NORDVIK

Løvåsbakken 31

2 soverom | 80 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Løvåsbakken 31

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
32	Nabolagsprofil
33	Tilstandsrapport
54	Egenerklæringsskjema
60	Andre vedlegg
66	Vedlegg
139	Kontaktinfo
142	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
145	Forbrukerinformasjon om budgivning
146	Budskjema

Salgsoppgave produsert 31.08.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og innbydende 3-roms leilighet! Sentral og attraktiv beliggenhet, garasjeplass m/el-billading, terrasse på 22 m²

Prisantydning	**1 780 000,-**
Omkostninger	**8 859,-**
Totalpris	**3 854 242,-**
Fellesgjeld	**2 065 383,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**14 783,-**
BRA-i	**80 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2008**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Løvåsbakken 31! En innbydende 3-roms leilighet med trappefri adkomst, beliggende i et attraktivt borettslag. Her bor du sentralt i et trygt boligområde med kort vei til turmuligheter, fritidstilbud, kollektivtransport og bykjernen. Nyt en lettvint hverdag i nydelige omgivelser med alt du måtte trenge innen kort rekkevidde!

- Stor terrasse som måler hele 22 m²
- Fast parkeringsplass m/el-billading i felles garasjeanlegg
- Mye inkl. i felleskostnadene, bla. internett, vedlikehold og ladestasjon
- Disponerer ekstern bod på 5,3 m²
- Balansert ventilasjon m/varmegjenvinning

Området:

- 4 min gange til busstopp
- 14 min gange / 5 min kjøring til Oasen, samt buss- og bybanestopp
- 10 min kjøring til bykjernen
- Nærhet til nydelige turmuligheter

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 80 kvm
Total BRA: 85 kvm

IMOTIV.NO

Løvåsbakken 31



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.













































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
48-0108/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Løvåsbakken 31, 5145 FYLLINGSDALEN
Gnr 23, bnr 390 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 38 i Løvåshagen Borettslag, org.nr. 992683007

Selgere
Jim-Robert Moe
Eva Irene Moe

Kjøpesum og omkostninger
1 780 000,- (Prisantydning)
2 065 383,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 845 383,- (Pris inkl. fellesgjeld)

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))
---
3 854 242,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 863 742,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2008

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 80 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 85 kvm
TBA: 22 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 80 kvm. Entré: 2,7 m², gang: 7 m², bad: 6,2 m², soverom: 11,2 m², soverom 2: 6,5 m², stue/kjøkken: 40,4 m², bod: 3,1 m²
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod: 5,3 m²
Total BRA: 85 kvm.
TBA: 22 kvm. Terrasse

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Leiligheten disponerer en bod i 1-etg på 5,3 m².
Bod ligger bak garasjeplass i garasjeanlegg. Bod er merket bod 78.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. BRA-i og BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 2,9 m² av bruksarealet. Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som.

Standard
Denne flotte leiligheten går over ett plan og er en lettstelt leilighet som passer utmerket både familier, par og enslige. Leiligheten byr blant annet på to soverom, en solrik terrasse og en stue av god størrelse. Her har man i tillegg en fast parkeringsplass med installert el-billading i

borettslagets felles garasjeanlegg.

Fra inngangsdøren kommer man inn til en romslig entré med med god plass til oppbevaring av sko og yttertøy. Videre kommer man inn til boligen to soverom på henholdsvis 11,2 m² og 6,5 m². Her har man plass til seng med tilhørende møblement, i tillegg til garderobeløsning. