12 etasjer, i tillegg til kjeller og sokkeletasje.

Borettslagets organisasjonsnummer er **953 615 509**, og gårds- og bruksnummeret er **23/177–198**. Forsikringen er tegnet hos **Gjensidige Forsikring ASA**, og **Bergen Omegn Boligbyggelag (BOB)** er borettslagets forretningsfører.

Vårt hovedmål er å skape et godt bomiljø for andelseierne. Dette gjør vi gjennom å eie, vedlikeholde og leie ut leiligheter, samt oppføre og drifte andre bygg – som garasjer – når dette er til fellesskapets beste. I tillegg engasjerer vi oss i tiltak som styrker bomiljøet og bidrar til godt naboskap og fellesskap blant beboerne.

2.2. Styret og styrets sammensetning i 2024.

Sammensetningen har vært som følger:

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

Blokktillitsvalgte har vært:

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

2.3. Styremøter og styrets arbeid

Det har vært et aktivt år for Løvåsen Borettslag med flere tiltak for å gjøre området mer trivelig og funksjonelt. Vi har hatt et tydelig fokus på trivsel og miljøvennlige løsninger, noe som gjenspeiles i oppgraderingene vi har gjennomført. Uteområdene er forbedret med nye plener, asfalterte gangveier og tiltak som reduserer problemer med overvann. Nye betongkanter og brostein gir et ryddig inntrykk og er samtidig praktiske i daglig bruk. Løsningene er valgt med tanke på varighet og minimalt vedlikehold.

Området hvor husvognene tidligere sto, er videreutviklet med flere trær, lyng og en blomstereng som tiltrekker pollinerende insekter og harmonerer med skogen rundt. Vi har forberedt et regnbed på nordsiden av fotballbanen, som vi planlegger å ferdigstille i 2025. I skogen vest for fotballbanen er det lagt nye stier med hugget flis. Dette gjør området mer tilgjengelig og gir en naturlig utvidelse av utearealene. Samtidig arbeider vi med å ta vare på skogen og styrke dens rolle i bomiljøet.

Styret har hatt 11 ordinære og 3 ekstraordinære møter i året som har gått, hvor totalt 68 saker er behandlet og protokollført. Sakene har omfattet vedlikehold, oppgraderinger og viktige beslutninger for å sikre et godt bomiljø.

Viktige saker i perioden:

Forhandlinger Borettslagets forsikringsavtale med Gjensidige Forsikring ASA er reforhandlet for 2025. Kostnadene forblir uendret fra 2024, og avtalen trådte i kraft 1. januar 2024 med de samme dekningene og vilkårene.

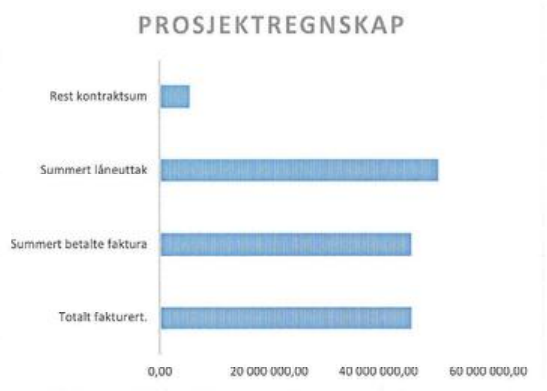
Tvister Det har ikke blitt noen løsning på tvisten mellom KTV Group AS og Løvåsen Borettslag i 2024. Konflikten gjelder vedlikeholdsarbeid og en avtale fra 2013. Borettslaget har gjennom hele prosessen forsøkt å finne en minnelig løsning og har tatt initiativ til møter og forslag som kunne bidratt til fremdrift. Til tross for dette har KTV ikke oppfylt sine forpliktelser.

Flere sentrale punkter er fortsatt uavklart, spesielt knyttet til vederlag og spesifikke krav til utførelse. KTV har ikke levert tjenester som fasadevask, maling og tilstandsrapporter i henhold til avtalen. De har også gjort endringer i metoder og benyttet billigere produkter uten godkjenning fra borettslaget, noe som har påvirket kvaliteten. Dokumentasjonen har vært mangelfull, og rapporter og bilder gir ikke tilstrekkelig oversikt over vedlikeholdsbehovene.

Borettslaget har rapportert flere reklamasjoner knyttet til blant annet dårlig vask, mangelfull maling og ufullstendige utbedringer. KTV har lovet forbedringer, men disse har ikke blitt gjennomført. Løvåsen har foreslått en avtalesum som reflekterer de tjenestene som faktisk blir levert, men KTV har ikke vist vilje til å imøtekomme dette og insisterer på å fakturere hele beløpet uavhengig av utført arbeid.

Inngangsparti og fellesbalkong

Under den ordinære generalforsamlingen 20. april 2023 vedtok de stemmeberettigede medlemmene i Løvåsen Borettslag å tildele oppdraget for rehabiliteringsprosjektet til Stoltz Rehab AS. Finansieringen skjer gjennom et nytt lån på 40 millioner kroner fra Handelsbanken. I tillegg ble det tatt opp et lån på 11,5 millioner kroner for å skifte 349 dører, hvorav 262 er brann- og lydklassifiserte dører til leilighetene.



Budsjettet og finansieringen

Prosjektets totale kostnad er planlagt til 51,5 millioner kroner, hvorav 50,9 millioner kroner er finansiert med lån. Differansen på 585 000 kroner skyldes gebyrer og andre lånekostnader.

2.4. 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.

2.5. Kontoret

Kontoret har i 2024 vært betjent på heltid med styresekretær i 100% stilling. Kontoret er åpent mandag til fredag mellom kl. 09:00 og kl. 15:00. Det er fast kontorvakt onsdager fra kl 18:30 til 19:30

2.6. Arbeidsmiljø

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

2.7 Helse, miljø og sikkerhet

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

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

2.7.1 Brannsikkerhet

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

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

2.7.2 Heiser

Norsk Heiskontroll utfører lovpålagte kontroller av heisene våre annethvert år, og den siste kontrollen ble gjennomført i mars 2024. I tillegg har vi hatt regelmessig service gjennom året, utført av Alimak.

2024 har vært et år med svært høye kostnader knyttet til drift og vedlikehold av heisene. På grunn av dette har styret besluttet å starte prosjektering og innhenting av pristilbud på helt nye heiser og motorer. Heisene våre er nå over 50 år gamle, og mange av komponentene er fortsatt fra den tiden.

Heisene har blitt delvis modernisert to ganger siden de var nye, først i 1997 og senere i 2016/17. I 1997 ble heisstyring, heismaskin og heiskupé byttet ut, og vi fikk nye automatiske dører som erstattet de gamle manuelle slagdørene. Under oppgraderingen i 2016/17 ble heisstyring, trykknapper, displayer, heismaskin, stoldøroperatør og stoldører med terskel skiftet. Dagens dører er imidlertid fortsatt fra 1997.

Heisene har en lav hastighet på 0,8 m/s, noe som er den samme hastigheten som da de var nye. Dette gjør at de oppleves som trege sammenlignet med dagens standard.

Styret ser behovet for en fullstendig utskifting av heisene for å sikre mer pålitelige og moderne løsninger, samtidig som vi reduserer de høye drift- og vedlikeholdskostnader som bare vil stige i de neste årene.

2.7.3 Dørtelefoner

Dørtelefonene er skiftet i forbindelse med nytt inngangsparti i blokk 40, 70 og 80. Blokk 11 og 21 ble utbedret i 2016, og var derfor ikke en del av prosjektet. I disse blokkene er det kun skiftet kabler.

2.7.4 Varmtvannsberedere

Berederne i samtlige blokker fungerer som de skal, og det samme gjelder inntaksfiltrene. Det har vært svært få utfordringer med varmtvannet i blokkene i løpet av 2024. I begynnelsen av 2025 har det oppstått noen utfordringer, men dette følges opp og forventes løst i løpet av mars.

2.7.5 Fasader, vinduer, dører og tak

Manglende fasadevask og brudd på avtalen

Det har ikke blitt gjennomført fasadevask i perioden 2022 til 2024, som følge av KTVs

trenering av en endret avtale. KTV har unnlatt å levere tjenester som fasadevask, maling og tilstandsrapporter i henhold til avtalens krav. De har gjort flere endringer i metoder og benyttet billigere produkter uten borettslagets godkjenning, noe som har svekket kvaliteten på arbeidet. Dokumentasjonen har også vært mangelfull, med rapporter og bilder som ikke gir en tilfredsstillende oversikt over vedlikeholdsbehovene.

Sikkerhets- og HMS-brudd
KTV har ikke levert nødvendig dokumentasjon som HMS-kort, lønnsslipper og risikovurderinger. Det er avdekket manglende opplæring og sertifisering for arbeid i høyden, noe som utgjør alvorlige brudd på sikkerhetskravene. Videre har selskapet benyttet giftige kjemikalier uten tilstrekkelig dokumentasjon, noe som har utsatt både arbeidere og beboere for unødvendig risiko.

Uløste reklamasjoner
Borettslaget har over flere år meldt inn en rekke reklamasjoner, blant annet knyttet til dårlig utført vask, malingsarbeid og ufullstendige utbedringer. Til tross for gjentatte løfter fra KTV om å rette opp feilene, har mange av problemene forblitt uløste. For mer informasjon vises det til punkt 2.3 i avtalens bestemmelser om tvisteløsning.

Utførte og planlagte tiltak
I 2024 ble enkelte vinduer skiftet ut. Arbeidet ble gjennomført med interne ressurser for å redusere behovet for eksterne kontraktører. Takarealene kontrolleres jevnlig for skader og lekkasjer for å sikre at de holdes i god stand.

2.7.6 Bossrom
Bossrommene er i en slik forfatning at de er modne for total rehabilitering. Dette skyldes manglende løpende og periodisk vedlikehold over flere år.

2.7.7 Garasjeanlegg og parkering i laget
Løvåsen Borettslag har et omfattende parkeringsanlegg som inkluderer både enkeltgarasjer, fellesgarasjer og uteplasser. Totalt disponerer borettslaget følgende parkeringsfasiliteter:

Garasjeplasser:
- 45 enkeltgarasjeplasser fordelt på fire rekker.
- 51 plasser fordelt på to fellesgarasjer.

El-billading:
- 41 ladeplasser for elbiler utendørs.
- Ladestasjoner i alle enkeltgarasjer og på alle plasser i fellesgarasjene.

Status for elbilladeplasser:
- 16 plasser på garasjedekket ved fellesgarasjen ved blokk 11 (8 ledige).
- 11 plasser på parkeringen ved blokk 40 (8 ledige).
- 14 plasser på parkeringen ved blokk 70 (ingen ledige).

Handikapplasser:
Det er totalt 9 handikapplasser fordelt ved blokkene:
- 2 ved blokk 80
- 1 ved blokk 70
- 2 ved blokk 40
- 1 ved blokk 21
- 3 ved blokk 11

Gjesteparkering:
Borettslaget har 26 parkeringsplasser for gjester:
- 8 plasser på garasjedekket ved blokk 11.
- 5 plasser langs muren ved 11 blokken
- 13 plasser på garasjedekket mellom blokk 70 og blokk 40.

MC-plasser:
Vi har også 6 MC-garasjeplasser fordelt på de to fellesgarasjeanleggene.

Leiepriser for 2025:
- Enkeltgarasje: 606 kr per måned.
- Fellesgarasjeplass: 488 kr per måned.
- MC-plass i fellesgarasje: 56 kr per måned.
- Uteparkeringsplass: 121 kr per måned.

Parkeringskontroll:
Borettslaget har en avtale med VestPark for håndheving av parkeringsreglene, både for borettslagets parkeringsområder og de generelle parkeringsanleggene.

2.8 Faste leieavtaler i Løvåsen borettslag

Løvåsen Borettslag har flere løpende leieavtaler:

- Vi har en vedvarende leieavtale med Bergen kommune for Lynghaug skole og Ortun skole. De har fått tildelt et eget lokale, tilrettelagt for feltskolen i blokk 70. Lokalet disponeres to dager i uken, og leien er symbolsk.
- Borettslaget leier ut sokkeletasjen i Løvåsveien 80 til Ulna Barnehage. Ny leieavtale ble inngått i 2021, og denne blir indeksregulert årlig.
- John Vallestad leier en del av lagerlokalene i blokk 11.
- Rolf Furseth leier tilfluktsrommet i blokk 70.
- Ivar Pettersen leier tilfluktsrommet i blokk 80.
- J-TR Transport leier deler av sokkeletasjen i blokk 70 til kontorformål.

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

Borettslaget har tre utleielokaler som andelseiere og andre kan leie til ulike former for sammenkomster. Lokalene ligger i henholdsvis blokk 21, blokk 40 og blokk 70. Lokalet i blokk 70 var ikke tilgjengelig for utleie i 2024, da det ble benyttet av Stoltz som lunsj- og skiftebrakke.

Alle reservasjoner for leie av Grendahuset, lokalet i blokk 70 og lokalet i blokk 21 gjøres via borettslagets kontor – enten på e-post, telefon eller ved personlig oppmøte. Prisene for leie av lokalene ble sist justert med virkning fra 1. mars 2023.

Kapasitet og kostnader for utleielokaler

Grendahuset – Løvåsveien 40

Grendahuset ligger i sokkeletasjen til Løvåsveien 40. Lokalet kan leies av både andelseiere og utenforstående, og har kapasitet til maksimalt 40 personer ved full borddekking.

- Leiepris: kr 2 000 for beboere / kr 2 600 for ikke-beboere

Lokalet i Løvåsbakken 21

Lokalet i sokkeletasjen til Løvåsbakken 21 kan også leies av både andelseiere og utenforstående. Det har kapasitet til maksimalt 50 personer ved full borddekking.

