NORDVIK

# Løvåsveien 40

1 soverom | 0 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

# Løvåsveien 40

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 25 | Om boligen |
| 32 | Nabolagsprofil |
| 33 | Vedlegg |
| 34 | Egenerklæringsskjema |
| 40 | Andre vedlegg |
| 115 | Kontaktinfo |
| 118 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 121 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 122 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 15.09.2026

# Nøkkelinformasjon



[!*!**Overskrift**!*!]

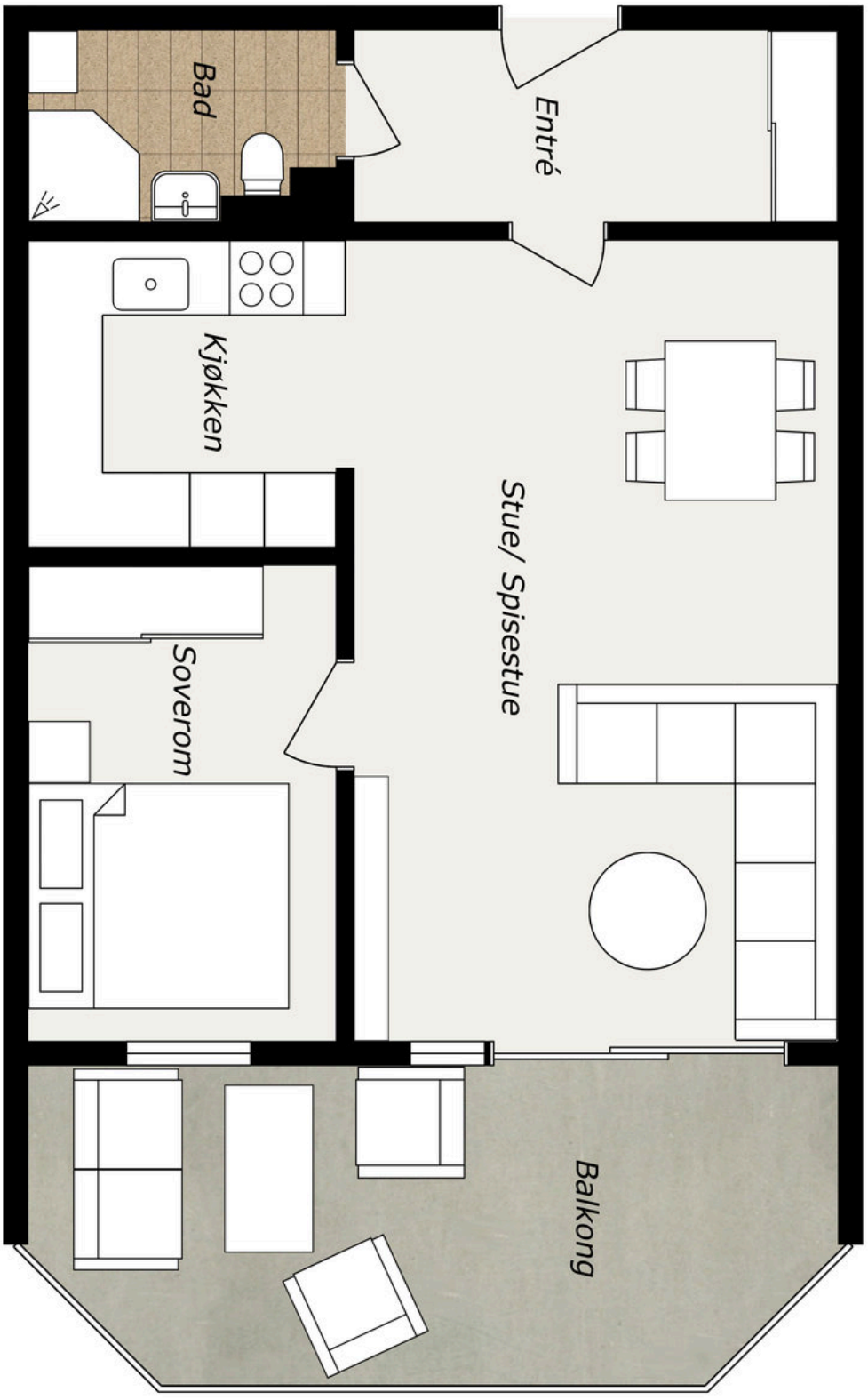
| | |
|---|---|
| Prisantydning | **3 090 000,-** |
| Omkostninger | **8 859,-** |
| Totalpris | **3 451 879,-** |
| Fellesgjeld | **353 020,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **6 691,-** |
| BRA-i | **0 kvm** |
| Soverom | **1** |
| Boligtype | **Andelsleilighet** |
| Byggeår | **1968** |
| Eierform | **Andel** |

## Kort fortalt

# Planløsning

IMOTIV.NO

## Løvåsveien 40




Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.












LE RÊVE JAUNE












LE RÊVE JAUNE






LE RÊVE JAUNE
LA FRAÎCHEUR DES CITRONS






LE RÊVE DÉCOR


















40




40




40

# Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
32-0214/26

**Boligtype og eierform**
Andelsleilighet (Andel)

**Adresse og betegnelse**
Løvåsveien 40, 5145 FYLLINGSDALEN
Gnr 23, bnr 177 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 158 i Løvåsen Borettslag, org.nr. 953615509

**Selger**
Noah Fredrik Wiekhorst Heldal

**Kjøpesum og omkostninger**
3 090 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
7 769,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
8 859,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 359,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 098 859,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 108 359,- (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.

## Om boligen

**Byggeår**
1968

**Etasje**
1

**Antall soverom**
1

**Sammendrag selgers egenerklæring**
- 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: Badene i borettslaget ble tatt for en del år siden.

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

- 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: Fasaden er blitt pusset opp

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

**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**
Energimerking på boligen er E
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

**Oppvarming**
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- XXXX
- XXXX

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

**Informasjon om strømforbruk**
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2 352 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 6 691,- 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:
Vask av fellesareal kr 160,-
Tv og internett kr 429,-
Brensel kr 373,-
Felleskostnader kr 5 729,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven, men styreleder opplyser at det pt. ikke foreligger noen planer om økning.

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 638 271,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 553 082,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

# Borettslaget

**Forretningsfører**
BOB

**Forkjøpsrett**
Forkjøpsretten lyses ut parallelt med salget, og avklares etter boligen er solgt, dersom den er lyst ut samtidig som vi legger ut boligen.

**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 353 020,-pr. 07.09.2026

Borettslaget har en total fellesgjeld på kr 123 565 635,- per 07.09.2026 fordelt på andelene, og lånevilkårene er:

Husbanken
Annuitetslån
Rentesats: 2,49% fast
Andel av saldo: 15 720,56
Total saldo lån: 5 502 584,00
Innfrielsesdato: 31.12.2033

Husbanken
Annuitetslån
Rentesats: 2,49% fast
Andel av saldo: 24 496,22
Total saldo lån: 8 574 289,00
Innfrielsesdato: 30.06.2034

Husbanken
Annuitetslån
Rentesats: 3,27% fast
Andel av saldo: 99 247,22
Total saldo lån: 34 738 930,00
Innfrielsesdato: 30.06.2038

Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån
Rentesats: 5,40% flytende rente
Andel av saldo: 213 556,07
Total saldo lån: 74 749 832,00
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.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven, men styreleder opplyser om at det pt. ikke er vedtatt noen større planer som vil medføre en økning i fellesgjelden.

**Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**
Borettslaget hadde et negativt årsresultat på 6 285 030,- i 2025.

**Vedtekter og husordensregler**
Borettslagets vedtekter er vedlagt i salgsoppgaven.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**
Beboerne er til enhver tid forpliktet til å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.

**Borettslagets forsikring**
Tryg Forsikring
Polisenr. 3769037

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 70 243 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for borettslaget.
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 fellesvisninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

**Radonmåling**
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

# 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.

Fyllingsdalen har sitt navn fra gården Fyllingen, og visstnok stammer navnet fra det norrøne ordet fela, som betyr å gjemme eller skjule. Og det er jo det Fyllingsdalen er, en skjult perle! Her har du alt du trenger for å bo godt nær bykjernen. Oasen kjøpesenter sørger for å tilby alle daglige servicetilbud og flotte turløyper. Området er meget sentralt, med bare 8-10 minutters kjøring med bil og under 15 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 Løvåsveien, bare 2 minutters gange unna, hvor rute 18 går. Nå har man også fått bybanen til Fyllingsdalen som har nærmeste stopp på Oasen.

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 du til å savne med boligen og området?
- Gå avstand til butikk og treningssenter. Boligen ligger også veldig nærme kjøpesenter, bybane og kollektiv trafikk, ikke lange veien inn til
sentrum heller

Hvordan er nabolaget?
- Det er ett fint nabolag som ligger ganske så sentralt. Veldig barnevennlig område med en del familier som bor i blokken.

Fortell litt om nærmiljøet?
- Boligen ligger rett ved butikk og treningssenter. Man har Seljedalen skole+ barnehage og Løvås skole under 5 minutter unna.

Hva er dine favoritt-turer i nærområdet?
- Stien inn til kanadaskogen ligger rett ved blokken og hvis man liker å gå på fjellet har man Løvstakken cirka 5 minutter unna

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 12.04.1972. Denne gjelder 13 og 14 etasjers boligblokk.

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 bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen har adkomst via offentlig vei, med privat vei internt på tomten.

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 Fyllingsdalen. Boligfelt X, tomteareal B og vei 930 datert 16.03.1971 regulert til boligblokker.

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Friluftsliv - byfjellsgrense, vest - berøringsgrad 37,0%
- Naturmiljø - viltområde - berøringsgrad 19,1%
- Veistøy, gul sone - berøringsgrad 1,3%
- Veistøy, rød sone - berøringsgrad < 0,1%

Faresoner i kommuneplanen:
- Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred - berøringsgrad 6,6%

Planer i nærheten av eiendommen:
- PlanID: 71740000 - Kommuneplanens arealdel KPA 2027
- PlanID: 70910000 - Fyllingsdalen. Gnr. 22, bnr. 874, Skjenhaugane

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

**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 syv servitutter 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 byggning/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**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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.

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:
Provisjon: 1,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 46 350,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 4 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 500,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 500,-

Samlet skal selger betale kr. 129 275,- 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 15. september 2026

**Ansvarlig megler**
Susanne Pettersen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95133975

**Megler**
Robert Nigardsøy Ljøsne, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 94801788

**Megler 2**
Finn Kristian Kraakenes, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46970631

**Meglerforetaket**
Nordvik Bergen Vest
Kjøkkelvikbrekkene 20
5178 LODDEFJORD
Juridisk navn: Bergen Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 829235722

**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).

# Løvåsveien 40

Nabolaget Seljedalen/Løvåsen - vurdert av 44 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Seljedalen skole (1-7 kl.)**<br>199 elever, 16 klasser | 8 min<br>0.6 km |
| **Løvås Oppveksttun - skole (1-7...**<br>236 elever, 13 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| **Ortun skole (8-10 kl.)**<br>413 elever, 32 klasser | 21 min<br>1.8 km |
| **Sælen Oppveksttun (1-7 kl.)**<br>263 elever, 19 klasser | 21 min<br>1.8 km |
| **Lynghaug skole (8-10 kl.)**<br>399 elever, 33 klasser | 14 min<br>1.1 km |
| **Fyllingsdalen videregående sko...**<br>588 elever, 28 klasser | 18 min<br>1.5 km |
| **Amalie Skram videregående skol...**<br>1000 elever | 10 min<br>6.1 km |

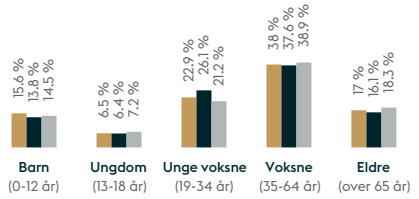
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Løvåsveien**<br>Linje 18 | 3 min<br>0.2 km |
| **Fyllingsdalen terminal**<br>Linje 2 | 15 min<br>1.3 km |
| **Jernbanestasjonen i Bergen**<br>Linje F4, L4, R40 | 10 min<br>6.5 km |
| **Bergen Flesland** | 16 min |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Løvåsbakken barnehage (1-5 år)**<br>60 barn | 3 min<br>0.2 km |
| **Lekeklossen Løvåsen barnehage ...**<br>25 barn | 4 min<br>0.3 km |
| **Seljedalen barnehage (0-5 år)**<br>54 barn | 7 min<br>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 72/100

**Naboskapet**
Høflige 63/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Gående

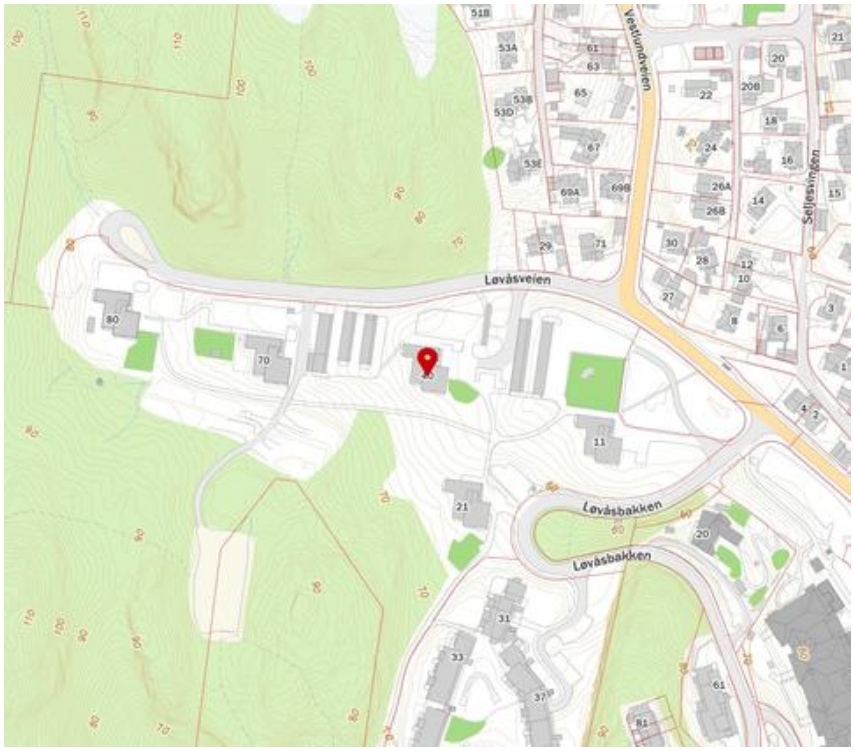
## Sport

| | |
|---|---|
| Lynghaugparken "binge" | 9 min |
| Løvås skole | 9 min |
| MOVA Fyllingsdalen | 5 min |
| SKY Fitness Fyllingsdalen | 13 min |

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

**Støynivået**
Lite støynivå 89/100

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 82/100




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 2026

# Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Noah Fredrik Wiekhorst Heldal | 9578-5997-4-4398689 | 2026-09-14 09:41:08 |

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# 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
11. sep. 2026

Oppdragsnummer
32-0214/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Løvåsveien 40, 5145 FYLLINGSDALEN

**Meglerfirma**
Nordvik Bergen Vest

**Selgere**
Noah Fredrik Wiekhorst Heldal

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
7. juli 2025

**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?**
Nei

## 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:** Badene i borettslaget ble tatt for en del år siden, vet ikke når

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Badene er blitt pusset opp

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Jeg har ikke sett noe men borettslaget skal ha det

---

**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:** Fasaden er blitt pusset opp

---

**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:** Badene er blitt pusset opp

---

**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.?**

Nei

---

**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)**

Nei

---

**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?**

Nei

---

**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?**

Nei

---

**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

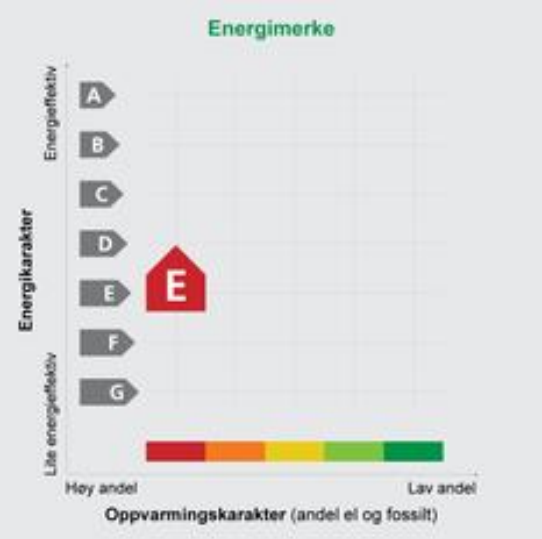
Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

**Oppdragsnummer: 32-0214/26**

# ENERGIATTEST

ENOVA

| | |
|---|---|
| Adresse | Løvåsveien 40 |
| Postnr | 5145 |
| Sted | FYLLINGSDALEN |
| Andels-/leilighetsnr. | / |
| Gnr. | 23 |
| Bnr. | 177 |
| Seksjonsnr. | |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | 139738969 |
| Bolignr. | |
| Merkenr. | A2019-973861 |
| Dato | 19.02.2019 |




| | |
|---|---|
| Innmeldt av | Morten Alexander Dyngeland Nielsen |

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

| | |
|---|---|
| **Registrering:** | Attest utstedt med enkel registrering. |
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår:** | 1972 |
| **Bygningsmateriale:** | Betong |
| **BRA:** | 50 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisitet |
| **Ventilasjon:** | Mekanisk avtrekk |
| **Detaljering varmesystem:** | Elektriske ovner og/eller varmekabler |

## 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: Løvåsveien 40
Postnr/Sted: 5145 FYLLINGSDALEN
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 19.02.2019 19:36:08
Energimerkenummer: A2019-973861
Ansvarlig for energiattesten: Løvåsen Borettslag
Energimerking er utført av: Morten Alexander Dyngeland Nielsen

Gnr: 23
Bnr: 177
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 139738969

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Montere 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 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

### Tiltak 5: 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 luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 6: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

### Tiltak 7: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Brukertiltak

### Tips 1: 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.

### Tips 2: 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.

### Tips 3: 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.

### Tips 4: 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.

### Tips 5: 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.

### Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

### Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

### Tips 8: 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.

**Tips 9: 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.

# Vedtekter

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

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

## 1. Innledende bestemmelser

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

**1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag.

## 2. Andeler og andelseiere

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

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

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

(4) Andre juridiske personer har ikke rett til å eie andelser i selskapet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

## 4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5. Vedlikehold

**5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

**7-3 Borettslagets pantesikkerhet**
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## 8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**8-5 Valgkomite**
Borettslaget skal ha en valgkomite bestående av minst tre (3) medlemmer, hvorav generalforsamlingen årlig velger to (2) medlemmer og styret utpeker ett (1) medlem fra styret. Det kan ikke utpekes styremedlem som står på valg til valgkomiteen.

## 9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

## 12. Dugnadsarbeid og parkering

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

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

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

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

**12 – 2 Parkering**

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

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

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

Løvåsen Borettslag

# INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2026 I LØVÅSEN BORETTSLAG

**Dato:** 23.04.2026 **kl:** 18:30

**Sted:** Utleielokalet i Løvåsbakken 21

**Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!**

Klipp av – leveres ved inngangen

**Deltager på generalforsamling, i Løvåsen borettslag, 23.04.2026**

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
2. Behandling og godkjenning av styrets årsberetning
3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2025
4. Vederlag til styremedlemmer, tillitsvalgte og valgkomité
5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
6. Forslag fra styret om vedtektsendring
7. Valg av valgkomité

***

**LØVÅSEN BORETTSLAG**
For styret
Kenneth Gonzalez
Styreleder

## 1. Konstituering

a) Valg av møteleder
b) Godkjenning av generalforsamlingens innkalling
c) Godkjenning av generalforsamlingens dagsorden
d) Antall fremmøtte
e) Valg av referent/protokollfører
f) Valg av protokollunderskriver
g) Valg av tellekorps

# 2. Styrets årsberetning 2025

## 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 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 **Tryg Forsikring**, 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, 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 2025

Sammensetningen har vært som følger:

| | |
|---|---|
| Styreleder | Kenneth Gonzalez |
| Styremedlemmer | Sverre Strømmen, Jorunn Lovise Lærum, André Glenjen og Sandra Elise Nylund |
| Varamedlemmer | Tommy Sirnes og Roza Bawan |
| Valgkomité | Jocelyn Morales, Jorunn Lovise Lærum, Karina Thomine Bakke og Ivar Pettersen. |

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

Styret har hatt 10 ordinære og 2 ekstraordinære møter i året som har gått, hvor totalt 83 saker er behandlet og protokollført. Sakene har omfattet vedlikehold, oppgraderinger og viktige beslutninger for å sikre god økonomi og et godt bomiljø.

Det har vært nok et aktivt år for Løvåsen Borettslag med flere tiltak for å gjøre området mer trivelig og funksjonelt. Uteområdene er forbedret med ny plen ved blokk 70, som et tiltak som reduserer problemer med overvann og vanninntrenging i bygningsmassen. Dette arbeidet vil følges opp videre, og er helt nødvendig arbeid som vil pågå så lenge det trengs.

Regnbedet på nordsiden av fotballbanen ble ferdigstilt i 2025.

I begynnelsen av 2025 oppstod noen utfordringer, dette utviklet seg og det ble bestemt at det var nødvendig med en total utskiftning av varmtvannstanker i berederrom i blokk 80 for å sikre tilfredsstillende levering av varmtvann.

Alle taklamper på vask og tørkerom er byttet til LED-armaturer med bevegelsessensor, slik at lysene slår seg av og på automatisk. Dette bidrar til redusert strømforbruk og enklere lyskontroll. I tillegg har det blitt gjort en grundig kontroll med påfølgende oppgradering av el-anlegget.

Styret har hatt stort fokus på økonomi, og i den forbindelse har vi gått gjennom alle leie- og serviceavtaler og reforhandlet disse. Vi har reforhandlet forsikringsavtalen og lånerente. Vi henter alltid inn 3 pristilbud på alle nye og eksisterende avtaler og oppdrag, dette sikrer trygg økonomisk drift og forutsigbare utgifter.

Vi har stengt resirkuleringshuset da kasting av metall, plast, glass og matavfall er blitt inkludert i de kommunale avgiftene, dette gir en betydelig besparing for fellesutgiftene.

Konflikten med KTV ble løst og vask av blokkenes fasader ble gjenopptatt.

Styret har avsluttet prosjektering av en total rehabilitering av heisene våre. Dette er gjort i samarbeid med fagpersonell, det er anbefalt å avvente og følge opp hvilken mulig positiv innvirkning innglassingen av etasjebalkongene vil ha for heisene våre.

## 2.4. Vaktmestertjenesten

I 2025 har Løvåsen Borettslag hatt en Driftsleder i 100% stilling Odd Inge Carlsen, en driftsteknikker i 100% stilling Thorbjørn Ludvigsen og en assistent i 100% stilling Victor Torres.

## 2.5. Kontoret

Kontoret har i 2025 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 ved styret onsdager fra kl 18:30 til 19:30.

## 2.6. 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 10 handikapplasser fordelt ved blokkene:

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.

## 2.7 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.

### 2.7.1 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.

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.

**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 2 500 for beboere / kr 3 600 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 2 500 for beboere / kr 3 600 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
- Leiepris for mindre selskaper: 1200 for beboer/1800 for ikke-beboer

**Depositum**

Det påløper et depositum på kr 1000 for alle typer leietakere og arrangementer.

## 2.8 Bomiljø

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.

Vi hadde en vellykket St-Hans feiring utenfor blokk 11. Dette er et veldig bra sosialt arrangement og denne tradisjonen er vi stolte av. Slike arrangementer er med på å styrke det gode bomiljøet i borettslaget. Vi har også vår årlige lysfest i desember, der vi går i tog og tenner juletrelys. Festen avsluttes med kakao og pepperkaker. Dette har vært en tradisjon i mange år.

Vi setter pris på positive og mindre positive tilbakemeldinger, dette er med på å styrke styrets arbeid. Styret takker alle beboerne for et nært og godt samarbeid i året som ligger bak oss.

## 2.9 Styrets planer for 2026 og framover.

**Vedlikehold av tørkerom – planlagt for 2026**
I løpet av 2026 skal det gjennomføres vedlikehold av 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.

**Berederrom i blokk 11**

Berederrom i blokk 11 følges opp og det vurderes tiltak om ikke varmtvannsleveransen er tilfredsstillende.

**Uteområder**

Vi følger opp de store investeringene som er gjort på utearealene. Vedlikeholdet av felles uteområde planlegges og gjøres i samarbeid med Vestbo drift.
Marken ved blokk 21 må utbedres i forhold til drenering og overflatevann, her må det graves, dreneres og overflatebehandles. Dette er en nødvendig del av et stort dreneringsarbeid som har pågått over flere år i borettslaget.

**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. Styret vil fortsette å ha stort fokus på å ivareta borettslagets økonomi på en best mulig måte i årene fremover.

# Løvåsen Borettslag

# 2025



*Dokumentet er elektronisk signert*

# Resultatregnskap 2025

**Løvåsen Borettslag**
Alle beløp i NOK

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Driftsinntekter** | | | | | |
| Felleskostnader | 2 | 27 127 994 | 25 832 676 | 27 021 077 | 28 420 956 |
| Andre inntekter | 3 | 277 611 | 7 350 | 0 | 0 |
| **Sum inntekter** | | **27 405 605** | **25 840 026** | **27 021 077** | **28 420 956** |
| **Driftskostnader** | | | | | |
| Lønnskostnader | 4 | 2 007 236 | 1 972 481 | 2 495 075 | 2 561 500 |
| Styrehonorar | 5 | 410 000 | 363 300 | 395 000 | 410 000 |
| Andre honorarer | 6 | 45 000 | 39 000 | 45 500 | 45 000 |
| Arbeidsgiveravgift | | 361 130 | 358 808 | 374 000 | 380 000 |
| Avskrivninger | 7 | 753 469 | 719 996 | 745 000 | 702 000 |
| Felles strøm og varme | | 1 726 869 | 2 060 279 | 1 600 000 | 1 600 000 |
| Kommunale avg. og eiendomsskatt | | 3 839 150 | 3 480 728 | 3 850 000 | 4 225 000 |
| Andre driftskostnader | 8 | 3 215 713 | 2 917 976 | 2 513 376 | 3 306 276 |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell | 9 | 606 614 | 403 513 | 400 000 | 288 000 |
| Vedlikehold | 10 | 9 040 271 | 5 446 320 | 4 116 000 | 3 961 000 |
| Rehabilitering | 11 | 4 978 266 | 26 633 661 | 0 | 0 |
| Forretningsførsel | | 395 366 | 379 728 | 415 000 | 432 500 |
| Revisjonshonorar | | 57 425 | 35 575 | 40 000 | 40 000 |
| Andre konsulenthonorarer | | 117 877 | 180 107 | 43 500 | 43 500 |
| Kontingent | | 78 900 | 78 900 | 79 000 | 91 700 |
| Forsikring | | 764 092 | 736 576 | 790 000 | 720 000 |
| Sikringsfond | | 27 336 | 25 232 | 27 000 | 27 000 |
| Tap på fordringer | | 0 | 352 | 2 000 | 2 000 |
| **Sum driftskostnader** | | **28 424 714** | **45 832 533** | **17 930 451** | **18 835 476** |
| **Driftsresultat** | | **-1 019 109** | **-19 992 506** | **9 090 626** | **9 585 480** |
| **Finansinntekter og -kostnader** | | | | | |
| Renteinntekter bank | | 299 518 | 722 732 | 70 000 | 300 000 |
| Andre renteinntekter | | 2 265 | 34 159 | 0 | 0 |
| Andre finansinntekter | | 78 469 | 78 577 | 73 000 | 0 |
| **Sum finansinntekter** | | **380 252** | **835 467** | **143 000** | **300 000** |
| Rentekostnader lån | | 5 646 162 | 4 392 016 | 5 703 000 | 5 383 500 |
| Andre rentekostnader | | 12 | 0 | 0 | 0 |
| **Sum finanskostnader** | | **5 646 173** | **4 392 016** | **5 703 000** | **5 383 500** |
| **Resultat av finansposter** | | **-5 265 921** | **-3 556 548** | **-5 560 000** | **-5 083 500** |
| **Resultat** | | **-6 285 030** | **-23 549 055** | **3 530 626** | **4 501 980** |
| Til/fra udekket tap | | -6 285 030 | -23 549 055 | 0 | 0 |
| Sum disponeringer | | -6 285 030 | -23 549 055 | 0 | 0 |



*Dokumentet er elektronisk signert*

# Balanse pr. 31.12.2025

Løvåsen Borettslag
Alle beløp i NOK

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| Bygninger | 12, 13 | 74 563 012 | 74 518 965 |
| Tomt | 12, 13 | 1 258 773 | 1 258 773 |
| Andre driftsmidler | 7 | 1 544 503 | 2 264 392 |
| **Sum varige driftsmidler** | | **77 366 288** | **78 042 130** |
| **Sum anleggsmidler** | | **77 366 288** | **78 042 130** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 497 901 | 1 160 449 |
| Andre fordringer | | 402 928 | 1 136 106 |
| **Sum fordringer** | | **900 829** | **2 296 555** |
| **Bankinnsk. og kontanter** | | | |
| Innestående bank | | 3 730 089 | 14 560 713 |
| Skattetrekk | | 71 727 | 68 202 |
| **Sum bankinnsk. og kontanter** | | **3 801 816** | **14 628 915** |
| **Sum omløpsmidler** | | **4 702 645** | **16 925 471** |
| **SUM EIENDELER** | | **82 068 933** | **94 967 600** |



*Dokumentet er elektronisk signert*

# Balanse pr. 31.12.2025

Løvåsen Borettslag
Alle beløp i NOK

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Innskutt egenkapital** | | | |
| Andelskapital | | 26 200 | 26 200 |
| **Sum innskutt egenkapital** | | **26 200** | **26 200** |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Udekket tap | | -51 648 884 | -45 363 854 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **-51 648 884** | **-45 363 854** |
| **SUM EGENKAPITAL** | **14** | **-51 622 684** | **-45 337 654** |
| **GJELD** | | | |
| **Avsetninger og forpliktelser** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 13, 15 | 126 176 518 | 126 330 846 |
| Borettsinnskudd | 13 | 5 193 800 | 5 193 800 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **131 370 318** | **131 524 646** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskuddsbet felleskostn. | | 404 467 | 104 259 |
| Leverandørgjeld | | 804 496 | 5 570 495 |
| Skyldige off. myndigheter | | 210 907 | 220 328 |
| Påløpt lønn, honorar, feriepenger | | 647 041 | 652 799 |
| Påløpne renter | | 21 267 | 506 990 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 233 121 | 1 725 737 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **2 321 300** | **8 780 608** |
| **SUM GJELD** | | **133 691 618** | **140 305 254** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **82 068 933** | **94 967 600** |

Bergen,
Styret for Løvåsen Borettslag

Kenneth Gonzalez
Styrets leder

Andre Glenjen
Styremedlem

Sandra Elise Nylund
Styremedlem

Jorunn Lovise Lærum
Styremedlem

Sverre Strømmen
Styremedlem



*Dokumentet er elektronisk signert*

## Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

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

**Inntektsføring**
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

## Note 2 - Felleskostnader

| | | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| 3800 | Andel felleskostnader | 22 915 464 | 21 739 488 | 22 913 420 | 24 061 250 |
| 3804 | Utleie garasjeplasser | 531 871 | 506 328 | 489 632 | 525 000 |
| 3810 | Utleie lokaler | 198 243 | 168 284 | 137 772 | 150 000 |
| 3811 | Leieinntekter barnehagen | 279 348 | 270 684 | 279 348 | 293 300 |
| 3812 | Utleie parkeringsplasser | 176 485 | 158 916 | 177 145 | 177 000 |
| 3814 | Brenselsinntekter | 1 297 704 | 1 231 800 | 1 297 704 | 1 362 590 |
| 3816 | TV/Internett | 1 245 720 | 1 254 456 | 1 254 456 | 1 348 776 |
| 3819 | Strømkostnader barnehage | 11 559 | 227 621 | 0 | 0 |
| 3848 | Vask av fellesareal | 471 600 | 275 100 | 471 600 | 503 040 |
| **Sum felleskostnader** | | **27 127 994** | **25 832 676** | **27 021 077** | **28 420 956** |

## Note 3 - Andre inntekter

| | | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| 3885 | Andre inntekter | 277 611 | 7 350 | 0 | 0 |
| **Sum andre inntekter** | | **277 611** | **7 350** | **0** | **0** |

## Note 4 - Lønnskostnader

| | |
|---|---|
| Antall ansatte: | 5 |
| Gjennomsnittlig antall årsverk: | 4,29 |
| Lønnsgodtgjørelse til styret: | 86 640 |



*Dokumentet er elektronisk signert*

## Note 5 - Styrehonorar

| | | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| 5330 | Styrehonorar | 395 000 | 380 000 | 395 000 | 410 000 |
| 5331 | Avsetning styrehonorar | 15 000 | -16 700 | 0 | 0 |
| **Sum styrehonorar** | | **410 000** | **363 300** | **395 000** | **410 000** |

## Note 6 - Andre honorar

| | | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| 5360 | Andre honorarer | 45 000 | 39 000 | 35 000 | 45 000 |
| 5390 | Honorar andre utvalg | 0 | 0 | 10 500 | 0 |
| **Sum andre honorar** | | **45 000** | **39 000** | **45 500** | **45 000** |

## Note 7 - Andre eiendeler

| | Oppvaskemas kin Grendahus | Hvitevarer grendahus | Snøfreser | Oppvaskemas kin |
|---|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 | 32 706 | 32 000 | 26 875 | 29 633 |
| Årets tilgang | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12 | 32 706 | 32 000 | 26 875 | 29 633 |
| | | | | |
| Årets av- og nedskr. pr.31.12 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Akk. av- og nedskr. pr.31.12 | 32 706 | 32 000 | 26 875 | 29 633 |
| | | | | |
| Bokført verdi pr.31.12 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | | | |
| Anskaffelsesår | 2009 | 2009 | 2010 | 2012 |
| Antatt rest levetid (i antall år) | 0 | 0 | 0 | 0 |



*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 | 4 292 | 0 | 0 |
| Akk. av- og nedskr. pr.31.12 | 43 687 | 171 688 | 702 700 | 23 538 |
| | | | | |
| Bokført verdi pr.31.12 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | | | |
| Anskaffelsesår | 2015 | 2015 | 2015 | 2016 |
| Antatt rest levetid (i antall år) | 0 | 0 | 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 | 75 085 | 84 209 | 21 047 | 68 199 |
| | | | | |
| Bokført verdi pr.31.12 | 6 825 | 12 955 | 0 | 11 256 |
| | | | | |
| Anskaffelsesår | 2016 | 2017 | 2017 | 2017 |
| Antatt rest levetid (i antall år) | 1 | 2 | 0 | 2 |

| | 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 | 0 |
| Akk. av- og nedskr. pr.31.12 | 84 251 | 72 787 | 84 375 | 106 131 |
| | | | | |
| Bokført verdi pr.31.12 | 0 | 8 843 | 0 | 0 |
| | | | | |
| Anskaffelsesår | 2017 | 2017 | 2018 | 2019 |
| Antatt rest levetid (i antall år) | 0 | 2 | 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 | 4 895 |
| Akk. av- og nedskr. pr.31.12 | 46 130 | 216 666 | 265 773 | 35 250 |
| | | | | |
| Bokført verdi pr.31.12 | 16 369 | 33 333 | 46 901 | 0 |
| | | | | |
| Anskaffelsesår | 2020 | 2021 | 2021 | 2022 |
| Antatt rest levetid (i antall år) | 2 | 1 | 1 | 0 |



*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 | 5 300 | 13 511 | 10 116 | 360 038 |
| Akk. av- og nedskr. pr.31.12 | 21 202 | 41 659 | 30 348 | 1 170 126 |
| | | | | |
| Bokført verdi pr.31.12 | 0 | 25 896 | 20 232 | 630 067 |
| | | | | |
| Anskaffelsesår | 2022 | 2022 | 2022 | 2022 |
| Antatt rest levetid (i antall år) | 0 | 2 | 2 | 2 |

| | 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 | 64 806 | 46 543 | 44 363 | 8 052 |
| | | | | |
| Bokført verdi pr.31.12 | 49 557 | 35 592 | 38 817 | 8 087 |
| | | | | |
| Anskaffelsesår | 2023 | 2023 | 2023 | 2023 |
| Antatt rest levetid (i antall år) | 3 | 3 | 3 | 3 |

| | 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 | 30 665 | 10 314 | 66 787 | 28 928 |
| | | | | |
| Bokført verdi pr.31.12 | 7 402 | 10 314 | 230 046 | 109 928 |
| | | | | |
| Anskaffelsesår | 2023 | 2023 | 2023 | 2023 |
| Antatt rest levetid (i antall år) | 1 | 3 | 8 | 8 |



*Dokumentet er elektronisk signert*

| | Bilsperre | Gressklipper Honda | Infoskjermer | Varmepumper 5 stk |
|---|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 | 44 934 | 18 919 | 93 750 | 122 500 |
| Årets tilgang | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 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 | 8 986 | 3 783 | 31 250 | 24 783 |
| Akk. av- og nedskr. pr.31.12 | 14 229 | 5 675 | 39 062 | 31 627 |
| | | | | |
| Bokført verdi pr.31.12 | 30 704 | 13 243 | 54 687 | 90 872 |
| | | | | |
| Anskaffelsesår | 2024 | 2024 | 2024 | 2024 |
| Antatt rest levetid (i antall år) | 4 | 4 | 2 | 4 |

| | Asber Oppvaskmaskin | 8 stk varmeovner for vaskerom |
|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 | 32 224 | 0 |
| Årets tilgang | 0 | 33 580 |
| Årets avgang | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12 | 32 224 | 33 580 |
| | | |
| Årets av- og nedskr. pr.31.12 | 6 444 | 5 037 |
| Akk. av- og nedskr. pr.31.12 | 8 199 | 5 037 |
| | | |
| Bokført verdi pr.31.12 | 24 024 | 28 543 |
| | | |
| Anskaffelsesår | 2024 | 2025 |
| Antatt rest levetid (i antall år) | 4 | 5 |



*Dokumentet er elektronisk signert*

## Note 8 - Driftskostnader

| | | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| 5510 | Styredisposisjoner | 51 550 | 35 370 | 10 000 | 30 000 |
| 5901 | Gaver ansatte | 8 799 | 4 418 | 4 000 | 4 000 |
| 5902 | Gaver til styremedlemmer | 6 999 | 0 | 2 000 | 2 000 |
| 5903 | Gaver til beboere | 0 | 785 | 2 000 | 2 000 |
| 5915 | Overtidsmat | 0 | 304 | 500 | 500 |
| 5920 | Yrkesskadeforsikring | 4 548 | 0 | 7 800 | 0 |
| 5945 | Pensjonsforsikring for ansatte | 136 642 | 115 494 | 116 000 | 116 000 |
| 5965 | Arbeidstøy og verneutstyr | 0 | 12 584 | 20 000 | 0 |
| 5990 | Andre personalkostnadar | 2 432 | 3 556 | 4 000 | 4 000 |
| 6300 | Møtekostnader | 0 | 2 738 | 10 500 | 0 |
| 6325 | Renovasjon Boligselskap | 14 325 | 0 | 10 000 | 30 000 |
| 6326 | Snømåking og salting | 26 241 | 36 738 | 30 000 | 30 000 |
| 6335 | Containerleie/ -tømming | 165 849 | 142 437 | 150 000 | 150 000 |
| 6336 | HMS | 20 492 | 0 | 5 000 | 15 000 |
| 6345 | Lyspærer, sikringer og batterier | 100 | 7 555 | 5 000 | 5 000 |
| 6360 | Renhold og matteleie | 720 889 | 458 214 | 270 000 | 460 000 |
| 6362 | Maskiner og utstyr | 1 795 | 19 472 | 20 000 | 20 000 |
| 6365 | Kostnader parkeringsplasser | 51 682 | 1 670 | 2 000 | 5 000 |
| 6366 | Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar | 10 119 | 1 872 | 3 000 | 3 000 |
| 6370 | Garasjer | 6 816 | 5 653 | 6 000 | 0 |
| 6372 | Heis | 0 | 117 263 | 60 000 | 0 |
| 6375 | TV/Internett | 1 183 192 | 1 148 936 | 1 191 576 | 1 348 776 |
| 6377 | Vakthold | 272 292 | 219 363 | 190 000 | 270 000 |
| 6390 | Andre driftskostnader | 28 146 | 7 951 | 3 000 | 3 000 |
| 6391 | Diverse serviceavtaler | 39 771 | 6 076 | 5 000 | 342 000 |
| 6400 | Leasing bil | 230 111 | 242 146 | 50 000 | 250 000 |
| 6410 | Leie av kontormaskiner, inventar | 61 855 | 50 512 | 50 000 | 55 000 |
| 6630 | Egenandel ved skade | 600 | 0 | 30 000 | 30 000 |
| 6800 | Kontorkostnader | 25 319 | 39 356 | 50 000 | 25 000 |
| 6840 | Tidsskrifter, faglitteratur | 799 | 0 | 0 | 0 |
| 6860 | Kursutgifter | 48 411 | 83 474 | 50 000 | 10 000 |
| 6900 | Telefonutgifter | 18 908 | 62 915 | 60 000 | 30 000 |
| 6940 | Porto | 750 | 1 058 | 0 | 0 |
| 7000 | Drivstoff | 15 658 | 37 316 | 35 000 | 25 000 |
| 7020 | Vedlikehold bil og traktor | 28 629 | 10 598 | 20 000 | 20 000 |
| 7120 | Utlegg bompenger,parkering mm | 370 | 1 476 | 5 000 | 5 000 |
| 7740 | Øreavrunding | 1 | 25 | 0 | 0 |
| 7770 | Bankgebyr | 4 005 | 1 542 | 3 000 | 3 000 |
| 7779 | Andre gebyr | 4 060 | -386 | 3 000 | 3 000 |
| 7782 | Kostnader bomiljø | 23 559 | 38 204 | 30 000 | 10 000 |
| 7790 | Andre kostnader | 0 | 1 293 | 0 | 0 |
| 7791 | Ørediferanser | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Sum driftskostnader** | | **3 215 713** | **2 917 976** | **2 513 376** | **3 306 276** |



*Dokumentet er elektronisk signert*

## Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

| | | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| 6500 | IT utstyr | 23 985 | 0 | 10 000 | 5 000 |
| 6502 | Brannvernutstyr | 5 985 | 0 | 10 000 | 5 000 |
| 6503 | Annet driftsmateriell | 14 042 | 11 030 | 10 000 | 10 000 |
| 6505 | Låser, nøkler, postkasser, skilt etc. | 50 148 | 126 509 | 45 000 | 28 000 |
| 6506 | Porttelefoni | 0 | 10 674 | 0 | 0 |
| 6510 | Verktøy og redskap | 61 022 | 74 796 | 90 000 | 60 000 |
| 6540 | Inventar | 67 532 | 16 174 | 75 000 | 30 000 |
| 6541 | Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler | 319 183 | 94 707 | 100 000 | 100 000 |
| 6553 | Abonnement og lisenser | 46 602 | 68 706 | 60 000 | 40 000 |
| 6570 | Arbeidsklær og verneutstyr | 18 115 | 0 | 0 | 10 000 |
| 6600 | Innkjøp materialer eller varer | 0 | 916 | 0 | 0 |
| **Sum verktøy, inventar og driftsmateriell** | | **606 614** | **403 513** | **400 000** | **288 000** |

## Note 10 - Vedlikehold

| | | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| 6601 | Vedlikehold bygninger utvendig | 1 027 515 | 48 272 | 400 000 | 500 000 |
| 6602 | Vedlikehold rør og sanitær | 235 530 | 134 683 | 150 000 | 550 000 |
| 6603 | Vedlikehold elektrisk anlegg | 2 433 054 | 137 153 | 900 000 | 250 000 |
| 6604 | Vedlikehold utvendig anlegg | 3 118 949 | 3 493 488 | 1 500 000 | 600 000 |
| 6605 | Vedlikehold bygninger innvendig | 978 486 | 66 145 | 550 000 | 100 000 |
| 6606 | Vedlikehold heis | 718 022 | 902 538 | 500 000 | 500 000 |
| 6607 | Vedlikehold vaskeri og fellesanlegg | 0 | 2 514 | 0 | 1 300 000 |
| 6608 | Vedlikehold garasjer | 40 746 | 19 983 | 20 000 | 20 000 |
| 6609 | Vedlikehold ladeanlegg | 0 | 0 | 0 | 70 000 |
| 6610 | Vedlikehold ventilasjon | 1 326 | 3 365 | 6 000 | 6 000 |
| 6611 | Vedlikehold utleielokaler | 0 | 7 087 | 0 | 0 |
| 6614 | Vedlikehold maling | 2 409 | 5 400 | 0 | 0 |
| 6615 | Vedlikehold låssystemer | 40 042 | 560 945 | 40 000 | 20 000 |
| 6616 | Vedlikehold tak | 0 | 22 298 | 0 | 0 |
| 6617 | Vedlikehold dører og vinduer | 444 192 | 32 502 | 40 000 | 40 000 |
| 6634 | Vedl.hold brannvernutstyr /alarmsystem | 0 | 9 949 | 10 000 | 5 000 |
| **Sum vedlikehold** | | **9 040 271** | **5 446 320** | **4 116 000** | **3 961 000** |

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



*Dokumentet er elektronisk signert*

## Note 11 - Rehabilitering

| Diverse rehabiliteringsprosjekt | | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| 9021 | Arkitekthonorar | 0 | 112 468 | 0 | 0 |
| 9031 | Prosjekt og byggeledelse | 0 | 383 376 | 0 | 0 |
| 9202 | Tillegg - fradrag hovedkontrakt | 587 477 | 8 671 402 | 0 | 0 |
| 9205 | Prisstigning kontrakter | 102 776 | 1 001 691 | 0 | 0 |
| 9290 | Totalentreprise | 4 288 013 | 16 424 333 | 0 | 0 |
| 9302 | Bygg og brannteknisk konsulent | 0 | 40 391 | 0 | 0 |
| **Rehabiliteringskostnad pr 31.12** | | **4 978 266** | **26 633 661** | **0** | **0** |

## Note 12 - Bygninger

| | Tomt | Bolig | Innglassing - påkostning 2024 | Brannvarsling sanlegg fellesarealer |
|---|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 | 1 258 773 | 54 864 290 | 16 008 809 | 3 299 924 |
| Årets tilgang | 0 | 0 | 29 365 | 14 682 |
| Anskaffelseskost pr.31.12 | 1 258 773 | 54 864 290 | 16 038 174 | 3 314 607 |
| Bokført verdi pr.31.12 | 1 258 773 | 54 864 290 | 16 038 174 | 3 314 607 |
| Anskaffelsesår | 1968 | 1968 | 2024 | 2024 |

| | Rørleggerarbeid nytt vaskerom |
|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 | 345 940 |
| Anskaffelseskost pr.31.12 | 345 940 |
| Bokført verdi pr.31.12 | 345 940 |
| Anskaffelsesår | 2024 |

## Note 13 - Pantstillelser

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Pantstillelser | 131 370 318 | 131 524 646 |
| Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet | 75 621 785 | 75 777 738 |



*Dokumentet er elektronisk signert*

## Note 14 - Egenkapital

| Egenkapitalfordeling | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| Andelskapital | 26 200 | 26 200 |
| Egenkapital borettslaget (udekket tap) | - 51 648 884 | -45 363 854 |
| **Sum** | **-51 622 684** | **-45 337 654** |

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

## Note 15 - Langsiktig gjeld

| | | |
|---|---|---|
| **Husbanken** | | |
| Renter 31.12.25: 2,48%, løpetid 30 år | | |
| Opprinnelig 2003 | 16 748 500 | |
| Nedbetalt tidligere | 9 942 472 | |
| Nedbetalt i år | 970 972 | |
| Lånesaldo 31.12 | | 5 835 056 |
| Beregnet innfrielsesdato: 31.12.2033 | | |
| | | |
| **Husbanken** | | |
| Renter 31.12.25: 2,48%, løpetid 30 år | | |
| Opprinnelig 2004 | 24 595 500 | |
| Nedbetalt tidligere | 14 129 168 | |
| Nedbetalt i år | 1 409 382 | |
| Lånesaldo 31.12 | | 9 056 950 |
| Beregnet innfrielsesdato: 30.06.2034 | | |
| | | |
| **Husbanken** | | |
| Renter 31.12.25: 3,27%, løpetid 25 år | | |
| Opprinnelig 2013 | 60 625 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 22 414 654 | |
| Nedbetalt i år | 2 292 327 | |
| Lånesaldo 31.12 | | 35 918 019 |
| Beregnet innfrielsesdato: 30.06.2038 | | |
| | | |
| **Svenska Handelsbanken AB NUF** | | |
| Renter 31.12.25: 5,40%, løpetid 30 år | | |
| Opprinnelig 2016 | 23 000 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 3 651 860 | |
| Nedbetalt i år | 19 348 140 | |
| Lånesaldo 31.12 | | 0 |
| Beregnet innfrielsesdato: 31.12.2045 | | |



*Dokumentet er elektronisk signert*

| | | |
|---|---|---|
| **Svenska Handelsbanken AB NUF** | | |
| Renter 31.12.25: 5,40%, løpetid 35 år | | |
| Opprinnelig 2024 | 51 500 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 0 | |
| Nedbetalt i år | 51 500 000 | |
| Lånesaldo 31.12 | | 0 |
| Beregnet innfrielsesdato: 30.12.2059 | | |
| | | |
| **Svenska Handelsbanken AB NUF** | | |
| Renter 31.12.25: 5,15%, løpetid 30 år | | |
| Opprinnelig 2025 | 75 850 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 0 | |
| Nedbetalt i år | 483 507 | |
| Lånesaldo 31.12 | | 75 366 493 |
| Beregnet innfrielsesdato: 30.06.2055 | | |
| | | |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **126 176 518** |

| **Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt** | **2025** |
|---|---|
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 100 884 194 |

| **Langsiktig gjeld fordelt pr andel** | **Ant. andeler** | **Andel gjeld 31.12** | **Sum fellesgjeld** |
|---|---|---|---|
| Lån Husbanken 13541558-10 | 194 | 24 234 | 4 701 396 |
| | 68 | 16 670 | 1 133 560 |
| Lån Husbanken 13541558-20 | 194 | 37 616 | 7 297 504 |
| | 68 | 25 875 | 1 759 500 |
| Lån Husbanken 13556284-1 | 194 | 149 176 | 28 940 144 |
| | 68 | 102 616 | 6 977 888 |
| Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 9521.74.33380 | 262 | 0 | 0 |
| Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 9521.76.03502 | 262 | 0 | 0 |
| Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 9521.76.37725 | 194 | 313 015 | 60 725 004 |
| | 68 | 215 316 | 14 641 489 |



*Dokumentet er elektronisk signert*

## Note 16 - Disponible midler

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| **Disponible midler pr. 01.01** | **8 144 862** | **2 927 177** |
| Periodens resultat | -6 285 030 | -23 549 055 |
| Årets avskrivninger | 753 469 | 719 996 |
| Årets investeringer | -77 628 | -19 967 001 |
| Opptak lån | 75 850 000 | 91 500 000 |
| Avdrag lån | -76 004 328 | -43 486 255 |
| **Endring i disponible midler** | **-5 763 517** | **5 217 686** |
| **Disponible midler 31.12.** | **2 381 346** | **8 144 862** |



*Dokumentet er elektronisk signert*

## 12-12-UTKAST re...

| Name | Date | Name | Date |
|---|---|---|---|
| **Lærum, Jorunn Lovise** | **2026-03-27** | **Strømmen, Sverre Waldemar** | **2026-03-26** |
| Identification | | Identification | |
| Lærum, Jorunn Lovise | | Strømmen, Sverre Waldemar | |

| Name | Date | Name | Date |
|---|---|---|---|
| **Nylund, Sandra Elise** | **2026-03-24** | **Glenjen, Andre** | **2026-03-23** |
| Identification | | Identification | |
| Nylund, Sandra Elise | | Glenjen, Andre | |

| Name | Date |
|---|---|
| **Gonzalez, Kenneth** | **2026-03-23** |
| Identification | |
| Gonzalez, Kenneth | |

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 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Øvrig informasjon

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

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Hamar, Molde, Stavanger, Trondheim, Tynset

Denne Publiseringsklar versjon er fra: 12.05.2026 08:49 CEST

## 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

Velaug A. Erdal
*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."*

**Velaug Annette Erdal**
**Statsautorisert revisor**
*Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2568420*
*IP: 80.232.xxx.xxx*
*2026-04-08 20:08:37 UTC*

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: ARTW7-EHAGN-JJ7KB-JBCBW-Y3AEI-1EIHU

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

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

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

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

## 4. Vederlag til styremedlemmer, tillitsvalgte og valgkomite'

**Innstilling:**

- Kr 16 000 til valgkomité
- Kr 35 000 til blokktillitsvalgte
- Kr 50 000 overføres til miljøutvalgskonto
- Kr 410 000 i styrehonorar

Dette gir en samlet sum på **kr 511.000**

Generalforsamlingen godkjenner i tillegg at det, utover det faste styrehonoraret, kan utbetales kr 190 per time for tilleggsarbeid som utføres av styremedlemmer.

## 5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

**Styremedlemmer som stiller til gjenvalg:**

- Andre Glenjen
- Sandra Nylund

**Varamedlemmer som stiller til gjenvalg:**

- Tommy Sirnes

### 5.1. Valgkomitéens innstilling

Valgkomitéen har i perioden 2025/2026 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:

- **Styremedlem:** Sandra Nylund – velges for 2 år (2026-2028)
- **Styremedlem:** Tommy Sirnes – velges for 2 år (2026-2028)
- **Varamedlem:** Andre Glenjen – velges for 1år (2026-2027
- **Varamedlem:** Jocelyn Morales – velges for 1 år (2026-2027)

## 6. Forslag fra styret om vedtektsendring.

## Sikring av uavhengig valgprosess:

Styret foreslår at medlemmer i valgkomiteen ikke kan stille som kandidat til styreverv det året de sitter i komiteen. Bakgrunnen er årets innstilling, der et medlem av valgkomiteen er innstilt. Medlemmene i valgkomiteen har valgt å ikke følge anbefalingene i instruksen som ble sendt valgkomiteen i fjor.

**Hovedargumenter for endringen:**

- **Urettmessig informasjonsfortrinn:** Valgkomiteens medlemmer har hatt fortrolige intervjuer og hørt motkandidatenes visjoner, deres selverkjente svakheter og strategier. Å bruke denne innsikten til å fremme seg selv etterpå – det bryter med prinsippet om likebehandling.

- **Rolleblanding:** Man kan ikke være den som setter kriteriene for hvem som er «god nok», intervjuer andre opp mot disse kriteriene, for så selv å bli satt øverst på listen.

- **Mistanke om «skinnprosess»:** Det vil alltid stilles spørsmål ved om komiteen har vurdert de andre kandidatene objektivt, eller om de har blitt «Snakket ned» for å rydde vei for komitémedlemmet. Dette skader tilliten til at den beste kandidaten faktisk blir valgt.

- **Brudd på demokratisk legitimitet:** En valgkomité skal være nøytral for å sikre medlemmenes tro på systemet. Når et medlem selv blir kandidat etter at prosessen er ferdig, faller tilliten til at de øvrige kandidatene har fått en rettferdig vurdering. Dette kan medføre at prosessen fremstår som lukket eller rigget internt.

- **Omdømmesvikt:** Beboere i Løvåsen Borettslag kan miste troen og tillitten til både styret og valgkomiteen. Dette kan føre til benkeforslag eller mistillit på selve årsmøtet.

- **Inhabilitet:** Det kan oppstå spørsmål om inhabilitet dersom medlemmer av valgkomiteen innstiller seg selv eller nærstående til styreverv. For å sikre likebehandling og opprettholde tilliten til prosessen er det avgjørende med klare retningslinjer for slike vurderinger.

I en situasjon hvor et medlem fra valgkomiteen selv ønsker å stille til valg, må medlemmet trekke seg fra valgkomiteen før intervjuene starter. Slik at prosessen kan gjennomføres med full åpenhet og etterrettelighet. Ved å tre ut av komiteen i god tid, sikrer man at alle kandidater får en lik og rettferdig behandling, samtidig som man verner om valgkomiteens uavhengighet. Dette er avgjørende for å opprettholde medlemmenes tillit til systemet og for å sikre at styresammensetningen hviler på et fundament av integritet og ryddighet.
For å sikre forutsigbarhet og unngå tvil i fremtiden, anbefales det derfor at det tas inn et punkt i vedtektene som tydeliggjør rammene for komiteens medlemmer.
**Forslag til vedtektsendring:**
*«Medlemmer av valgkomiteen kan ikke stille som kandidat til styreverv i den perioden de er valgt til å sitte i valgkomiteen.»*

## 7. Valg av valgkomité

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

Valgkomitéen i 2025/2026 har bestått av: Jorunn Lovise Lærum, Karina Thomine Bakke, Jocelyn Morales og Ivar Pettersen

**Styrets innstiling av valgkomité for 2026/2027:**

Roza Bawan
Vegard Skoglund
Karina T Bakke
Ivar Pettersen
Representant valgt inn av styret.

Løvåsen Borettslag

**PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2026 I LØVÅSEN BORETTSLAG**

**Sted: Løvåsbakken 21, 5145 Fyllingsdalen**

**Dato: Torsdag 23. april 2026 klokken 18:30**

Møtet ble åpnet av: Styreleder Kenneth Gonzalez

Til stede fra styret: Styreleder Kenneth Gonzalez

Nestleder Sverre Strømmen

Styremedlem Andre Glenjen

Varamedlem Tommy Sirnes

Styresekretær Lene Olsen

Til stede på vegne av BOB: Markus Bergli, Rådgiver forretningsførsel

## 1. Konstituering

a. Valg av møteleder. Sverre Strømmen ble foreslått. **Vedtak:** Enstemmig valgt
b. Godkjenning av generalforsamlingens innkalling. **Vedtak:** Enstemmig godkjent
c. Godkjenning av generalforsamlingens dagsorden. **Vedtak:** Enstemmig godkjent
d. Antall fremmøtte (antall andeler representert)

| | |
|---|---|
| **Antall andelseiere til stede:** | **38** |
| **+ Antall fullmakter:** | **4** |
| **= Antall stemmeberettigede:** | **42** |

e. Valg av referent/protokollfører: Lene Olsen ble foreslått.
f. Valg av protokollunderskrivere: Siw Stefansen og Stian Varpe ble foreslått.
**Vedtak:** Enstemmig valgt.
g. Valg av tellekorps: Silvia Cadegan og Patricia Cadegan ble foreslått.
**Vedtak:** Enstemmig valgt.

## 2. Styrets Årsberetning

Møteleder gjennomgikk styrets årsberetning for 2025 punktvis. Spørsmål ble besvart fortløpende.
**Vedtak:** Ble enstemmig tatt til orientering.

## 3. Årsregnskap

## Behandling og godkjenning av årsregnskap

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2025.
Markus Bergli fra BOB gjennomgikk årsregnskapet 2025, ingen spørsmål ble stilt.

**Vedtak:** Årsregnskapet ble enstemmig godkjent.

## 4. Vederlag til styremedlemmer, tillitsvalgte og valgkomité

**Innstilling fra styret:**

Kr. 16.000,- til valgkomité.
Kr. 35.000, - til blokktillitsvalgte.
Kr. 50 000,- overføres til miljøutvalgskonto.
Kr. 410.000,- styrehonorar - medlemmer og varamedlemmer.
Dette gir en totalsum på kr 511.000, -.

Generalforsamlingen godtar i tillegg at det ut over det faste styrehonoraret skal utbetales kr.190,- pr time for tilleggsarbeider som utføres av styremedlemmer.

**Vedtak:** Innstilling fra styret ble enstemmig godkjent.

## 5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

Møteleder opplyser om at styremedlem Jorunn Lovise Lærum har trukket seg som styremedlem 1 år før tiden, og styret foreslår at Andre Glenjen velges som styremedlem for 1 år.
Det kom benkeforslag på Rigmor Bjerche, det ble skriftlig avstemming mellom kandidatene.

**Vedtak:**

Andre Glenjen ble valgt med 26 stemmer mot 16 stemmer til Rigmor Bjerche.

Løvåsen Borettslag

**Vedtak:**

**Styremedlemmer**

| | |
|---|---|
| Sandra Nylund | Enstemmig valgt for 2 år i 2026. |
| Tommy Sirnes | Enstemmig valgt for 2 år i 2026. |

**Vedtak:**

**Varamedlemmer**

| | |
|---|---|
| Rigmor Bjerche | Ble foreslått og enstemmig valgt for 1 år i 2026. |
| Stian Torleif Varpe | Ble foreslått og valgt for 1 år i 2026 etter avstemming med: |

36 stemmer på Stian Torleif varpe
2 stemmer på Jocelyn Morales
2 stemmer blank

Løvåsen Borettslag

## 6. Forslag fra styret om vedtektsendring.

## Sikring av uavhengig valgprosess:

**Forslag til vedtektsendring:**

«Valgkomiteen kan ikke innstille egne medlemmer til styreverv i den perioden de er valgt til å sitte i valgkomiteen».

**Vedtak:** Vedtatt med 2/3 flertall etter skriftlig avstemming.

Ja: 36

Nei: 4

Blank: 2

## 7.Valg av valgkomité

Møteleder refererte styrets forslag til valgkomite.

**Vedtak:**

**Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt og valgkomiteen består etter dagens generalforsamling av:**

| Verv | Navn | Periode (fra – til) |
|---|---|---|
| Komitemedlem | Vegard Skoglund | 2026 - 2027 |
| Komitemedlem | Karina T Bakke | 2026 – 2027 |
| Komitemedlem | Roza Bawan | 2026 - 2027 |
| Komitemedlem | Ivar Pettersen | 2026 - 2027 |

I tillegg skal Styret i borettslaget oppnevne ett medlem.

Løvåsen Borettslag

Underskrifter:

Møteleder

Sverre Strømmen

Referent

Lene Olsen

Protokollunderskriver

Siw Stefansen

Protokollunderskriver

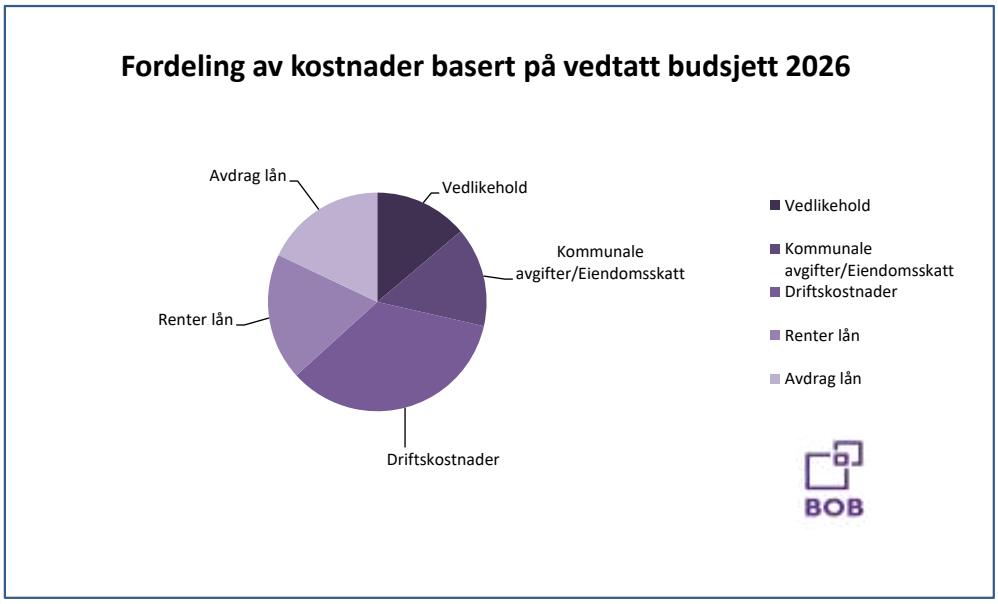
Stian Torleif Varpe

LØVÅSEN BORETTSLAG
Fyllingsdalen, 25.04.2026

| | | |
|---|---|---|
| **Boligselskapets navn** | **278** | **LØVÅSEN BORETTSLAG (0278)** |
| **Budsjett år** | **2026** | |

| Budsjett tall hele boligselskapet | Kostnader i kr | Kostnader i % |
|---|---|---|
| Vedlikehold | 3 961 000 | 14 % |
| Kommunale avgifter/Eiendomsskatt | 4 225 000 | 15 % |
| Driftskostnader | 9 947 476 | 35 % |
| Renter lån | 5 383 500 | 19 % |
| Avdrag lån | 5 145 000 | 18 % |
| Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn) | 58 980 | 0 % |
| Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter | 28 720 956 | 100 % |

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




BOB BBL
desember 2025

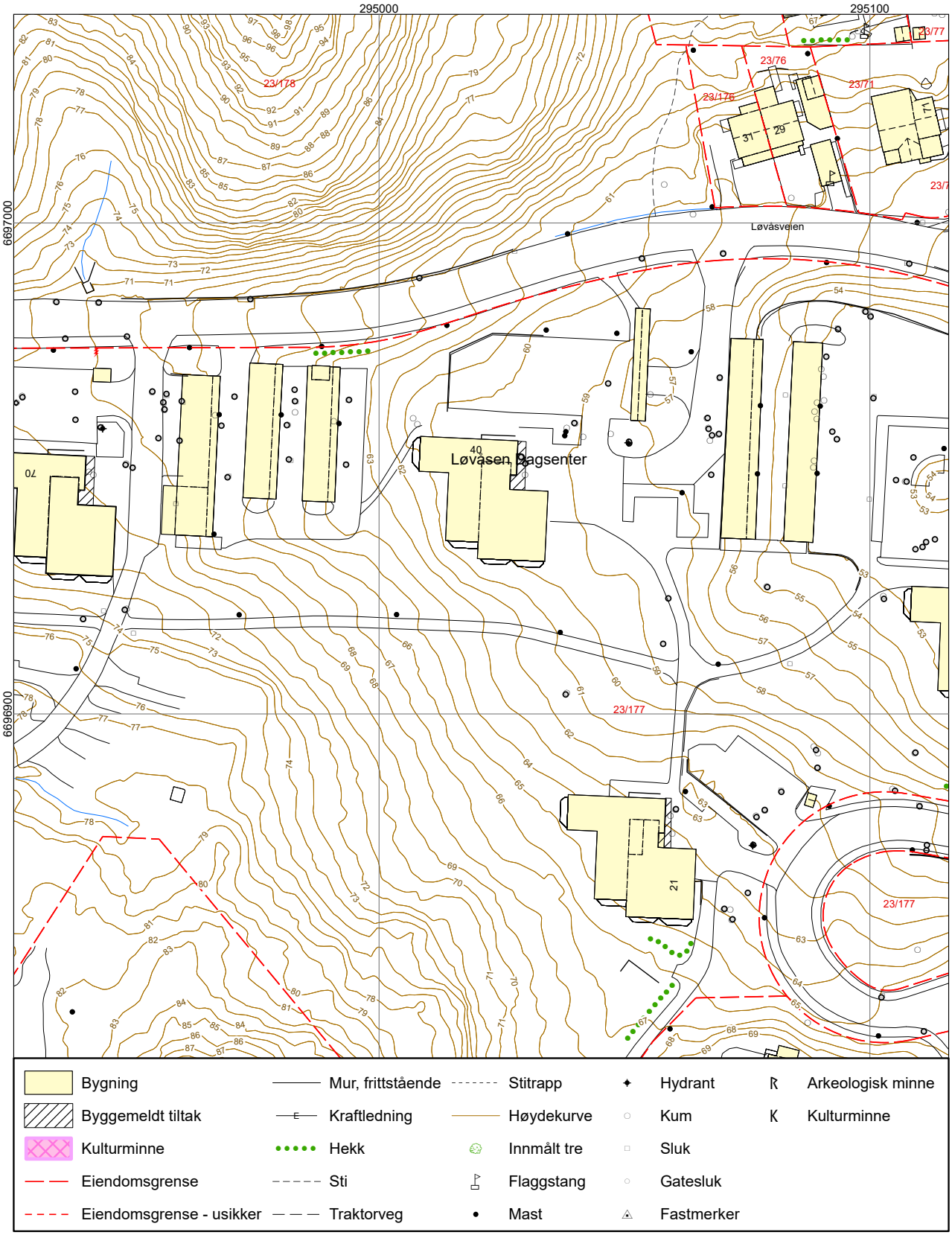
BERGEN KOMMUNE

# Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 07.09.2026

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

N



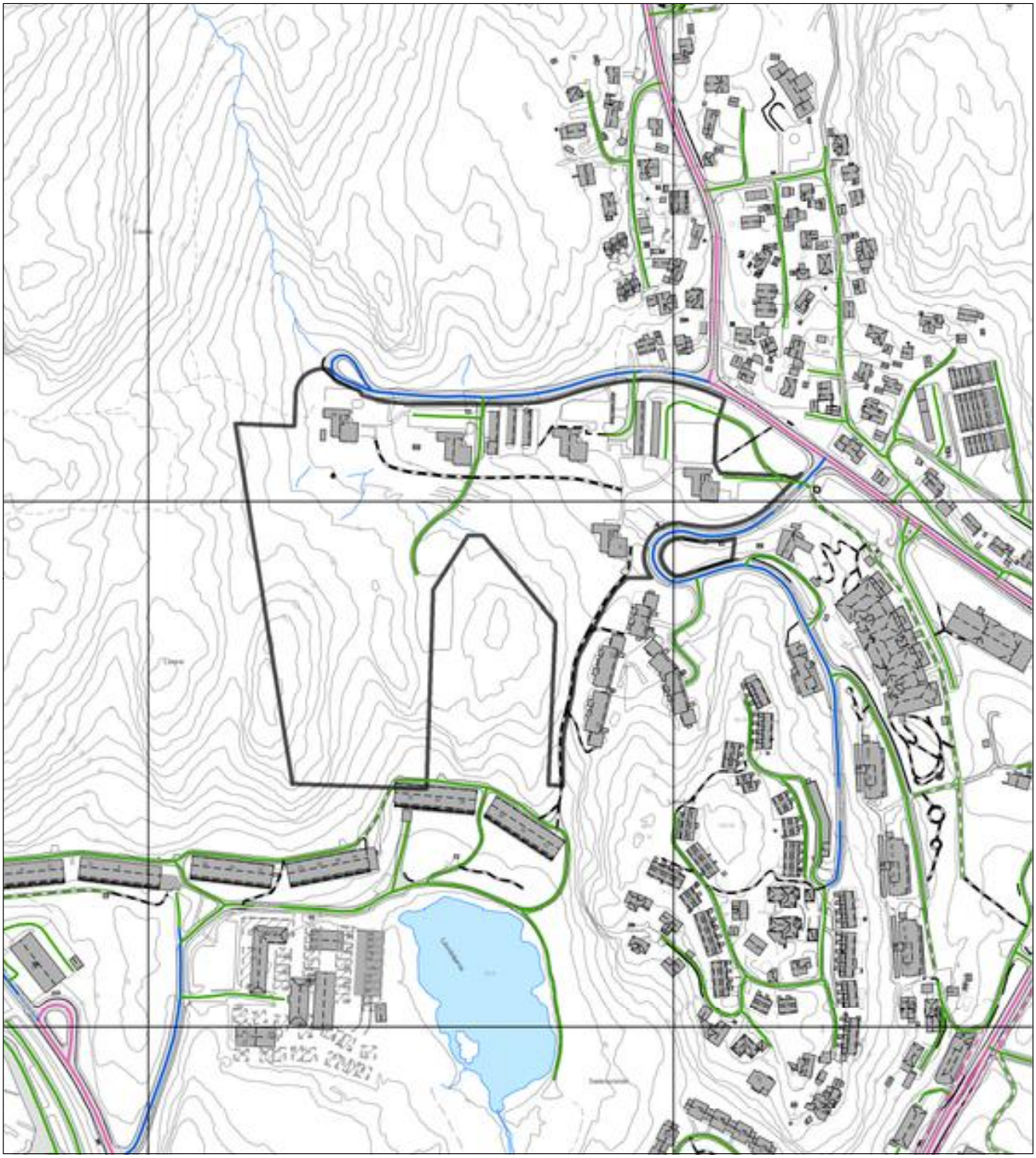
BERGEN
KOMMUNE

# Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:4000
Dato: 07.09.2026

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

N



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

BERGEN KOMMUNE

# PLANINFORMASJON

**Byrådsavdeling for byutvikling**

**Plan- og bygningsetaten**

Planinformasjon for gnr/bnr 23/177/0/0
Utlistet 07. september 2026

## Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

**Forklaring plantype**

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

**Forklaring planstatus**

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

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

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

## Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

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

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

## Reguleringsplaner på grunnen

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

| PlanID | Plantype | Plannavn | Status | Ikrafttrådt | Saksnr | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 11880000 | 30 | FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT X, TOMTEAREAL B OG VEI 930 | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 16.03.1971 | | 45,7 % |
| 11880000 | 30 | FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT X, TOMTEAREAL B OG VEI 930 | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 16.03.1971 | | 21,5 % |
| 3930000 | 30 | FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT IX, TOMTEAREAL E, TJERNET BORETTSLAG/STORMYRA | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 20.03.1975 | | 9,2 % |
| 3930100 | 30 | FYLLINGSDALEN. STORMYRA BOLIGFELT IX, TOMTEAREAL E | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 23.05.1975 | | 4,5 % |
| 3930200 | 30 | FYLLINGSDALEN. GNR 23 BNR 390, LØVÅSEN | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 18.09.2006 | 200212974 | 3,9 % |

## Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

| PlanID | Reguleringsformål | Dekningsgrad |
|---|---|---|
| 3930200 | 780 - Felles grøntareal | 2,9 % |
| 3930200 | 420 - Turvei | 1,0 % |
| 3930200 | 320 - Gang-/sykkelvei | < 0,1 % (8,1 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 |
| 3830000 | 30 | FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT X, TOMTEAREAL GI, GII OG FI | 3 | - |
| 11750300 | 30 | FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT IX, OMRÅDE C, ENDRING | 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 07. september 2026

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.