- Leiepris: kr 2 000 for beboere / kr 2 600 for ikke-beboere

Lokalet i Løvåsveien 70

Dette lokalet ligger i sokkeletasjen til Løvåsveien 70 og er særlig egnet for familie- og barneselskaper. Det kan leies av både andelseiere og utenforstående.

- Leiepris for familieselskap: kr 800 for beboere / kr 1 200 for ikke-beboere
- Leiepris for barneselskap: kr 500 for beboere / kr 800 for ikke-beboere

Depositum

Det påløper et depositum på kr 500 for alle typer leietakere og arrangementer.

2.9 Bomiljø og prosjektarbeid

Vi har et samarbeid med politiet og Avarn dersom det oppstår uønskede hendelser i borettslaget. Avarn drifter bomiljøvakten, og styret mener ordningen fungerer godt. Den gir trygghet for beboerne og dekker behov som heisstans, husbråk, fester og innlåsing.

I løpet av 2022, 2023 og 2024 er det gjennomført flere tiltak for å forbedre uteområdene. Det er plantet nye trær, ryddet kratt og oppgradert fellesarealer for å gjøre dem mer åpne, trygge og brukervennlige. Målet har vært å skape et grønt og trivelig nærmiljø for både barn, voksne og eldre.

Tiltakene er i tråd med anbefalinger fra blant annet Folkehelseinstituttet, Miljødirektoratet, Statsforvalteren og fagmiljøer som NIBIO, NINA, NMBU og Statsbygg. Trær og grønne områder bidrar til bedre luftkvalitet, demper støy, gir le og skygge, og skaper rammer for sosialt fellesskap. De binder også CO_2 og hjelper til med overvannshåndtering ved å forsinke avrenning.

Velstelte uteområder har dokumentert positiv effekt på både bomiljø og eiendomsverdi. Ifølge fagmiljøer innen eiendomsforvaltning og landskapsarkitektur bidrar grøntarealer til høyere beboertilfredshet, økt attraktivitet og bedre boligverdier.

2.10 Styrets planer for 2025 og framover.

Vedlikehold av vaskerom og tørkerom – planlagt for 2025

I løpet av 2025 skal det gjennomføres vedlikehold i vaskerom og tørkerom. Følgende arbeid er planlagt:

- Gulvene skal slipes og males med to strøk slitesterk maling for bedre holdbarhet og enklere rengjøring.
- Vegger og tak skal få en glatt duk for å dekke over sprekker, før de sparkles og males i to strøk med en lys og nøytral farge.
- Alle taklamper skal byttes ut med LED-armaturer med bevegelsessensor, slik at lysene slår seg av og på automatisk. Dette vil bidra til redusert strømforbruk og enklere lysstyring.

Vedlikehold av uteområder

Jevnlig vedlikehold av uteområder er viktig for å sikre trygg bruk og et trivelig bomiljø. Dette gjelder lekeplasser, parkeringsplasser, skogsområder og systemer for vann og avløp.

Lekeplasser

Lekeplassene trenger regelmessig tilsyn for å sikre at utstyret er trygt. Dette innebærer:

- Kontroll av slitasje og sikkerhet
- Reparasjon eller utskifting av ødelagte deler
- Sørge for at underlaget er mykt nok til å dempe fall
- Rydding og fjerning av søppel og farlige gjenstander

Parkeringsplasser

Vedlikeholdet av parkeringsplassene omfatter:

- Reparasjon av sprekker og hull i asfalten for å forhindre større skader
- Tydelig oppmerking av parkeringsplasser
- Oppdatering og vedlikehold av skilting for å sikre oversikt og trygg trafikkavvikling

Skog og naturområder
Vedlikehold av skog og naturområder innebærer å holde stier ryddige, fjerne døde trær og greiner som kan utgjøre en fare, og sørge for at vegetasjonen ikke vokser for tett. Dette gjør områdene tryggere og mer tilgjengelige, samtidig som de bevarer sitt naturlige preg.

Kummer og vann- og avløpssystemer
Regelmessig rengjøring og kontroll av kummer og avløpsrør er nødvendig for å unngå blokkeringer som kan føre til oversvømmelser eller skader på bygninger. Det er viktig å fjerne løv og annet rusk for å sikre god vannføring og velfungerende systemer.

Langsiktig verdi
Godt vedlikehold av både innendørs og utendørs områder er en viktig investering. Det gir lavere vedlikeholdskostnader over tid, skaper tryggere og triveligere bomiljøer, og bidrar til å bevare eiendomsverdien. Samtidig styrker det borettslagets økonomi og øker lagets egenkapital.

Fyllingsdalen, 10.04.25
LØVÅSEN BORETTSLAG
STYRET

Årsoppgjørsrapport

Løvåsen Borettslag

2024

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2024

Løvåsen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	25 832 676	24 092 991	25 548 949	27 021 077
Andre inntekter	3	7 350	26 009	0	0
Sum inntekter		**25 840 026**	**24 118 999**	**25 548 949**	**27 021 077**
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	1 972 481	2 088 323	2 170 515	2 495 075
Styrehonorar	5	363 300	360 000	380 000	395 000
Andre honorarer	6	39 000	30 525	39 000	45 500
Arbeidsgiveravgift		358 808	363 902	487 000	374 000
Avskrivninger	7	719 996	661 943	250 000	745 000
Felles strøm og varme		2 060 279	1 741 581	1 200 000	1 600 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		3 480 728	3 270 879	3 500 000	3 850 000
Andre driftskostnader	8	2 917 976	2 767 023	2 576 602	2 513 376
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	403 513	559 984	460 000	400 000
Vedlikehold	10	5 446 320	5 778 566	3 960 000	4 116 000
Rehabilitering	4, 11	26 633 661	309 567	51 500 000	0
Forretningsførsel		379 728	470 566	413 000	415 000
Revisjonshonorar		35 575	33 275	40 000	40 000
Andre konsulenthonorarer		180 107	43 547	103 500	43 500
Kontingent		78 900	78 600	79 000	79 000
Forsikring		736 576	732 340	790 000	790 000
Sikringsfond		25 232	25 533	27 000	27 000
Tap på fordringer		352	1 611	2 000	2 000
Sum driftskostnader		**45 832 533**	**19 317 766**	**67 977 617**	**17 930 451**
Driftsresultat		**-19 992 506**	**4 801 234**	**-42 428 668**	**9 090 626**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		722 732	215 394	70 000	70 000
Andre renteinntekter		34 159	15 863	0	0
Andre finansinntekter		78 577	73 784	73 000	73 000
Sum finansinntekter		**835 467**	**305 042**	**143 000**	**143 000**
Rentekostnader lån		4 392 016	2 845 273	4 444 000	5 066 000
Andre rentekostnader		0	-300	0	0
Sum finanskostnader		**4 392 016**	**2 844 973**	**4 444 000**	**5 066 000**
Resultat av finansposter		**-3 556 548**	**-2 539 932**	**-4 301 000**	**-4 923 000**
Resultat		**-23 549 055**	**2 261 302**	**-46 729 668**	**4 167 626**
Til/fra udekket tap		-23 549 055	2 261 301	0	0
Sum disponeringer		-23 549 055	2 261 301	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Løvåsen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	12, 13	74 518 965	54 864 291
Tomt	12, 13	1 258 773	1 258 773
Andre driftsmidler	7	2 264 392	2 672 061
Sum varige driftsmidler		**78 042 130**	**58 795 125**
Sum anleggsmidler		**78 042 130**	**58 795 125**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		1 160 449	860 176
Andre fordringer		1 136 106	35 506
Sum fordringer		**2 296 555**	**895 682**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		14 560 713	4 521 835
Skattetrekk		68 202	67 717
Sum bankinnsk. og kontanter		**14 628 915**	**4 589 552**
Sum omløpsmidler		**16 925 471**	**5 485 234**
SUM EIENDELER		**94 967 600**	**64 280 359**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Løvåsen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		26 200	26 200
Sum innskutt egenkapital		**26 200**	**26 200**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	14	-45 363 854	-21 814 799
Sum opptjent egenkapital		**-45 363 854**	**-21 814 799**
SUM EGENKAPITAL		**-45 337 654**	**-21 788 599**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 15	126 330 846	78 317 101
Borettsinnskudd	13	5 193 800	5 193 800
Sum langsiktig gjeld		**131 524 646**	**83 510 901**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		104 259	335 929
Leverandørgjeld		5 570 495	1 086 137
Skyldige off. myndigheter		220 328	212 769
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		652 799	625 641
Påløpne renter		506 990	6 240
Annen kortsiktig gjeld		1 725 737	291 341
Sum kortsiktig gjeld		**8 780 608**	**2 558 057**
SUM GJELD		**140 305 254**	**86 068 958**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**94 967 600**	**64 280 359**

Bergen,
Styret for Løvåsen Borettslag

Ivar Pettersen
Styrets leder

Andre Glenjen
Styremedlem

Sandra Elise Nylund
Styremedlem

Sverre Stremmen
Styremedlem

Kenneth Gonzalez
Nestleder

Balanserapport 2024 for Løvåsen Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak og forskrift om årsregnskap for borettslag. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3800	Andel felleskostnader	21 739 488	20 664 576	21 739 133	22 913 420
3804	Utleie garasjeplasser	506 328	463 807	475 371	489 632
3810	Utleie lokaler	168 284	455 440	134 411	137 772
3811	Leieinntekter barnehagen	270 684	0	271 000	279 348
3812	Utleie parkeringsplasser	158 916	161 128	171 986	177 145
3814	Brenseisinntekter	1 231 800	1 169 040	1 227 492	1 297 704
3816	TV/Internett	1 254 456	1 179 000	1 254 456	1 254 456
3819	Strømkostnader barnehage	227 621	0	0	0
3848	Vask av fellesareal	275 100	0	275 100	471 600
Sum felleskostnader		**25 832 676**	**24 092 991**	**25 548 949**	**27 021 077**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3849	Diverse inntekter	0	7 572	0	0
3885	Andre inntekter	7 350	18 437	0	0
Sum andre inntekter		**7 350**	**26 009**	**0**	**0**

Note 4 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	5
Gjennomsnittlig antall årsverk:	4,29
Lønnsgodtgjørelse til styret:	29 680

I forbindelse med rehabiliteringsprosjekt har styreleder fått tildelt et ytterligere honorar for prosjektledelse tilsvarende 300T NOK.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330	Styrehonorar	380 000	360 000	380 000	395 000
5331	Avsetning styrehonorar	-16 700	0	0	0
Sum styrehonorar		**363 300**	**360 000**	**380 000**	**395 000**

Note 6 - Andre honorar

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5360	Andre honorarer	39 000	30 000	30 000	35 000
5390	Honorar andre utvalg	0	525	9 000	10 500
Sum andre honorar		**39 000**	**30 525**	**39 000**	**45 500**

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

Løvåsen Borettslag org.nr. 953615509

Dokumentet er elektronisk signert

	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

	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	167 395	702 700	23 538
Bokført verdi pr.31.12	0	4 292	0	0
Anskaffelsesår	2015	2015	2015	2016
Antatt rest levetid (i antall år)	0	1	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

	Bossnedkast	Bossnedkast	2 stk. gressklippere	Bossnedkast
Anskaffelseskost pr.01.01	81 911	97 165	21 047	79 456
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	81 911	97 165	21 047	79 456
Årets av- og nedskr. pr.31.12	8 191	9 716	0	7 945
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	66 894	74 493	21 047	60 254
Bokført verdi pr.31.12	15 017	22 672	0	19 201
Anskaffelsesår	2016	2017	2017	2017
Antatt rest levetid (i antall år)	2	3	0	3

	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	0	8 163	0	1 768
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	84 251	64 624	84 375	106 131
Bokført verdi pr.31.12	0	17 006	0	0
Anskaffelsesår	2017	2017	2018	2019
Antatt rest levetid (i antall år)	0	3	0	0

	Veisperre 2020	Ladestolper el-bil 2020	Lekeplass blokk nr 40	Interaktiv skjerm 75 tommer
Anskaffelseskost pr.01.01	62 500	250 000	312 675	35 250
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	62 500	250 000	312 675	35 250
Årets av- og nedskr. pr.31.12	8 928	50 000	62 535	11 750
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	37 202	166 666	203 238	30 354
Bokført verdi pr.31.12	25 297	83 333	109 436	4 895
Anskaffelsesår	2020	2021	2021	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	2	2	2	1

Løvåsen Borettslag org.nr. 953615509

Dokumentet er elektronisk signert

	Samsung 55" TV	Kontorinventar	2 stk Varmepumper	Lekeplass med apparater, varme og lys
Anskaffelseskost pr.01.01	21 202	67 556	50 580	1 800 194
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	21 202	67 556	50 580	1 800 194
Årets av- og nedskr. pr.31.12	7 067	13 511	10 116	360 038
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	15 901	28 148	20 232	810 087
Bokført verdi pr.31.12	5 300	39 407	30 348	990 106
Anskaffelsesår	2022	2022	2022	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	1	3	3	3

	Kontorinventar AJ produkter	3 stk PC med monitor	2 stk lysmaster	Gressklipper Honda
Anskaffelseskost pr.01.01	114 364	82 136	83 181	16 140
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	114 364	82 136	83 181	16 140
Årets av- og nedskr. pr.31.12	22 872	16 427	16 636	3 228
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	41 933	30 116	27 727	4 824
Bokført verdi pr.31.12	72 430	52 019	55 454	11 315
Anskaffelsesår	2023	2023	2023	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	4	4	4	4

	Iphone og Ipad med tatstatur	Slangevogn Geka 80m hage	Paviljong	Kabel mellom master og sikringsskap
Anskaffelseskost pr.01.01	38 068	20 628	296 834	138 857
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	38 068	20 628	296 834	138 857
Årets av- og nedskr. pr.31.12	12 689	4 125	29 683	13 885
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	17 976	6 188	37 104	15 042
Bokført verdi pr.31.12	20 091	14 439	259 730	123 814
Anskaffelsesår	2023	2023	2023	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	2	4	9	9

Dokumentet er elektronisk signert

	Bilsperre	Gressklipper Honda	Infoskjermer	Varmepumper 5 stk
Anskaffelseskost pr.01.01	0	0	0	0
Årets tilgang	44 934	18 919	93 750	122 500
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	44 934	18 919	93 750	122 500
Årets av- og nedskr. pr.31.12	5 242	1 891	7 812	6 844
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	5 242	1 891	7 812	6 844
Bokført verdi pr.31.12	39 691	17 027	85 937	115 655
Anskaffelsesår	2024	2024	2024	2024
Antatt rest levetid (i antall år)	5	5	3	5

	Asber Oppvaskmaskin
Anskaffelseskost pr.01.01	0
Årets tilgang	32 224
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	32 224
Årets av- og nedskr. pr.31.12	1 754
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	1 754
Bokført verdi pr.31.12	30 469
Anskaffelsesår	2024
Antatt rest levetid (i antall år)	5

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Driftskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510	Styredisposisjoner	35 370	48 762	10 000	10 000
5901	Gaver ansatte	4 418	1 381	2 000	4 000
5902	Gaver til styremedlemmer	0	0	2 000	2 000
5903	Gaver til beboere	785	0	2 000	2 000
5915	Overtidsmat	304	0	0	500
5920	Yrkesskadeforsikring	0	6 664	7 000	7 800
5945	Pensjonsforsikring for ansatte	115 494	65 121	74 146	116 000
5965	Arbeidstøy og verneutstyr	12 584	20 941	30 000	20 000
5990	Andre personalkostnadar	3 556	0	0	4 000
6300	Møtekostnader	2 738	830	10 500	10 500
6325	Renovasjon	0	0	45 000	10 000
6326	Snømåking og brøyting	36 738	55 664	30 000	30 000
6335	Containerleie/ -tømming	142 437	164 042	150 000	150 000
6336	HMS	0	0	25 500	5 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	7 555	24 584	20 000	5 000
6360	Renhold og matteleie	458 214	77 946	82 000	270 000
6362	Maskiner og utstyr	19 472	18 936	5 000	20 000
6365	Kostnader parkeringsplasser	1 670	1 500	2 000	2 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	1 872	960	6 000	3 000
6370	Garasjer	5 653	13 520	10 000	6 000
6372	Heis	117 263	166 605	150 000	60 000
6374	Ventilasjon	0	943	0	0
6375	TV/Internett	1 148 936	1 263 678	1 254 456	1 191 576
6377	Vakthold	219 363	200 600	200 000	190 000
6390	Andre driftskostnader	7 951	32 386	50 000	3 000
6391	Diverse serviceavtaler	6 076	10 531	30 000	5 000
6400	Leie maskiner og utstyr	242 146	240 730	60 000	60 000
6410	Leie av kontormaskiner, inventar	50 512	57 743	30 000	50 000
6630	Egenandel ved skade	0	3 680	30 000	30 000
6800	Kontorkostnader	39 356	94 631	50 000	50 000
6860	Kursutgifter	83 474	79 799	100 000	50 000
6900	Telefonutgifter	62 915	29 701	18 000	60 000
6940	Porto	1 058	1 210	0	0
7000	Drivstoff	37 316	26 719	30 000	35 000
7020	Vedlikehold bil og traktor	10 598	26 105	20 000	20 000
7120	Utlegg bompenger,parkering mm	1 476	2 362	5 000	5 000
7740	Øreavrunding	25	-6	0	0
7770	Bankgebyr	1 542	2 950	3 000	3 000
7779	Andre gebyr	-386	3 272	3 000	3 000
7782	Kostnader bomiljø	38 204	22 534	40 000	30 000
7790	Andre kostnader	1 293	0	0	0
7791	Øredifferanser	0	0	0	0
Sum driftskostnader		**2 917 976**	**2 767 023**	**2 576 602**	**2 513 376**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6500	IT utstyr	0	4 306	60 000	10 000
6502	Brannvernutstyr	0	177 658	50 000	10 000
6503	Annet driftsmateriell	11 030	26 124	20 000	10 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	126 509	34 809	45 000	45 000
6506	Porttelefoni	10 674	0	0	0
6510	Verktøy og redskap	74 796	124 137	90 000	90 000
6540	Inventar	16 174	149 605	75 000	75 000
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	94 707	4 875	100 000	100 000
6553	Abonnement og lisenser	68 706	38 470	20 000	60 000
6600	Innkjøp materialer eller varer	916	0	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**403 513**	**559 984**	**460 000**	**400 000**

Note 10 - Vedlikehold

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	48 272	164 527	470 000	400 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	134 683	74 135	300 000	150 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	137 153	779 790	850 000	900 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	3 493 488	4 159 204	1 900 000	1 500 000
6605	Vedlikehold bygninger innvendig	66 145	284 678	350 000	550 000
6606	Vedlikehold heis	902 538	114 066	75 000	500 000
6607	Vedlikehold vaskeri og fellesanlegg	2 514	9 921	0	0
6608	Vedlikehold garasjer	19 983	9 837	0	20 000
6610	Vedlikehold ventilasjon	3 365	21 512	0	6 000
6611	Vedlikehold utleielokaler	7 087	0	0	0
6614	Vedlikehold maling	5 400	49 795	0	0
6615	Vedlikehold låssystemer	560 945	0	0	40 000
6616	Vedlikehold tak	22 298	0	0	0
6617	Vedlikehold dører og vinduer	32 502	99 497	0	40 000
6634	Vedl.hold brann-vernutstyr	9 949	11 606	15 000	10 000
Sum vedlikehold		**5 446 320**	**5 778 566**	**3 960 000**	**4 116 000**

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

Løvåsen Borettslag org.nr. 953615509

Dokumentet er elektronisk signert

Note 11 - Rehabilitering

Diverse rehabiliteringsprosjekt		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6650	Rehabilitering	0	309 567	51 500 000	0
9021	Arkitekthonorar	112 468	0	0	0
9031	Prosjekt og byggeledelse	383 376	0	0	0
9202	Tillegg - fradrag hovedkontrakt	8 671 402	0	0	0
9205	Prisstigning kontrakter	1 001 691	0	0	0
9290	Totalentreprise	16 424 333	0	0	0
9302	Bygg og brannteknisk konsulent	40 391	0	0	0
Rehabiliteringskostnad pr 31.12		**26 633 661**	**309 567**	**51 500 000**	**0**

Note 12 - Bygninger

	Tomt	Bolig	Innglassing - påkostning 2024	Brannvarslings anlegg fellesarealer
Anskaffelseskost pr.01.01	1 258 773	54 864 290	0	0
Årets tilgang	0	0	16 008 809	3 299 924
Anskaffelseskost pr.31.12	1 258 773	54 864 290	16 008 809	3 299 924
Bokført verdi pr.31.12	1 258 773	54 864 290	16 008 809	3 299 924
Anskaffelsesår	1968	1968	2024	2024

	Rørleggerarbeid nytt vaskerom
Årets tilgang	345 940
Anskaffelseskost pr.31.12	345 940
Bokført verdi pr.31.12	345 940
Anskaffelsesår	2024

Note 13 - Pantstillelser

	2024	2023
Pantstillelser	131 524 646	83 510 901
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	75 777 738	56 123 064

Dokumentet er elektronisk signert

Note 14 - Udekket tap

	2024	2023
Sum udekket tap	-45 363 854	-21 814 799

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

Note 15 - Langsiktig gjeld

Husbanken		
Renter 31.12.24: 2,48%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2003	16 748 500	
Nedbetalt tidligere	9 626 108	
Nedbetalt i år	316 364	
Lånesaldo 31.12		6 806 028
Beregnet innfrielsesdato: 27.01.2034		
Husbanken		
Renter 31.12.24: 2,48%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2004	24 595 500	
Nedbetalt tidligere	13 669 908	
Nedbetalt i år	459 260	
Lånesaldo 31.12		10 466 332
Beregnet innfrielsesdato: 12.07.2034		
Husbanken		
Renter 31.12.24: 3,27%, løpetid 25 år		
Opprinnelig 2013	60 625 000	
Nedbetalt tidligere	20 195 630	
Nedbetalt i år	2 219 024	
Lånesaldo 31.12		38 210 346
Beregnet innfrielsesdato: 12.07.2038		
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.24: 5,80%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2016	23 000 000	
Nedbetalt tidligere	3 160 253	
Nedbetalt i år	491 607	
Lånesaldo 31.12		19 348 140
Beregnet innfrielsesdato: 11.01.2046		
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.24: 5,80%, løpetid 1 år		
Opprinnelig 2024	10 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	10 000 000	
Lånesaldo 31.12		0
Beregnet innfrielsesdato: 05.11.2024		

Dokumentet er elektronisk signert

Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.24: 5,65%, løpetid 35 år		
Opprinnelig 2024	51 500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
Lånesaldo 31.12		51 500 000
Beregnet innfrielsesdato: 30.12.2059		
Sum langsiktig gjeld		**126 330 846**
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt		
Gjeld til kredittinstitusjoner	101 564 383	

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Lån Husbanken 13541558-10	194	28 267	5 483 798
	68	19 444	1 322 192
	6	0	0
Lån Husbanken 13541558-20	194	43 469	8 432 986
	68	29 902	2 033 336
	48	0	0
Lån Husbanken 13556284-1	194	158 697	30 787 218
	68	109 165	7 423 220
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95217433380	194	80 357	15 589 258
	68	55 277	3 758 836
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 9521.75.70809	262	0	0
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 9521.76.03502	194	213 892	41 495 048
	67	147 133	9 857 911
	1	147 132	147 132

Dokumentet er elektronisk signert

Note 16 - Disponible midler

	2024	**2023**
Disponible midler pr. 01.01	**2 927 177**	**4 804 944**
Periodens resultat	-23 549 055	2 261 302
Årets avskrivninger	719 996	661 943
Årets investeringer	-19 967 001	-592 367
Opptak lån	91 500 000	0
Avdrag lån	-43 486 255	-4 208 645
Endring i disponible midler	**5 217 686**	**-1 877 767**
Disponible midler 31.12.	**8 144 862**	**2 927 177**

Løvåsen Borettslag org.nr. 953615509

Dokumentet er elektronisk signert

12-278 Årsopgjø...

Name	Date
Strømmen, Sverre Waldemar	2025-04-10

Identification

bankID Strømmen, Sverre Waldemar

Name	Date
Pettersen, Ivar	2025-04-10

Identification

bankID Pettersen, Ivar

Name	Date
Glenjen, Andre	2025-04-10

Identification

bankID Glenjen, Andre

Name	Date
Rød, Kenneth Myrmel	2025-04-09

Identification

bankID Rød, Kenneth Myrmel

Name	Date
Nylund, Sandra Elise	2025-04-10

Identification

bankID 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 2024, 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© 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, Harstad, Haugesund, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

KPMG

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Rasmussen, Tom
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-04-11 08:31:58 UTC

bankID

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

4. Vederlag til styremedlemmer, tillitsvalgte og valgkomite'

Innstilling:

- Kr 10 500 til valgkomité
- Kr 35 000 til blokktillitsvalgte
- Kr 50 000 overføres til miljøutvalgskonto
- Kr 395 000 i styrehonorar

Dette gir en samlet sum på **kr 490 500**.

Generalforsamlingen godkjenner i tillegg at det, utover det faste styrehonoraret, kan utbetales kr 180 per time for tilleggsarbeid som utføres av styremedlemmer. (Se note 4 i regnskapet.)

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

Styremedlemmer som stiller til gjenvalg:

- Kenneth Gonzalez – velges for 2 år (2025–2027)
- Sverre Strømmen – velges for 2 år (2025–2027)

Varamedlemmer som stiller til gjenvalg:

- Jorunn Lovise Lærum – velges for 1 år (2025–2026)

5.1. Valgkomitéens innstilling

Valgkomitéen har i perioden 2024/2025 gjennomført 5 møter. Det ble sendt ut skriv til beboerne med oppfordring om å melde interesse for styreverv. Henvendelsen ga god respons, og seks personer meldte sin interesse.
Valgkomitéens forslag til styresammensetning:

- **Styreleder:** Kenneth Gonzalez – for 2 år
- **Styremedlem:** Sverre Strømmen – for 2 år
- **Styremedlem:** Jorunn Lovise Lærum – for 2 år
- **Varamedlem:** Rosa Bawan – for 1 år
- **Varamedlem:** Tommy Sirnes – for 1 år

6. Valg av valgkomité

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

Valgkomitéen i 2024/2025 har bestått av: Andre Glenjen, Karina Thomine Bakke og Jocelyn Morales.

Styrets innstiling av valgkomité for 2025/2026:
Frida Buberg
Jocelyn Morales
Karina T Bakke
Representant valgt inn av styret.

7. Saker fra styret og innkomne forslag

7.1. Saker fra styret

7.2. Innkomne forslag fra andelseiere

7.2.1 Forslag fra andelseier Rita Eikeland: Bruk av prideflagg i juni

Forslagsstiller: Rita Eikeland, Løvåsbakken 11

Innhold:
Rita Eikeland ber generalforsamlingen ta stilling til om borettslaget skal slutte å flagge med prideflagg i juni, og i stedet benytte norsk vimpel gjennom hele måneden.

Begrunnelse fra forslagsstiller:

- Løvåsen er det eneste borettslaget i Fyllingsdalen som flagger med prideflagg.
- Flere andre borettslag har valgt å ikke markere pride.
- Forslagsstiller mener at selv om mangfold bør aksepteres, er det ikke nødvendig å flagge for det.

Styrets vurdering og beslutning:
Styret anser flagging og bruk av felles flaggstang som en del av den daglige driften og symbolbruken i borettslaget. Dette faller innenfor styrets ansvarsområde og beslutningsmyndighet, og styret har derfor valgt **ikke å legge saken frem for votering**, men informerer generalforsamlingen om det innkomne forslaget i tråd med god praksis og åpenhet.

Flagging med prideflagg i juni har i flere år vært en del av borettslagets praksis for å markere verdier som likestilling, mangfold og respekt for alle beboere – uavhengig av bakgrunn, identitet eller legning. Dette vurderes som et positivt tiltak for bomiljøet og fellesskapet i Løvåsen Borettslag.

Styret vil videreføre denne praksisen, og baserer beslutningen på følgende:

- **Borettslagsloven § 7-1:** Styret har ansvar for den daglige driften av borettslaget og skal treffe nødvendige beslutninger for å ivareta lagets interesser og formål.
- **Borettslagsloven § 7-5:** Styret har myndighet til å fatte vedtak i saker som ikke er forbeholdt generalforsamlingen i lov eller vedtekter.
- **Vedtektene § 4-1 (5):** Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommens fellesarealer, som omfatter bruk av felles flaggstang.
- **Vedtektene § 4-1 (3):** Bruken av fellesareal skal ikke på urimelig måte være til skade eller ulempe for øvrige beboere. Styret vurderer at flagging med prideflagg ikke medfører slik ulempe.

7.2.2 Forslag fra andelseiere Anna Vereide og Vegard Skoglund: Utvidet bruk av vaskerom og mulighet for egen vaskemaskin

Forslagsstillere: Anna Vereide og Vegard Skoglund, blokk 80
Innhold: Forslagsstillerne ønsker at borettslaget vurderer følgende:

1. Utvide åpningstidene for fellesvaskeriene, slik at det blir mulig å vaske etter kl. 22.00.

2. Tillate installasjon av vaskemaskin og tørketrommel i leiligheter med våtrom og sluk, dersom arbeidet utføres av godkjent fagpersonell.

Styrets vurdering og beslutning:
Styret har forståelse for ønsket om mer fleksible løsninger knyttet til klesvask, men har besluttet **ikke å legge saken frem for votering**, med hjemmel i borettslagets vedtekter og styrets myndighet til å fastsette ordensregler.

Når det gjelder vasketider viser styret til at lyden fra vaskemaskiner bærer lett i byggets betongkonstruksjon, og at borettslaget må forholde seg til reglene om normal nattero etter kl. 22.00. Flere beboere bor tett på vaskerommene, og hensynet til felles trivsel må veie tungt.

Styret viser til:
- **Vedtektene § 4-1 (3):** Bruk av fellesareal må ikke på en unødvendig eller urimelig måte være til skade eller ulempe for andre beboere.
- **Vedtektene § 4-1 (5):** Styret kan fastsette vanlige ordensregler, herunder åpningstider for vaskerom.
- **Vedtektene § 6-1:** Gjentatt bruk som skaper unødig ulempe kan være å regne som mislighold.

Når det gjelder installasjon av vaskemaskin og tørketrommel i leilighet, presiserer styret at dette **ikke er tillatt** i Løvåsen borettslag. Borettslaget har egne fellesvaskerier som skal benyttes. Den gjeldende praksisen gir også **betydelig lavere forsikringspremie**.
- **Vedtektene § 4-1 (1):** Andelseier har rett til å bruke boligen og fellesarealer slik det er vanlig, men vesentlige endringer krever godkjenning.
- **Vedtektene § 5-4 (1):** Installasjon av vannførende utstyr krever godkjente løsninger og fagmessig utførelse.

Ved særskilte behov kan det søkes styret om **dispensasjon for vaskemaskin**, men dette gjelder ikke tørketrommel.

Løvåsen Borettslag

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025 I LØVÅSEN BORETTSLAG

Sted: Løvåsveien 21, 5145 Fyllingsdalen

Dato: Torsdag 24. april 2025 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

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

Løvåsen Borettslag

1. Konstituering

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

Antall andelseiere til stede: 60

+ Antall fullmakter: 5

= Antall stemmeberettigede: 65

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

2. Behandling og godkjenning av styrets årsrapport

Behandlingen gjaldt årsrapport for 2024.Den ble tatt til orientering. Spørsmål ble besvart fortløpende.

3. Årsregnskap

Behandling og godkjenning av årsregnskap

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2024
Marianne Pedersen fra BOB la frem regnskapet, ingen spørsmål ble stilt.

Vedtak: Årsregnskapet ble behandlet og enstemmig godkjent

4. Vederlag til styremedlemmer, tillitsvalgte og valgkomité

Innstilling fra styret:

Kr. 10 500,- til valgkomité
Kr. 35.000,- til blokktillitsvalgte.
Kr. 50 000,- overføres til miljøutvalgskonto.
Kr. 395 000,- styrehonorar - medlemmer og varamedlemmer.
Dette gir en totalsum på kr 490 500,-

Generalforsamlingen godtar i tillegg at det ut over det faste styrehonoraret skal utbetales kr.180,- pr time for tilleggsarbeider som utføres av styremedlemmer

Vedtak: Innstilling fra styret ble enstemmig godkjent.

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

Vedtak: Valgkomiteens innstilling ble enstemmig vedtatt

Styreleder:

Kenneth Gonzalez enstemmig valgt for 2 år i 2025

Styremedlemmer

Sverre Strømmen enstemmig valgt for 2 år i 2025
Jorunn Lærum enstemmig valgt for 2 år i 2025

Varamedlemmer

Tommy Sirnes enstemmig valgt for 1 år i 2025
Roza Bawan enstemmig valgt for 1 år i 2025

Løvåsen Borettslag

6. Valg av valgkomité

Valgkomiteen består etter dagens generalforsamling av:

Verv (Komiteleder, komitemedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Komitemedlem	Jocelyn Morales	2025 - 2026
Komitemedlem	Karina T Bakke	2025 – 2026
Komitemedlem	Frida Buberg	2025 - 2026
Komitemedlem	Ivar Pettersen	2025 - 2026

7. Saker fra styret og innkomne forslag.

7.1. Saker fra styret

7.2. Innkomne forslag fra andelseiere

Det er kommet inn to forslag fra beboer. Forslag 1 gjaldt flagging med prideflagg, Dette ble gjennomgått og styrets vurdering og beslutning ble tatt til orientering.

Forslag 2 gjaldt utvidet bruk av vaskerom og egen vaskemaskin i leilighet. Styrets vurdering og beslutning ble tatt til orientering.

Det kom forslag om å gi særskillt tillatelse hvis det skulle bli veldig høye strømpriser.

Løvåsen Borettslag

Underskrifter:

Møteleder

Sverre Strømmen

Referent

Lene Olsen

Protokollunderskriver

Silvia Cadegan

Protokollunderskriver

Siv Hesjedal

LØVÅSEN BORETTSLAG
Fyllingsdalen, 25.04.2025

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 styreleder 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.

BERGEN KOMMUNE | Plan- og bygningsetaten

ARKITEKTKONTORET BØRTVEIT & CARLSEN AS
Hagellia 6
5914 ISDALSTØ

Vår referanse: BYGG-2022/17803-9
Saksbehandler: Andreas Rise Mæland
Dato: 29.04.2025

Andreas Rise Mæland
Saksbehandler

Arild Skurtveit
Saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til
LØVÅSEN BORETTSLAG Løvåsbakken 11 5145 FYLLINGSDALEN

AVSLAG PÅ SØKNAD OM FERDIGATTEST

Eiendom	:	Gnr 23 Bnr 177
Adresse	:	Løvåsbakken 11, 21
Tiltakshaver	:	LØVÅSEN BORETTSLAG
Tiltaket	:	Fasadeendring boligblokker

Vi viser til søknad om ferdigattest for innglassing av balkonger og ombygging av inngangspartier mottatt 18.03.2025 og rammetillatelse datert 11.02.2021.

VEDTAK
Søknad om ferdigattest for innglassing av balkonger og ombygging av inngangspartier avslås, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET
Det foreligger ikke ansvarsrett i samsvar med gjennomføringsplanen. Ved søknad om ferdigattest er det mottatt oppdatert gjennomføringsplan, der ansvarlig utførende for montering av glasskonstruksjoner er endret fra Solskjermingsgruppen AS, org.nr 979 813 937 til Solskjermingsgruppen Vestland AS, org.nr 985 865 256.

Det er ikke mottatt ny ansvarsrett fra Solskjermingsgruppen Vestland AS. Tiltaket er ikke lenger tilstrekkelig ansvarsbelagt. Vi mottok ny ansvarsrett fra Solskjermingsgruppen AS med ny dato den 18.03.2025 i lag med søknad om ferdigattest. Men den er ikke i samsvar med gjennomføringsplanen.

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

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Postadresse:
Postboks 7700,
5020 BERGEN
Kontoradresse:
Johannes Bruns gate 12,
5008 BERGEN

Telefon: 55566310
E-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

Internett: www.bergen.kommune.no

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

BERGEN KOMMUNE | Plan- og bygningsetaten

ARKITEKTKONTORET BØRTVEIT & CARLSEN AS
Hagellia 6
5914 ISDALSTØ

Vår referanse: BYGG-2022/17803-5
Saksbehandler: Andreas Rise Mæland
Dato: 12.04.2024

IGANGSETTINGSTILLATELSE FOR DELER AV TILTAKET

Eiendom : Gnr 23 Bnr 177
Adresse : Løvåsbakken 11, 21
Tiltakshaver : LØVÅSEN BORETTSLAG
Tiltaket : Fasadeendring boligblokker

Vi viser til søknad om igangsetting for resterende ansvarsområder, mottatt 11.04.2024. Arbeidene gjelder tiltak i rammetillatelse datert 11.02.2021.

Det er tidligere gitt igangsettingstillatelse til følgende arbeider:

07.12.2023 - Grunn- og betongarbeid, samt VA.

VEDTAK
Det gis igangsettingstillatelse for resterende ansvarsområder / hele tiltaket, jf. plan- og bygningsloven § 21-4.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAK
Vilkår for igangsettingstillatelse i rammetillatelsen er bekreftet oppfylt.

Erklæring om ansvarsrett
Følgende ansvarsretter er erklært:

Foretak	Org.nr	Funksjon - tiltaksklasse	Ansvarsområde
ARKITEKTKONTORET BØRTVEIT & CARLSEN AS	911678403	Ansvarlig søker - Tiltaksklasse 3	Ansvarlig søker
Cowi AS	979364857	Ansvarlig prosjekterende - Tiltaksklasse 3	Prosjektering og utarbeidelse av brannkonsept
GLASSMESTER KAARE NILSEN AS	967560545	Ansvarlig prosjekterende - Tiltaksklasse 3	Prosjektering av glassfasade med tilhørende innfesting
ARKITEKTKONTORET BØRTVEIT & CARLSEN AS	911678403	Ansvarlig prosjekterende - Tiltaksklasse 3	Arkitekturprosjektering
ARKITEKTKONTORET BØRTVEIT & CARLSEN AS	911678403	Ansvarlig prosjekterende - Tiltaksklasse 2	Prosjektering av utomhusanlegg i forbindelse med ombygging/istandsetting
ONECO ELEKTRO AS	996669173	Ansvarlig prosjekterende - Tiltaksklasse 2	Prosjektering av brannalarmanlegg
VATTEN RØRTEKNIKK AS	922947287	Ansvarlig prosjekterende - Tiltaksklasse 2	Vannforsynings og avløpsanlegg. Herunder vurdering - og evt. flytting av eksisterende lokale rør og kummer, generell tilrettelegging i forbindelse med nye inngangsparti, samt fremlegg til nytt vaskerom i bygg nr.11.
STRUTEK AS	915649165	Ansvarlig prosjekterende - Tiltaksklasse 1	Prosjektering av gulv på grunn, ringmur, tak og fundamenter i forbindelse med nye inngangsparti.
SOLSKJERMINGSGRUPPEN AS	979813937	Ansvarlig prosjekterende - Tiltaksklasse 3	Prosjektering av glassfasade inkl. innfesting. Gjelder bevegelig del av glassfeltet
GLASSMESTER KAARE NILSEN AS	967560545	Ansvarlig utførende - Tiltaksklasse 3	Montering av glasskonstruksjoner

Postadresse:
Postboks 7700,
5020 BERGEN
Kontoradresse:
Johannes Bruns gate 12,
5008 BERGEN

Telefon: 55566310
E-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

Internett: www.bergen.kommune.no

RIVENES AS	915428940	Ansvarlig utførende - Tiltaksklasse 1	Veg -og grunnarbeid. Herunder fjerning av eksisterende asfalt, gravearbeid i forbindelse med etablering av såle og ringmur, samt generell terrengtilpasning lokalt rundt innganger og ny asfaltering/reparasjon.
ABORA PROSJEKT AS	982753589	Ansvarlig utførende - Tiltaksklasse 2	Generelt tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner
ONECO ELEKTRO AS	996669173	Ansvarlig utførende - Tiltaksklasse 2	Installasjon av brannalarmanlegg
VATTEN RØRTEKNIKK AS	922947287	Ansvarlig utførende - Tiltaksklasse 2	Vannforsynings og avløpsanlegg. Herunder vurdering - og evt. flytting av eksisterende lokale rør og kummer, generell tilrettelegging i forbindelse med nye inngangsparti, samt fremlegg til nytt vaskerom i bygg nr.11.
ALSAKER STÅL AS	930405361	Ansvarlig utførende - Tiltaksklasse 2	Montering av bærende metallkonstruksjoner
STOLTZ ENTREPRENØR AS	980353508	Ansvarlig utførende - Tiltaksklasse 2	Plasstøpte betongkonstruksjoner, inkl. montering av prefabrikkerte betongkonstruksjoner.
STOLTZ ENTREPRENØR AS	980353508	Ansvarlig utførende - Tiltaksklasse 2	Generelt rivningsarbeid tilknyttet eksisterende inngang og etasjebalkonger

STOLTZ REHAB AS	826188332	Ansvarlig utførende - Tiltaksklasse 1	Murarbeid, teglforblending inngangspartier inkl. flislegging av gulv, inngangspartier.
SOLSKJERMINGSGRUPPEN AS	979813937	Ansvarlig utførende - Tiltaksklasse 3	Montering av glasskonstruksjoner
KONSEPTA AS	912299961	Ansvarlig kontrollerende - Tiltaksklasse 3	Uavhengig kontroll av brannkonsept/brannsikkerhet
NODE rådgivende ingeniører AS	919853557	Ansvarlig kontrollerende - Tiltaksklasse 3	Uavhengig kontroll av konstruksjonssikkerhet

Obligatorisk kontroll skal gjennomføres i henhold til byggesaksforskriften § 14-2.