# Reguleringsplan på grunnen - oversikt

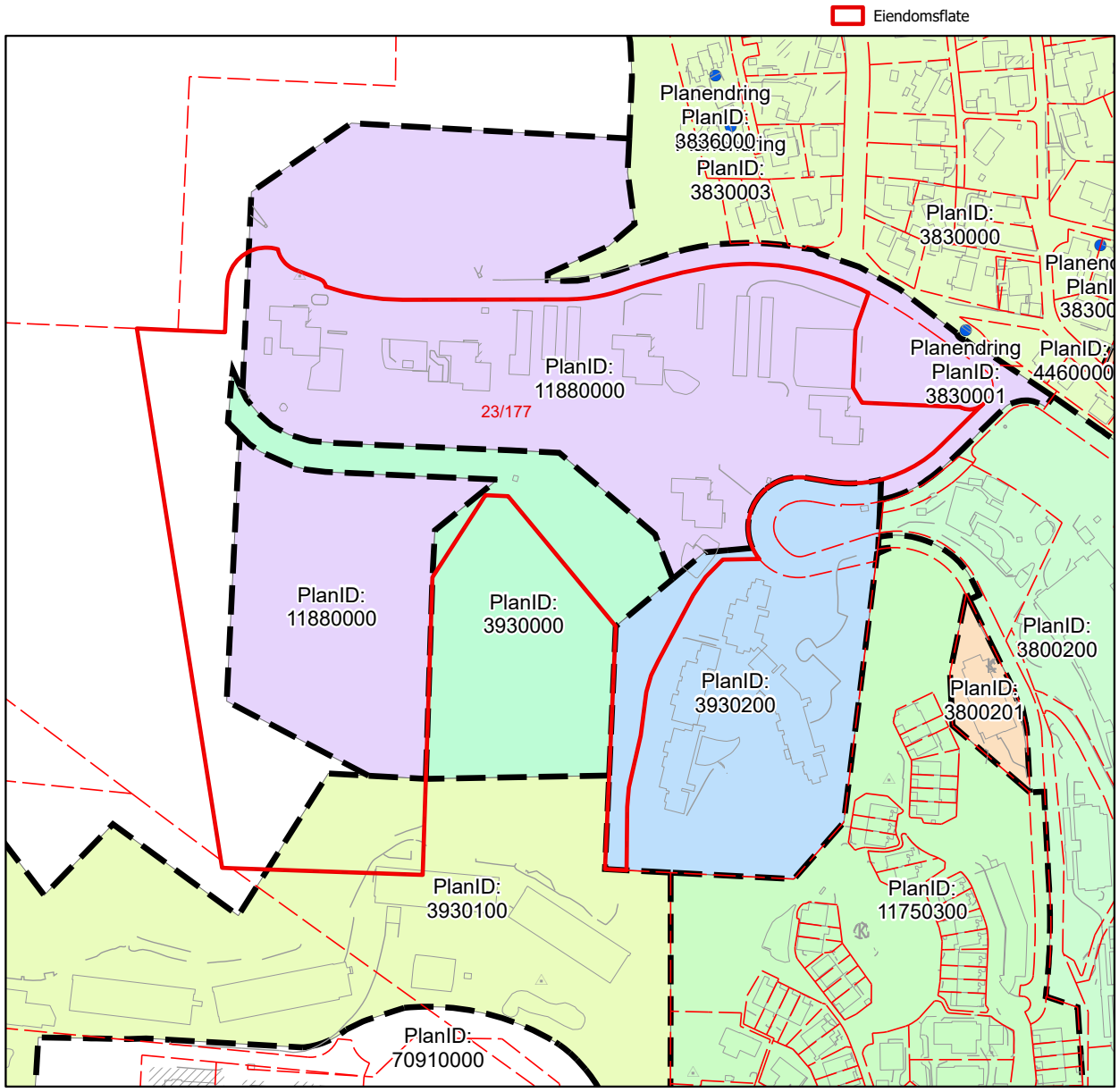
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 23/177/0/0
Dato: 07.09.2026 Adresse: Løvåsveien 40 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 gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister https://www.arealplaner.no/bergen4601

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 3930100,11880000,3930000,3930200



# Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 23/177/0/0
Dato: 07.09.2026 Adresse: Løvåsveien 40 m.fl.

PlanID(er): 3930100,11880000,3930000,3930200

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

Eiendomsflate



# 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

1550 - Renovasjonsanlegg

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)

6610 - Naturområde i sjø og vassdrag

# Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

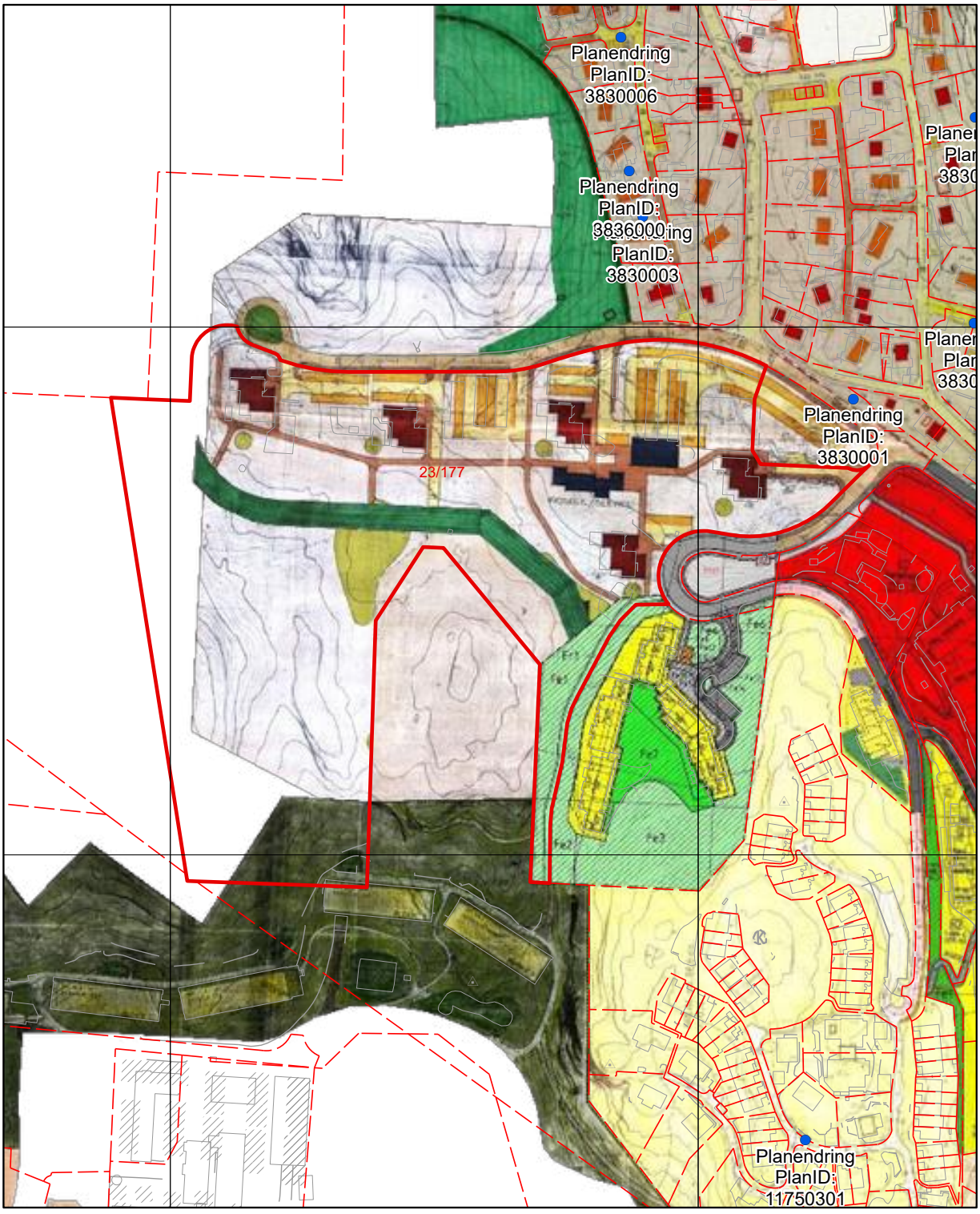
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 23/177/0/0
Dato: 07.09.2026 Adresse: Løvåsveien 40 m.fl.

N

PlanID(er): 3930100,11880000,3930000,3930200

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

Eiendomsflate



# TJERNET B/L
# BOB
## REGULERINGSPLAN




ARKIV
Vedlegg 5.

REVIDERT PLAN 23-4-74

VEIANLEGG R/.393.01-00

asplan BERGEN, LARS HILLESGT 20 TELEFON 21760

| | | |
|---|---|---|
| MÅLESTOKK 1:1000 | DATO 22.3.74 | 1 |
| TEGNET AV Å.D | PROSJEKT NR 0171 | TEGNINGSNR |

ARKITEKT MNAL ERIK DOGGER
MARIENHOLMEN POSTBOKS 264 5030 BERGEN TELEFON 21760

# Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

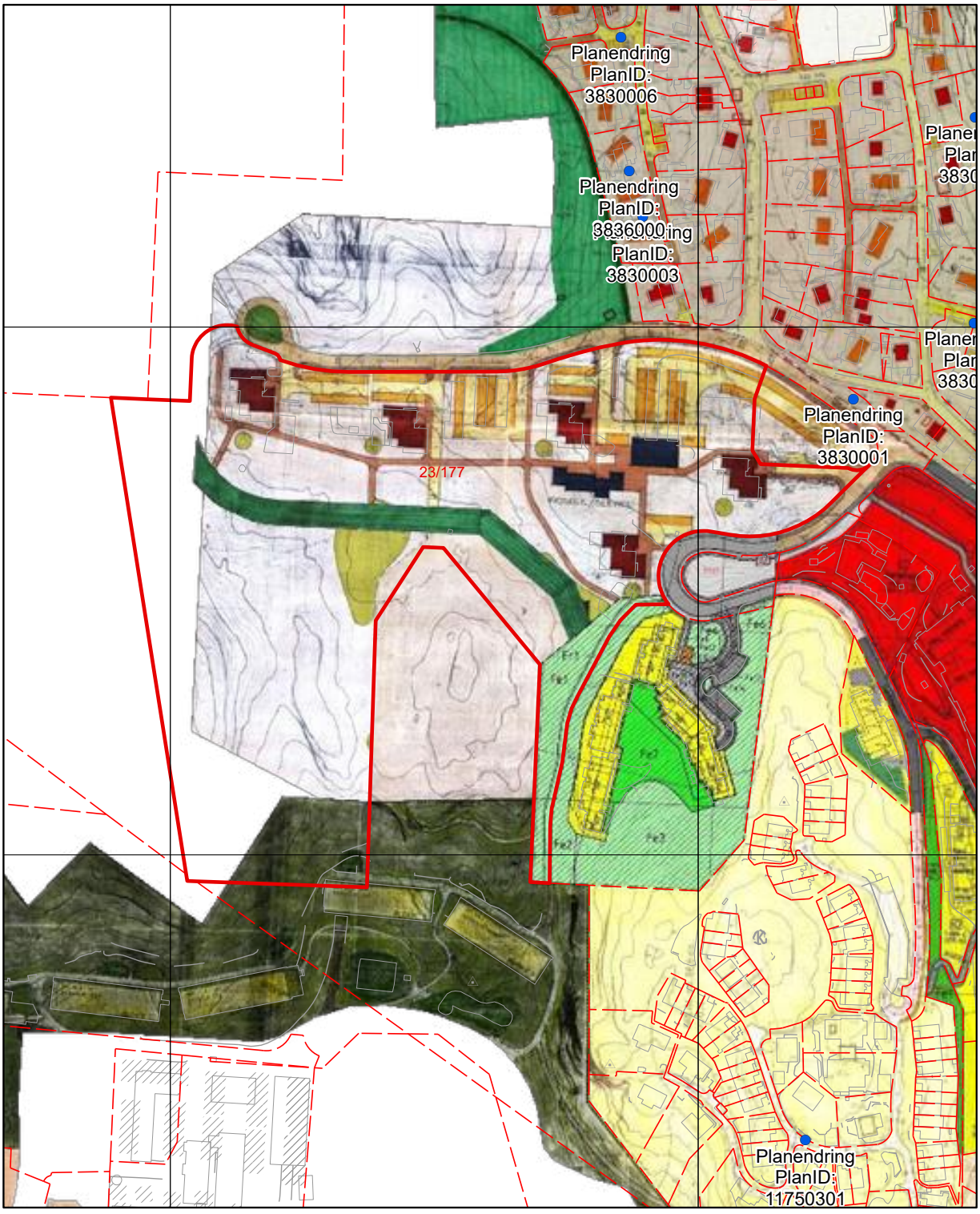
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 23/177/0/0
Dato: 07.09.2026 Adresse: Løvåsveien 40 m.fl.