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

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Andreas Rise Mæland
Saksbehandler

Glenn Magne Kristensen
Seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til
LØVÅSEN BORETTSLAG Løvåsbakken 11 5145 FYLLINGSDALEN

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

BERGEN KOMMUNE | Plan- og bygningsetaten

ARKITEKTKONTORET BØRTVEIT & CARLSEN AS
Hagellia 6
5914 ISDALSTØ

Vår referanse: BYGG-2022/17803-3
Saksbehandler: Andreas Rise Mæland
Dato: 07.12.2023

IGANGSETTINGSTILLATELSE FOR DELER AV TILTAKET

Eiendom : Gnr 23 Bnr 177

Adresse : Løvåsveien 40,70 og 80 og Løvåsbakken 11 og 21

Tiltakshaver : LØVÅSEN BORETTSLAG

Tiltaket : Fasadeendring boligblokker

Vi viser til søknad om igangsetting for deler av tiltaket, Grunn- og betongarbeid, samt VA, mottatt 03.11.2023. Arbeidene gjelder tiltak i rammetillatelse datert 11.02.2021.

VEDTAK
Det gis igangsettingstillatelse for deler av tiltaket, Grunn- og betongarbeid, samt VA, jf. plan- og bygningsloven § 21-4.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAK
Vilkår for igangsettingstillatelse i rammetillatelsen er dokumentert oppfylt.

Erklæring om ansvarsrett
Følgende ansvarsretter er erklært:

Foretak	Org.nr	Funksjon - tiltaksklasse	Ansvarsområde
ARKITEKTKONTORET BØRTVEIT & CARLSEN AS	911678403	Ansvarlig søker - Tiltaksklasse 3	Ansvarlig søker
COWI AS	979364857	Ansvarlig prosjekterende - Tiltaksklasse 3	Prosjektering og utarbeidelse av brannkonsept
ARKITEKTKONTORET BØRTVEIT & CARLSEN AS	911678403	Ansvarlig prosjekterende - Tiltaksklasse 3	Arkitekturprosjektering
ARKITEKTKONTORET BØRTVEIT & CARLSEN AS	911678403	Ansvarlig prosjekterende - Tiltaksklasse 2	Prosjektering av utomhusanlegg i forbindelse med ombygging/istandsetting
VATTEN RØRTEKNIKK AS	922947287	Ansvarlig prosjekterende - Tiltaksklasse 2	Vannforsynings og avløpsanlegg. Herunder vurdering - og evt. flytting av eksisterende lokale rør og kummer, generell tilrettelegging i forbindelse med nye inngangsparti, samt fremlegg til nytt vaskerom i bygg nr. 11.
STRUTEK AS	915649165	Ansvarlig prosjekterende - Tiltaksklasse 1	Prosjektering av gulv på grunn, ringmur, tak og fundamenter i forbindelse med nye inngangsparti.
RIVENES AS	915428940	Ansvarlig utførende - Tiltaksklasse 1	Veg- og grunnarbeid. Herunder fjerning av eksisterende asfalt, gravearbeid i forbindelse med etablering av såle og ringmur, samt generell terrengtilpassing lokalt rundt innganger og ny asfaltering/reparasjon.

Postadresse:
Postboks 7700,
5020 BERGEN
Kontoradresse:
Johannes Bruns gate 12,
5008 BERGEN

Telefon: 55566310
E-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

Internett: www.bergen.kommune.no

VATTEN RØRTEKNIKK AS	922947287	Ansvarlig utførende - Tiltaksklasse 2	Vannforsynings og avløpsanlegg. Herunder vurdering - og evt. flytting av eksiterende lokale rør og kummer, generell tilrettelegging i forbindelse med nye inngangsparti, samt fremlegg til nytt vaskerom i bygg nr. 11.
STOLTZ ENTREPRENØR AS	980353508	Ansvarlig utførende - Tiltaksklasse 2	Plasstøpt betongkonstruksjoner , inkl. montering av prefabrikkerte betongkonstruksjoner .
KONSEPTA AS	912299961	Ansvarlig kontrollerende - Tiltaksklasse 3	Uavhengig kontroll av brannkonsept / brannsikkerhet

Obligatorisk kontroll skal gjennomføres i henhold til byggesaksforskriften § 14-2.

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

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Andreas Rise Mæland
Saksbehandler

Glenn Magne Kristensen
Seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til
LØVÅSEN BORETTSLAG Løvåsbakken 11 5145 FYLLINGSDALEN

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

BERGEN KOMMUNE | Plan- og bygningsetaten

ARKITEKTKONTORET BØRTVEIT & CARLSEN AS
Hagellia 6
5914 ISDALSTØ

Vår referanse: BYGG-2022/17803-13
Saksbehandler: Andreas Rise Mæland
Dato: 06.05.2025

FERDIGATTEST

Eiendom : Gnr 23 Bnr 177
Adresse : Løvåsbakken 11, 21
Tiltakshaver : LØVÅSEN BORETTSLAG
Tiltaket : Fasadeendring boligblokker

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 05.05.2025.

VEDTAK
Det gis ferdigattest for innglassing av balkonger og ombygging av inngangspartier, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Godkjenning av tiltaksklasser
Tiltaksklasser godkjennes for de enkelte ansvarsområder slik de fremgår av gjennomføringsplan mottatt 05.05.2025.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET
Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og har bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

Ansvar og tiltaksklasser
I vår behandling av søknaden legger vi til grunn den mottatte gjennomføringsplanen, som inneholder oversikt over ansvarlige foretak og ansvarsområder oppdelt i funksjon og tiltaksklasser.

I plan- og bygningsloven kapittel 23 og byggesaksforskriften kapittel 5 og 12 er det beskrevet hvilket ansvar som påligger tiltakshaver, ansvarlig søker, prosjekterende, utførende og kontrollerende.

Vi gjør spesielt oppmerksom på at det er ansvarlig søker sitt ansvar å samordne de ansvarlige foretak og å påse at tiltaket er tilstrekkelig belagt med ansvar og kontroll. Det er også ansvarlig søker sitt ansvar at det er samsvar mellom mottatte erklæringer om ansvarsrett og gjennomføringsplanen.

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

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Andreas Rise Mæland
Saksbehandler

Arild Skurtveit
Saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til
LØVÅSEN BORETTSLAG Løvåsbakken 11 5145 FYLLINGSDALEN

Postadresse:
Postboks 7700,
5020 BERGEN
Kontoradresse:
Johannes Bruns gate 12,
5008 BERGEN

Telefon: 55566310
E-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

Internett: www.bergen.kommune.no

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

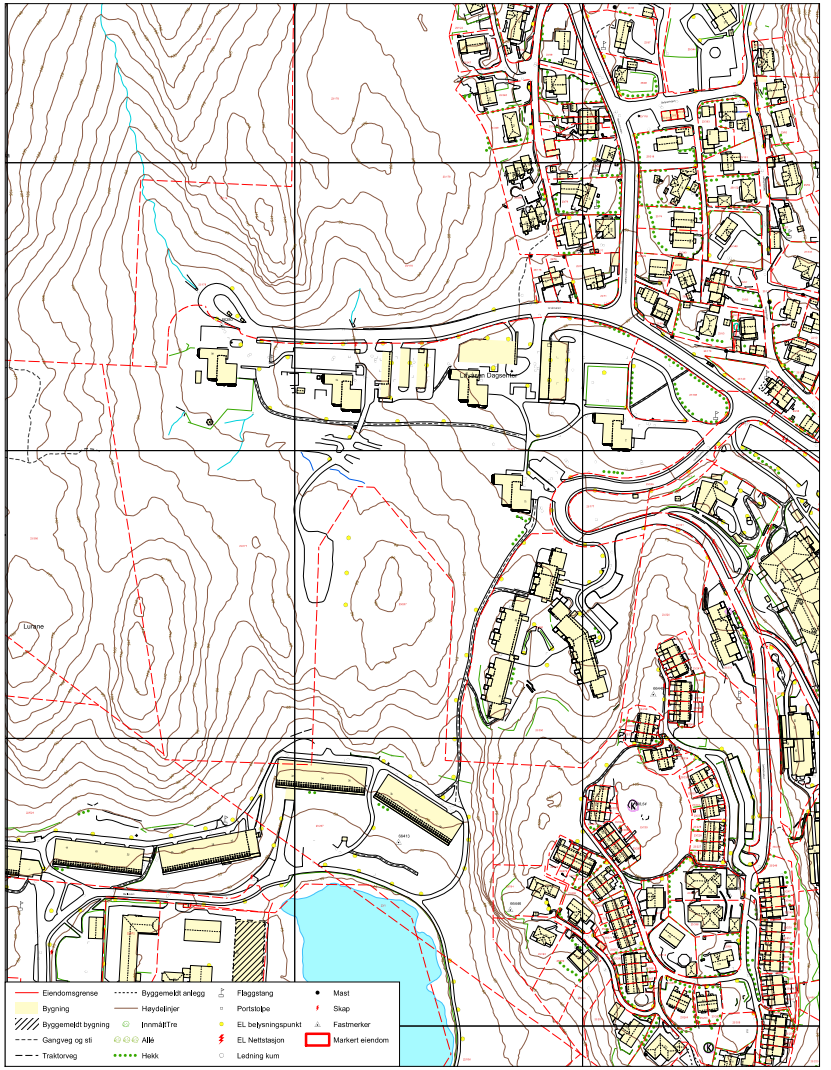
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A3: 1:2000
Dato: 02.07.2020

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 23/177/0/0
Adresse: Løvåsbakken 11 m.fl.

N



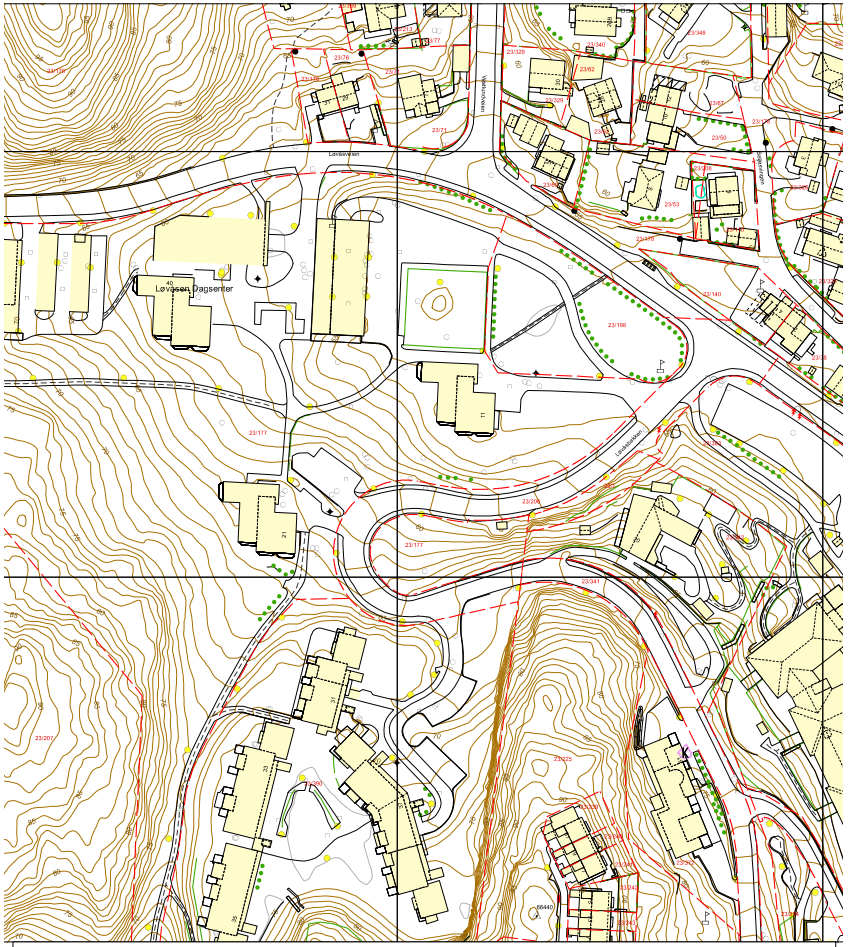
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1500
Dato: 02.07.2020

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 23/177/0/0
Adresse: Løvåsbakken 11 m.fl.

N



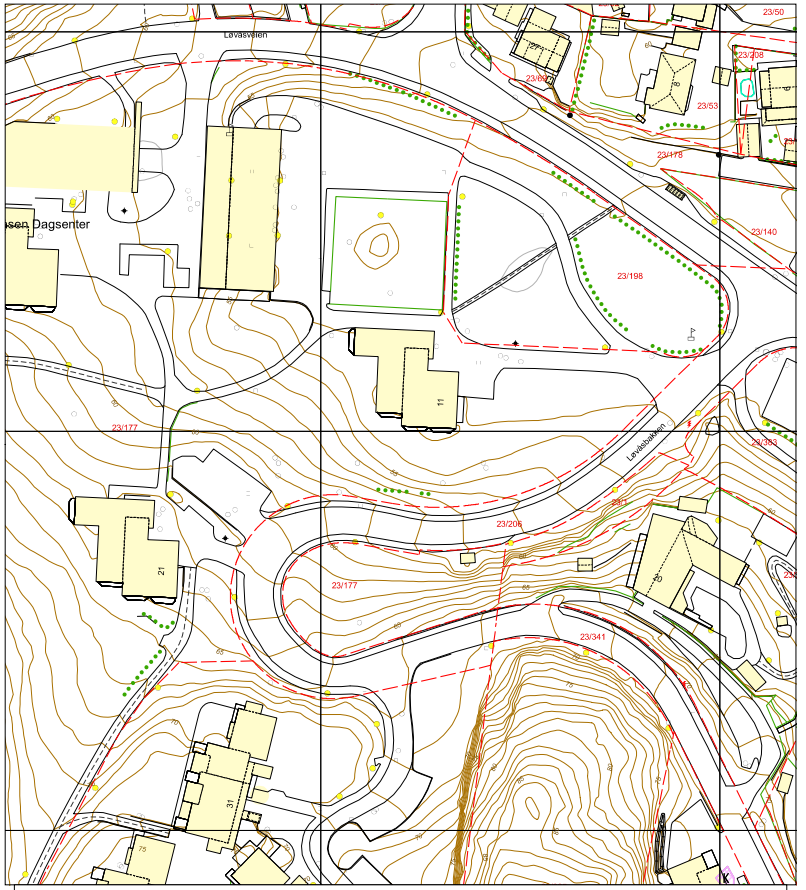
BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 02.07.2020

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 23/177/0/0
Adresse: Løvåsbakken 11 m.fl.

N



LØVÅSEN BORETTSLAG

INNGLASSING BALKONGER

INNLEDENDE BRANNTEKNISK NOTAT

COWI

ADRESSE COWI AS
Postboks 2422
5824 Bergen
TLF +47 02694
WWW cowi.no

INNHOLD

1 Innledning 2
2 Krav og utførelse 2
3 Løsningsforslag 3

OPPDRAGSNR.	DOKUMENTNR.				
A129900					
VERSJON	UTGIVELSESDATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET	KONTROLLERT	GODKJENT
	05.08.20		ATBL	RIJN	ATBL

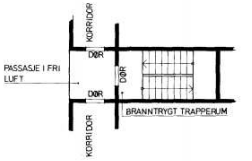
1 Innledning

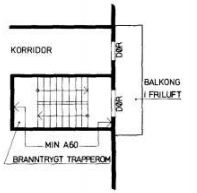
Løvåsen borettslag ønsker å innglasse eksisterende fellesbalkonger, dette opplyses til primært å være grunnet klima- og vedlikeholdsutfordringer. I den forbindelse er COWI forespurt om å se på det brannteknisk aspektet av dette. Dette notatet er utarbeidet for å være et vedlegg til rammesøknad.

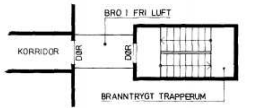
Løvåsen består av 5 blokker med lik utførelse, oppført i tidsrommet 1970-72, det antas således at byggene er oppført etter bygningslov av 1967 (evt.1969). Brannteknisk er byggene, etter vår forståelse, ikke vesentlig oppgradert i senere tid. Det er i 2014 utført en brannteknisk vurdering av tilstanden av byggene av BOB (Bergen og Omegn Boligbyggelag). Blokkene er mellom 11 og 14 etasjer høye.

2 Krav og utførelse

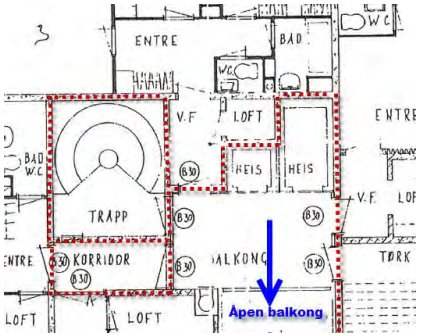
I bygningslov som bygget er oppført etter, samt i bygningsforskrift av 1985 (minste nivå for krav om oppgradering iht. FOB § 8) er det tillatt at slike bygg oppføres med kun ett trapperom, under forutsetning at dette trapperom er utført som et "røykfritt trapperom", videre beskrivelse av utforming er hentet fra byggeforskriften av 1985 ettersom de har en tydeligere beskrivelse enn eldre lovverk. Eksempelvis kan et røykfritt trapperom være utformet slik:







Som det fremkommer er formålet at det skal være et åpent areal til det fri før trapperommet. Dette for å øke sannsynligheten for at trapperommet forblir røykfritt. Ved Løvåsen er dette utført som følger:



Areal som ønskes innglasset vises under med rød rektangel:



Det nevnes at løsningen med ett trapperom i høybygg av denne typen ikke er tillatt i dagens byggeforskrifter (TEK17).

3 Løsningsforslag

Konsekvensen av innglassingen vil hovedsakelig medføre at en mister effekten av røykventilasjonen og rommet vil være tilsvarende utført som et "branntrygg" trapperom som det, iht. byggeforskriften av 1985, skal være 2 stykker av i denne bygningstypen. I dette tilfellet er det ikke et alternativ å opprette to "branntrygge" trapperom, ytelseskrav og utforming til røykfritt trapperom må opprettholdes.

COWI har vert på befaring samt sett på flere alternativer, herunder;
- Røkventilasjon via sjakt

- Trekke ut fasade
- Glass i fasade åpner seg – mekanisk/automatisk

Pr. dags dato er løsning med åpning av glassfelt via både motorisert og mekanisk (lodd) den løsningen som fremstår som mest robust og egnet. Denne løsningen vil bl.a. medføre at en har en "fail safe" ved strømsvikt. Videre vil en tilknytning til brannalarmanlegget bidra til å styre åpning av vindusfeltet, hvor en kan tilknytte til ulike deteksjonsscenarioer, både via anlegg og lokalt. Behovet/omfanget av dette vurderes i en senere fase.

Det spesifiseres at vi mener dette må behandles i egen analyse og i tiltaksklasse 3. Ett trapperoms høybygg ansees som en risikofull og sårbar løsning og det er viktig at utførelsen utføres slik at den er minst like god som dagens utforming. Endelig løsning kan således ikke sies før dette er utført.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
Johannes Bruns gate 12
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
Hagellia 6
5914 ISDALSTØ

Deres referanse:	Vår saksbehandler:	Vårt saksnummer:	Dato:
	Majken Ida Elisabeth Sandlien	202028496/5	110221

RAMMETILLATELSE

Eiendom : Gnr 23 Bnr 177
Adresse : Løvåsbakken 11
Tiltakshaver : Løvåsen Borettslag
Tiltaket : Fasadeendring blokk/bygård/terrassehus

Vi viser til søknad mottatt 27.11.2020.

1. Søknaden gjelder

- Innglassing av eksiterende fellesbalkonger. Innglassing gjelder deler av fellesarealene i boligblokkene på Løvåsbakken. Balkongene som innglasses er balkonger utenfor heisen i alle etasjer i alle blokker. Dagens rekkverk fjernes til fordel for en ny glassfasade som håndterer de klimatiske utfordringene og gir boligblokkene en visuell oppgradering. Glassfasadene er gitt en viss etasje vis variasjon i inndelingen. De nye glassfeltene er delt horisontalt på midten i hver enkelt etasje der det øverste feltet åpnes (senkes) ved røykutvikling.
- Ombygging av inngangspartier på alle de 5 blokkene.

  Tiltaket gjelder for Løvåsen borettslag for borettslagets 5 blokker. Bygg 11,21,40, 70 og 80.De fem blokkene er i lik utførelse og oppført i tidsrommet 1970 til 1972.

BRA for nytt tiltak er på 57,3 m2 i ytre fortetingssone.
BRA for nytt tiltak i øvrig byggesone er 210 m2.

2. VEDTAK
Det gis rammetillatelse til:

- Innglassing av eksiterende fellesbalkonger. Innglassing gjelder deler av fellesarealene i boligblokkene på Løvåsbakken. Balkongene som innglasses er balkonger utenfor heisen i alle etasjer i alle blokker. Dagens rekkverk fjernes til fordel for en ny glassfasade som håndterer de klimatiske utfordringene og gir boligblokkene en visuell oppgradering. Glassfasadene er gitt en viss etasje vis variasjon i inndelingen. De nye glassfeltene er delt horisontalt på midten i hver enkelt etasje der det øverste feltet åpnes (senkes) ved røykutvikling.
- Ombygging av inngangspartier på alle de 5 blokkene.

Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det må søkes om igangsettingstillatelse i god tid slik at tiltaket kan være vesentlig igangsatt innen fristen på 3 år.

2.1 Dokumentasjon som må sendes inn før det kan gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse:

- Sluttrapport for faktisk disponering av avfall, jf. byggteknisk forskrift § 9-9.

2.2 Plassering på eiendommen
Plasseringen godkjennes som omsøkt med til nabogrense, jf. plan- og bygningsloven § 29-4.

2.3 Høydeplassering
Tiltakets maksimale høyde godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 29-4.

2.4 Atkomst og avkjørsel
Ingen endringer.

2.5 Vannforsyning og avløp
Ingen endringer.

3. BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

3.1 Planstatus
Eiendommen omfattes av reguleringsplan nummer 11880000, «Fyllingsdalen. Boligfelt X. Tomteareal B og vei 930», stadfestet 1971 og er regulert til boligblokker.

Kommuneplanens arealdel (KPA2018), vedtatt i Bystyret 19.06.2019, viser deler av eiendommen som øvrig byggesone og deler av eiendommen som ytre fortetingssone og noe av eiendommen i øvrig byggesone ligger innenfor hensynssonene aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred, H310_1. blokkene for det omsøkte tiltaket ligger ikke innenfor hensynssonen.

3.2 Nabovarsling
Ansvarlig søker opplyser at det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3, og bekrefter at det ikke er mottatt noen merknader.

3.3 Erklæring om ansvarsrett
Følgende ansvarsretter er erklært:

Foretak	Org.nr	Funksjon - tiltaksklasse	Ansvarsområde
ARKITEKT KONTORET BØRTVEIT & CARLSEN AS	911678403	SØK - T.kl.3	Ansvarlig søker

ARKITEKT KONTORET BØRTVEIT & CARLSEN AS	911678403	PRO - T.kl.3	Arkitektur prosjektering
COWI AS AVD BERGEN	974875551	PRO - T.kl.3	Utarbeidelse av brannkonsept
KONSEPTA AS	912299961	KONTROLL - T.kl.3	Brannkonsept iht. SAK § 13-5 2.ledd pkt. D

Obligatorisk kontroll skal gjennomføres i henhold til byggesaksforskriften § 14-2.

3.4 Visuelle kvaliteter

Et hvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. plan- og bygningsloven § 29-2.

Etter vårt syn er disse forhold ivaretatt for omsøkte tiltak.

3.5 Andre uttalelser eller vedtak

Cowi har utarbeidet et innledende brannteknisk notat datert 05.08.2020 der de skriver i sitt løsningsforslag:

«Konsekvensen av innglassingen vil hovedsakelig medføre at en mister effekten av røykventilasjonen og rommet vil være tilsvarende utført som et "branntrygg" trapperom som det, iht. byggeforskriften av 1985, skal være 2 stykker av i denne bygningstypen. I dette tilfellet er det ikke et alternativ å opprette to "branntrygge" trapperom, ytelseskrav og utforming til røykfritt trapperom må opprettholdes. COWI har vert på befaring samt sett på flere alternativer, herunder;
- Røkventilasjon via sjakt
4 innglassing balkonger
- Trekke ut fasade - Glass i fasade åpner seg – mekanisk/automatisk
Pr. dags dato er løsning med åpning av glassfelt via både motorisert og mekanisk (lodd) den løsningen som fremstår som mest robust og egnet. Denne løsningen vil bl.a. medføre at en har en "fail safe" ved strømsvikt. Videre vil en tilknytning til brannalarmanlegget bidra til å styre åpning av vindusfeltet, hvor en kan tilknytte til ulike deteksjonsscenarioer, både via anlegg og lokalt. Behovet/omfanget av dette vurderes i en senere fase.
Det spesifiseres at vi mener dette må behandles i egen analyse og i tiltaksklasse 3. Ett trapperoms høybygg ansees som en risikofull og sårbar løsning og det er viktig at utførelsen utføres slik at den er minst like god som dagens utforming. Endelig løsning kan således ikke sies før dette er utført.

3.6 Unntak fra plankrav

Tiltaket unntas fra plankravet etter kommuneplanens bestemmelser § 3.3.1 og tiltaket unntas fra plankravet etter kommuneplanens bestemmelser § 3.3.2.

4. GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

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

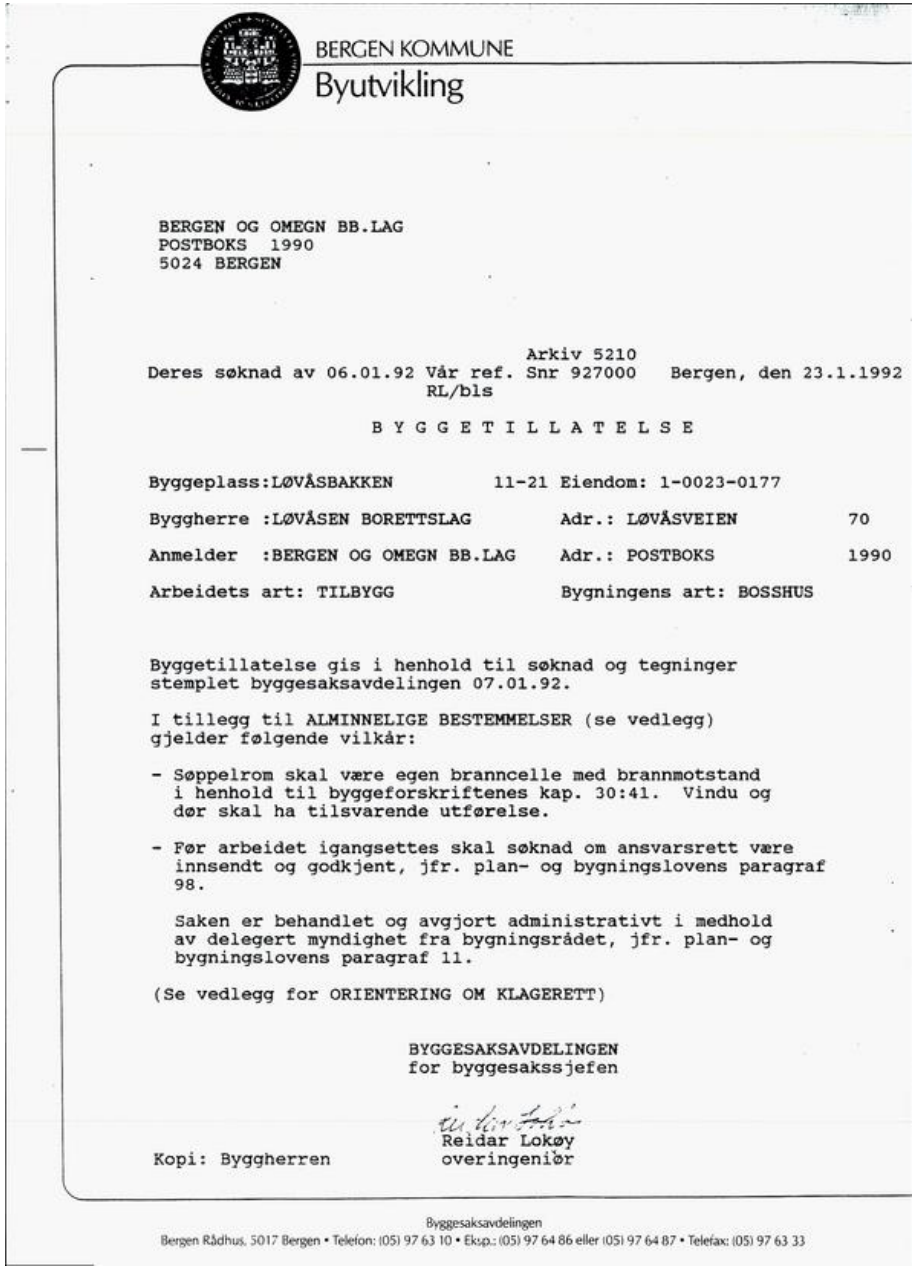
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

Majken Ida Elisabeth Sandlien - saksbehandler
Glenn M. Kristensen - seksjonsleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi:
Løvåsen Borettslag, Løvåsbakken 11, 5145 FYLLINGSDALEN

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Ferdigstillelse: (plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften kapittel 8)	Når tiltaket er ferdigstilt skal det søkes om ferdigattest. Ferdigattest utstedes når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon fra ansvarlig søker.
Bortfall av tillatelse: (plan- og bygningsloven § 21-9)	Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Tillatelsen faller også bort hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.



BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

BERGEN OG OMEGN BB.LAG
POSTBOKS 1990
5024 BERGEN

Arkiv 5210
Deres søknad av 06.01.92 Vår ref. Snr 927000 Bergen, den 23.1.1992
RL/bls

B Y G G E T I L L A T E L S E

Byggeplass:LØVÅSBAKKEN 11-21 Eiendom: 1-0023-0177

Byggherre :LØVÅSEN BORETTSLAG Adr.: LØVÅSVEIEN 70

Anmelder :BERGEN OG OMEGN BB.LAG Adr.: POSTBOKS 1990

Arbeidets art: TILBYGG Bygningens art: BOSSHUS

Byggetillatelse gis i henhold til søknad og tegninger stemplet byggesaksavdelingen 07.01.92.

I tillegg til ALMINNELIGE BESTEMMELSER (se vedlegg) gjelder følgende vilkår:

- Søppelrom skal være egen branncelle med brannmotstand i henhold til byggeforskriftenes kap. 30:41. Vindu og dør skal ha tilsvarende utførelse.

- Før arbeidet igangsettes skal søknad om ansvarsrett være innsendt og godkjent, jfr. plan- og bygningslovens paragraf 98.

Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet fra bygningsrådet, jfr. plan- og bygningslovens paragraf 11.

(Se vedlegg for ORIENTERING OM KLAGERETT)

BYGGESAKSAVDELINGEN
for byggesakssjefen

Reidar Lokøy
overingeniør

Kopi: Byggherren

Byggesaksavdelingen
Bergen Rådhus, 5017 Bergen • Telefon: (05) 97 63 10 • Eksp.: (05) 97 64 86 eller (05) 97 64 87 • Telefax: (05) 97 63 33

BERGEN KOMMUNE

Byutvikling

HEIS-TEK BERGEN A/S
ALVØVEIEN 140
5171 GODVIK

Deres ref	Deres brev av	Vår ref	Emnekode	Dato
		199727849/3 SOWA	BYG-5210	10. mars 2000

TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.

Gnr 23	Bnr 177
Tiltakets adresse	LØVÅSBAKKEN 21
Tiltakets art	Reparasjon Heis / Løfteinnretning
Tiltakshaver	LØVÅSEN BORETTSLAG

SAKSGRUNNLAG:
Søknaden:
Saken gjelder søknad om tillatelse til reparasjon / ombygging (NHK nr. 3 1201 05858 / 05859).

Dispensasjoner:
Det foreligger ikke forhold som krever dispensasjon fra plan- og bygningsloven.

VEDTAK:
I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknaden om Reparasjon Heis / Løfteinnretning stemplet byggesaksavdelingen 21.11.97.

Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, stemplet byggesaksavdelingen 21.11.97.

Tiltaket, som tillates igangsatt etter dette vedtak, skal utføres i samsvar med ovennevnte dokumentasjon og på følgende vilkår:

- **Tekniske krav:**
  For arbeidets utførelse gjelder bl.a. tekniske forskrifter kap. VII, IX og X.

- **Avfall:**
  Alt avfall, som tiltaket medfører og som ikke gjenbrukes i egen virksomhet, skal leveres til godkjent mottak. Dersom avfallet er av en slik sammensetning at dette ved gjennvinning kan være en ressurs, bør tiltakshaver velge et godkjent deponi med opplegg for sortering av avfallet.

Byggesaksavdelingen
Bergen Rådhus • Postboks 7700, 5020 Bergen • Telefon 55 56 63 10 • Telefax 55 56 63 33

- **Ansvar og kontroll:**
  Kontroll med prosjektering og utførelse utføres av Norsk Heiskontroll.

  Før ferdigattest kan gies, må det innsendes ansvarsoppgaver og overordnet konrollplaner for prosjektering og utførelse. Vi kan ikke se at disse er vedlagt søknaden om installasjonstillatelse.

- **Ferdigstillelse:**
  Ved ferdigstillelse av bygget, må det fra ansvarlig kontrollerende / samordner, innsendes skriftlig dokumentasjon til bygningsmyndighetene for at arbeidene er utført i henhold til bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse vil ikke bli utstedt før slik dokumentasjon foreligger.

  Etter bestemmelsene i plan- og bygningslovens §93b, nr. 1, første ledd, skal ansvarlig søker sørge for at det er dokumentert hvorledes alle relevante krav gitt i eller i medhold av samme lov, blir oppfylt. Det er følgelig også søkers plikt å påse at tiltaket i sin helhet er dekket med ansvar og kontroll både i prosjekterings- og utførelsesfasen.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Myndighet og klageadgang:
Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Denne avgjørelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages av partene til overordnet forvaltningsorgan innen 3 uker, jfr. vedlagte Orientering om klagerett. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Ved all kontakt med Byggesaksavdelingen vennligst referer til saksnummer.

BYGGESAKSAVDELINGEN
for byggesakssjefen
Randi Stavdal
Randi Stavdal
overingeniør

Sylvi Søvik Wathne
Sylvi Søvik Wathne
avd. ingeniør

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Kopi til: Norsk Heiskontroll, Fabrikkgaten 5, 5059 Bergen

BERGEN KOMMUNE
MILJØ OG BYUTVIKLING

Bergen & Omegn Boligbyggelag
Postboks 7280
5020 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200104855/7 SOWA	BYG-5210	5. juni 2001

TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.

Gnr 23	Bnr 177
Tiltakets adresse	LØVÅSBAKKEN 11
Tiltakets art	Fasadeendring 5 Høyblokker
Tiltakshaver	Løvåsen Borettslag

SAKSGRUNNLAG:

Søknaden:
Saken gjelder søknad om tillatelse til utvidelse av altaner på 5 høyblokker med til sammen 262 leiligheter.

Merknader fra naboer og andre parter:
Beboer i Løvåsveien 80 leilighet 104 (1. etasje) påpeker manglende dagslys gjennom stuevindu som følge av eksisterende veranda og tettvoksende skog like utenfor. Ved planlagt verandautvidelse vil dagslysforholdene bli ytterligere forverret. For å sikre beboerene et normalt dagslys i stuen bør derfor trærene tynnes ut.

Kommentar fra tiltakshaver:
Tiltakshaver er kjent med forholdene som beskrives i merknad fra beboer. De vil ta hensyn til de omtalte forhold. Skogfellingen etc. vil bli påbegynt før rehabilitering av blokken blir påbegynt.

Byggesaksavdelingens merknader/vurderinger:
Merknad fra beboer er tatt til følge ved at tiltakshaver vil felle skog etc. før tiltaket blir igangsatt.

VEDTAK:
I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknaden om Fasadeendring Høyblokk stemplet Byggesaksavdelingen 29.03.01.

BYGGESAKSAVDELINGEN
Bergen Rådhus • Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10 • Telefaks 55 56 63 33

Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger/foto stemplet Byggesaksavdelingen 29.03.01, situasjonskart stemplet byggesaksavdelingen 29.03.01, søknader om ansvarsrett, ansvarsoppgaver for prosjektering og utførelse og kontrollplaner for prosjektering og utførelse.

Tiltaket, som tillates igangsatt etter dette vedtak, skal utføres i samsvar med ovennevnte dokumentasjon og på følgende vilkår:

- **Beliggenhet:**
  Plassering som vist på tegninger/foto, stemplet byggesaksavdelingen 29.03.01.

- **Tekniske krav:**
  For arbeidets utførelse gjelder bl.a. tekniske forskrifter kap. VII.

  Sikringstiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 100 må nøye etterkommes.

- **Avfall:**
  Alt avfall, som tiltaket medfører og som ikke gjenbrukes i egen virksomhet, skal leveres til godkjent mottak. Dersom avfallet er av en slik sammensetning at dette ved gjennvinning kan være en ressurs, bør tiltakshaver velge et godkjent deponi med opplegg for sortering av avfallet.

- **GAB:**
  Ved igangsettelse av byggearbeidet, må dette snarest opplyses skriftlig av ansvarlig kontrollerende / samordner til bygningsmyndighetene for registrering i GAB-registeret.

- **Ferdigstillelse:**
  Ved ferdigstillelse av bygget, må det fra ansvarlig kontrollerende / samordner, innsendes skriftlig dokumentasjon til bygningsmyndighetene for at arbeidene er utført i henhold til bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse vil ikke bli utstedt før slik dokumentasjon foreligger.

  Etter bestemmelsene i plan- og bygningslovens §93b, nr. 1, første ledd, skal ansvarlig søker sørge for at det er dokumentert hvorledes alle relevante krav gitt i eller i medhold av samme lov, blir oppfylt. Det er følgelig også søkers plikt å påse at tiltaket i sin helhet er dekket med ansvar og kontroll både i prosjekterings- og utførelsesfasen.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Myndighet og klageadgang:
Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Denne avgjørelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages av partene til overordnet forvaltningsorgan innen 3 uker, jfr. vedlagte Orientering om klagerett. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Partene er dags dato underrettet om avgjørelsen, med kopi av dette vedtak.

Ved all kontakt med Byggesaksavdelingen vennligst referer til saksnummer.

BYGGESAKSAVDELINGEN
for byggesakssjefen
Randi Stavdal
Randi Stavdal
overingeniør

Sylvi Søvik Wathne
Sylvi Søvik Wathne
avd. ingeniør

Kopi til: Tiltakshaver
Signe Kvellestad, Løvåsveien 80, Leilighet 104, 5145 Fyllingsdalen

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 23/177/0/0
Utlistet 08. september 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

Pålitelighetен 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
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 % (8,1 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

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
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
3800201	31	FYLLINGSDALEN. GNR 23 BNR 372 MFL., LØVÅSBAKKEN	3	200409511
4460000	30	FYLLINGSDALEN. GNR 23 BNR 178 MFL., FELT X OMRÅDE G 1	3	-
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	-
70390000	34	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 274 MFL., SPELHAUGEN	10	202220665
70910000	35	Fyllingsdalen. Gnr. 22, bnr. 874, Skjenhaugane	3	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 08. september 2025

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

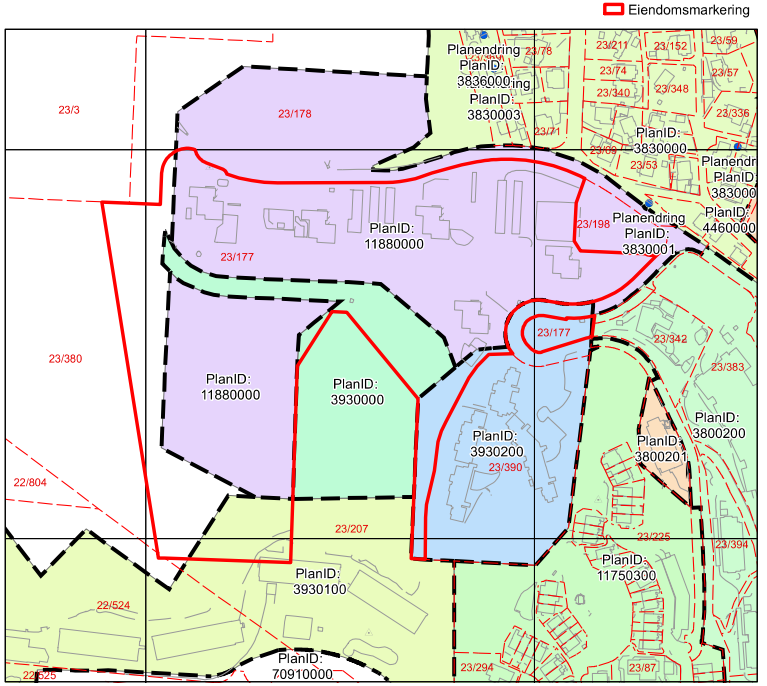
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 23/177/0/0
Dato: 08.09.2025 Adresse: Løvåsbakken 21 m.fl.

N

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 gjeldende plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister https://www.arealplaner.no/bergen4601

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
11880000, 3800200, 3930000, 3930100, 3930200



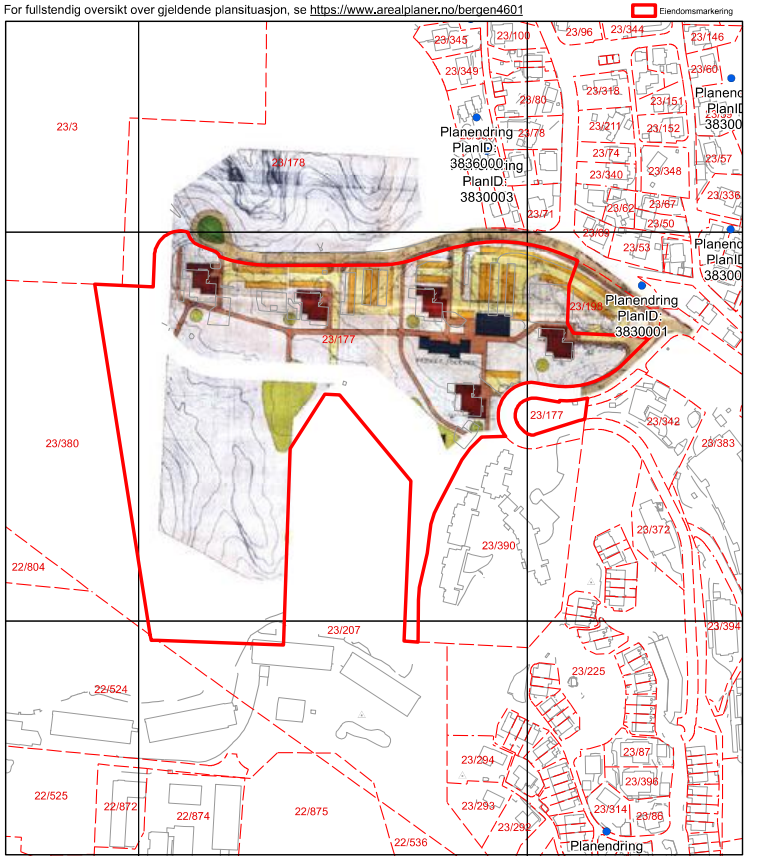
BERGEN KOMMUNE

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: 08.09.2025 Adresse: Løvåsbakken 21 m.fl.

N

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





BERGEN KOMMUNE

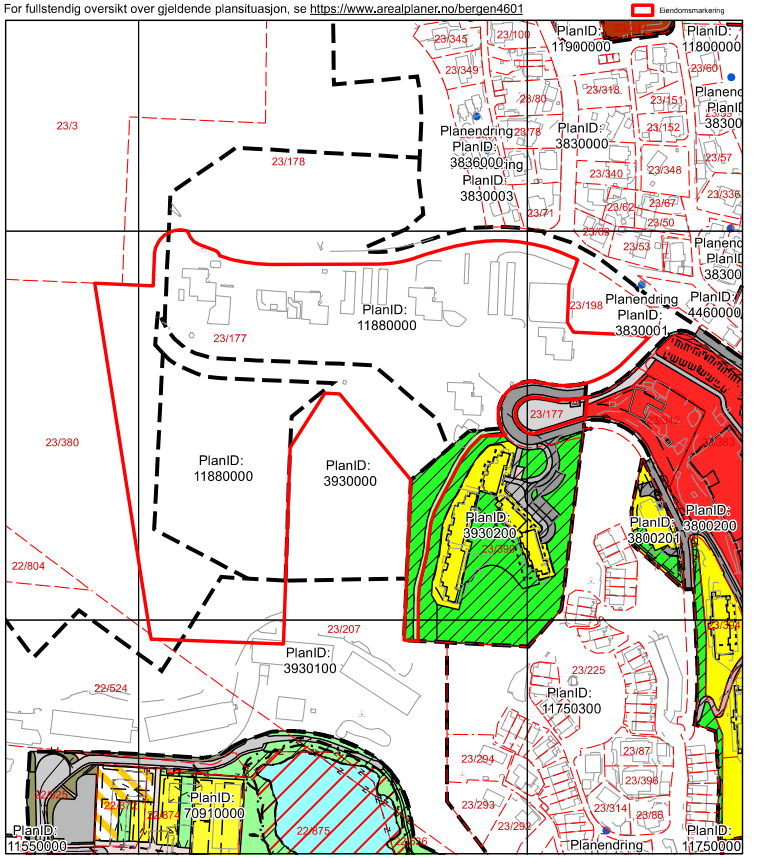
Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 23/177/0/0
Dato: 08.09.2025 Adresse: Løvåsbakken 21 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

- Planendring

Juridisklinje

- 1204 - Eiendomsgrense oppheves
- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1225 - Regulert parkeringsfelt
- 1226 - Regulert fotgjengerfelt
- 1228 - Regulert støttemur
- 1254 - Tunnel
- 1259 - Måle- og avstandslinje

Bestemmelsegrense

- Avgrensning skriftlig bestemmelse

Begrensningsgrense gammel lov

- Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

- Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Begrensningsområde gammel lov

- 640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

- Angitthensynsone
- Faresone

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

Arealformål PBL §12-5

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

- 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
- 1510 - Energianlegg
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2014 - Gatetun
- 2016 - Gangveg, -areal, gågate
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 2080 - Parkering

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

- 3020 - Naturområde - grønnstruktur
- 3031 - Turvei

Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl 12-5 nr. 6)

BERGEN KOMMUNE

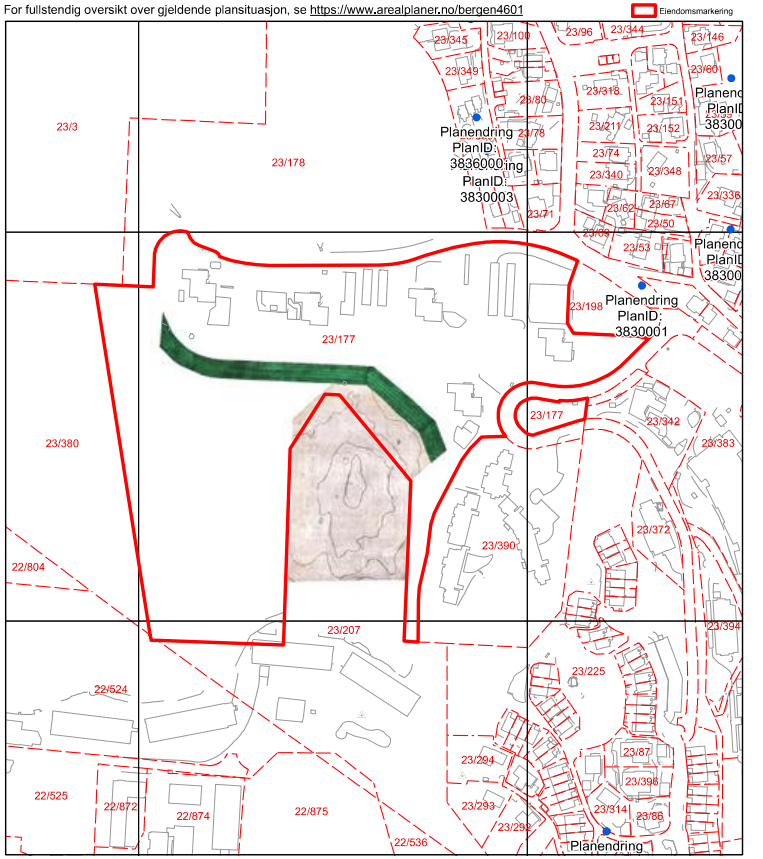
Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 3930000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 23/177/0/0
Dato: 08.09.2025 Adresse: Løvåsbakken 21 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering





BERGEN KOMMUNE

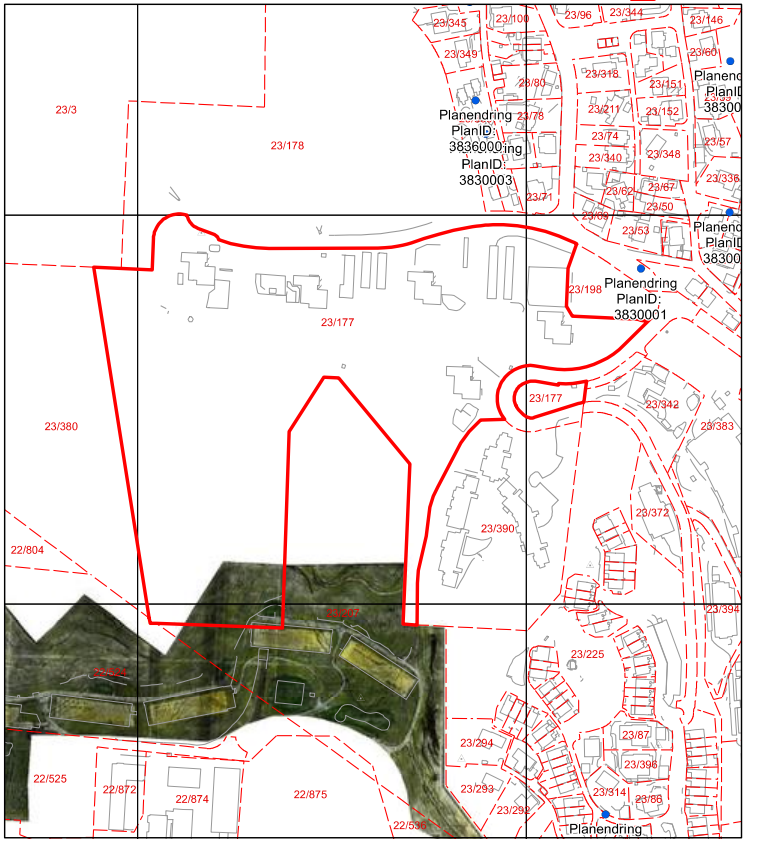
Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 3930100
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 23/177/0/0
Dato: 08.09.2025 Adresse: Løvåsbakken 21 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering



TJERNET B/L BOB

REGULERINGSPLAN

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

ARKIV
bilag 6.

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

Bs 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
MAJNEHOLMEN POSTBOKS 2644 5010 BERGEN (05) 217490 - 213893

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

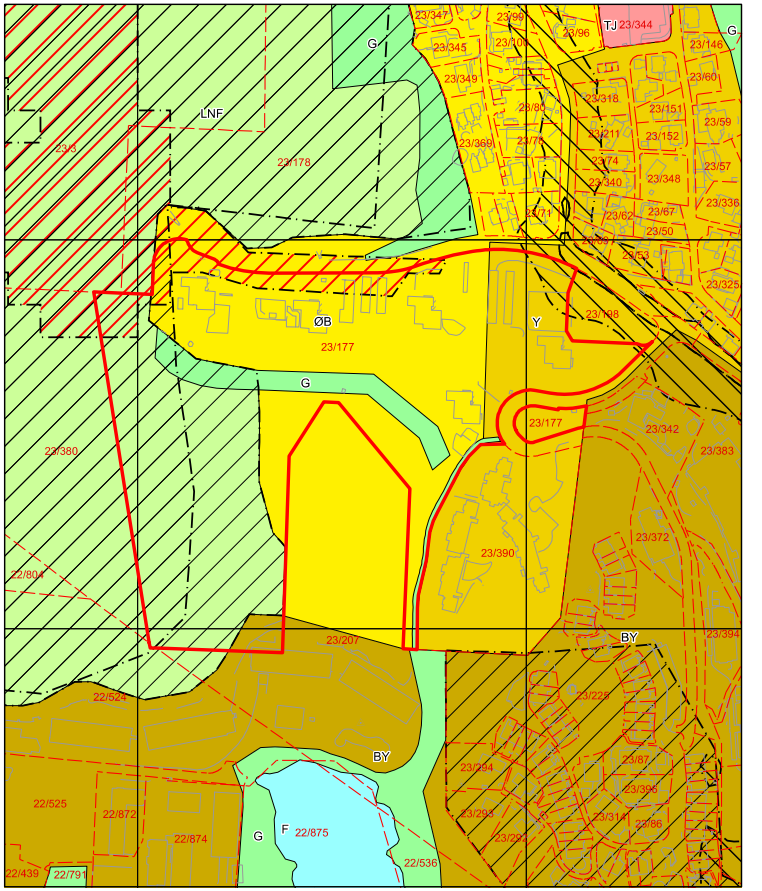
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000
Dato: 08.09.2025

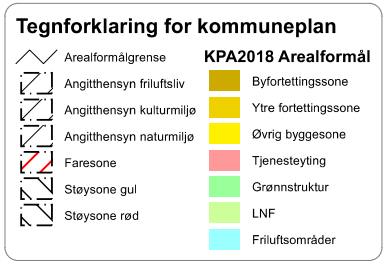
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 23/177/0/0
Adresse: Løvåsbakken 21 m.fl.

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bergen

Teatergaten 35, 5010 BERGEN

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bergen, Sotra og Askøy godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering

nordvikbolig.no/kontorer/bergen

902 04 435

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 19-0260/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Løvåsbakken 21 5145 FYLLINGSDALEN

Betegnelse: Gnr 23, bnr 177 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no