N

PlanID(er): 3930100,11880000,3930000,3930200

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

Eiendomsflate




TEGNFORKLARING:
PLANENS BEGRENSNINGSLINJE
BYGGEOMRÅDER:
BOLIGER
INDUSTRI
TRAFIKKOMRÅDER:
VEGER OFF/FELLES
FORTAU GANGVEG OFF/FELLES
PARKERING, FELLES
FRIOMRÅDER
TURVEI
ANDRE BESTEMMELSER:
BOLIG BLOKKER
GRENDAHUS/PROV. SKOLE
⑤ ETASJETALL
O GS. GESIMSH
ENDRET
N
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
11 MAI 1975
Arkiv 504.4
Saksb.
Dnr. 584/75
FYLKESMANNEN I HORDALAND
UTBYGGINGSAVDELINGA
00291 30 1.75
SAKSB. ARKIV
BOLIGFELT IX TOMTEAREAL E.
STORMYRA
Forslag til endret reguleringsplan.
Plan. G.S.
Tegn. RS
Dato 5.juni 1974
BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen
Mål: 1:1000
Arkiv nr. R-1-393
Tegn. nr.
Rev.
Det bekreftes at planene i samsvar med bygningsrådets vedtak av 24. juni 1974. og 23. september 1974.
R 1.393

# Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

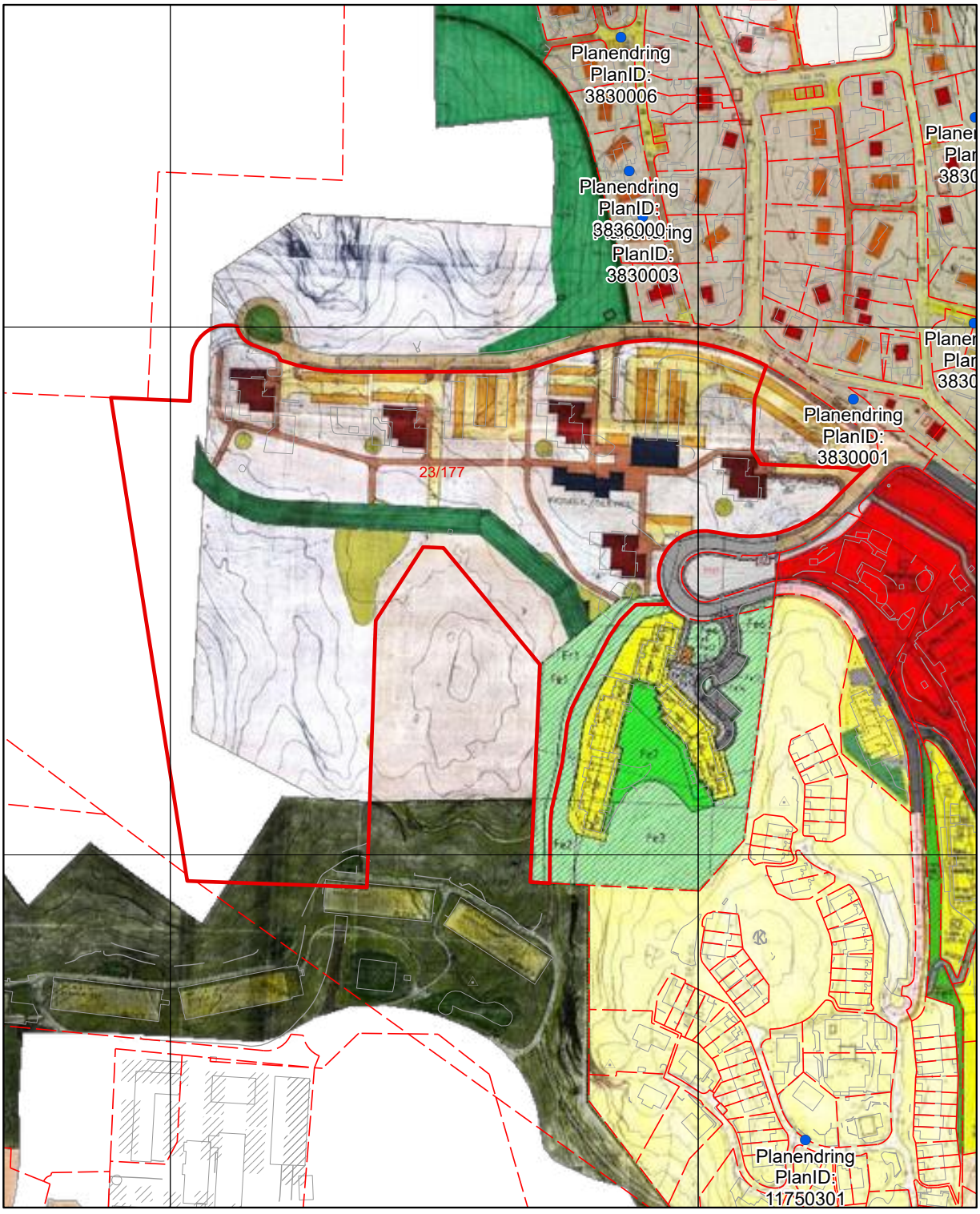
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 23/177/0/0
Dato: 07.09.2026 Adresse: Løvåsveien 40 m.fl.

N

PlanID(er): 3930100,11880000,3930000,3930200

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

Eiendomsflate



R 1.188

Bilag 3

# FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT V
## Tomteareal B. Forslag til reguleringsplan

M = 1:1000

Byplansjefen i Bergen 16 des. 1968

Olav Nesse
sign.

Gunnar Bakke
sign.



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

Feil farge




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

KOMM. DEP. TET.
2550 - 1.12.70
PL.

Fylkesm. i Bergen og Hordaland
19 MARS 1971
Utbyggingsavdelinga

KOMM. DEP. TET
002132 30 10 69
PL.

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

Byplansjefen i Bergen 19-6-1969

Olav Nesse.

BERGEN KOMMUNE

# Kommuneplanens arealdel

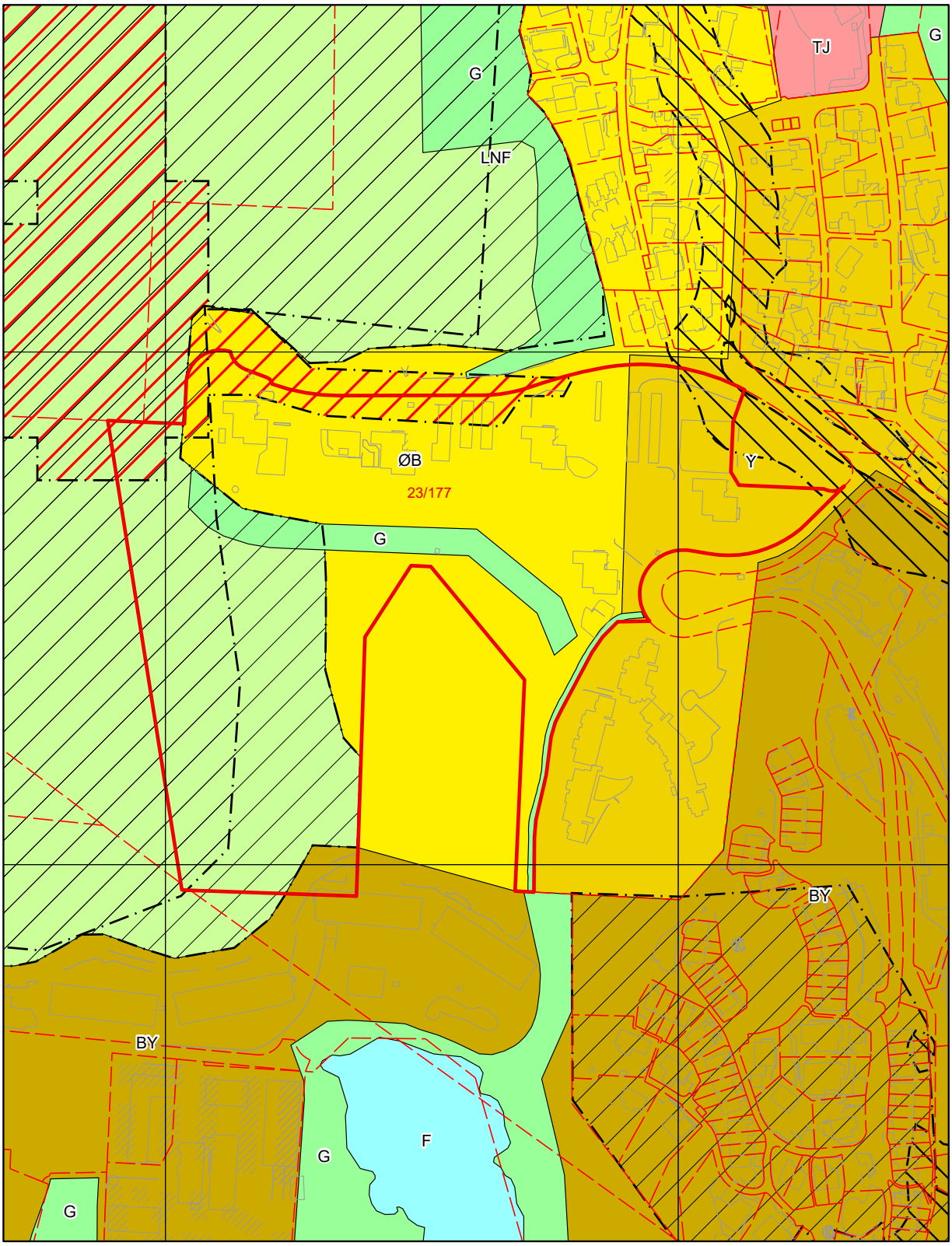
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 07.09.2026

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

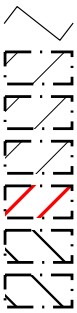
N

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

Eiendomsflate



# 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

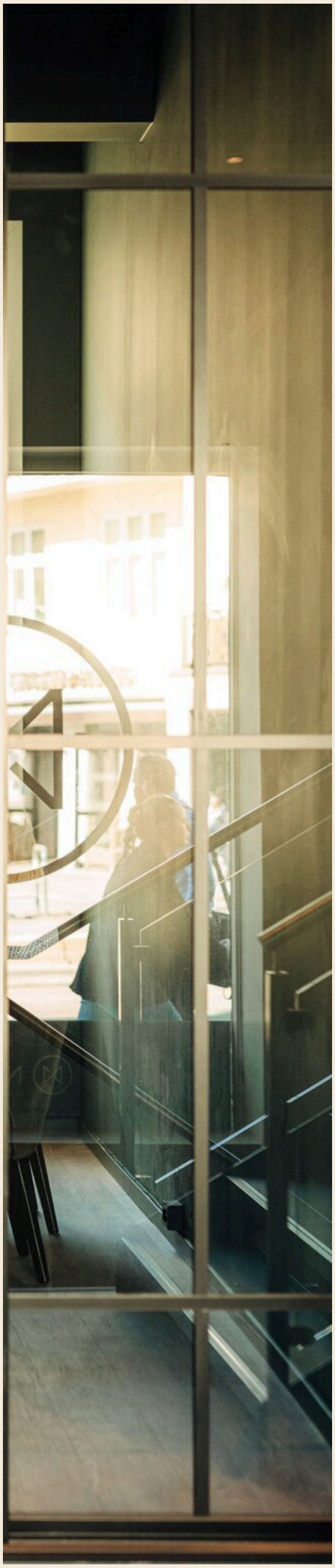
Friluftsområder

Velkommen til

# Nordvik Bergen Vest

Bergen Vest, Askøy, Sotra og Øygarden er områder med store variasjoner i boligmarkedet, og lokalkunnskapen vår gjør at vi kan gi deg råd som faktisk treffer. Hos oss står du og boligen din i sentrum. Vi legger ned arbeidet som trengs for å presentere den på best mulig måte, og megleren din er med deg fra første samtale til nøklene er overlevert, og tar seg av det praktiske og formelle rundt handelen underveis.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området. Ønsker du å bli en del av vårt team? Send din søknad og CV til kn@nordvikbolig.no.



Kjøkkelvikbrekkene 20, 5178 LODDEFJORD
bergenvest@nordvikbolig.no
**900 20 945**

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

### 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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

**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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

**1. Mindre stress**
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

**2. Du blir prioritert**
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

**3. Enkel søknad**
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

**Vær klar når det gjelder**
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse 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 overfor budgivere 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 32-0214/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Løvåsveien 40 5145 FYLLINGSDALEN
Matrikkel: 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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

**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: ____

*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

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:




## Robert Nigardsøy Ljøsne

Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bergen Vest
r.ljosne@nordvikbolig.no
948 01 788

## Finn Kristian Kraakenes

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bergen Vest
f.kraakenes@nordvikbolig.no
469 70 631


Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: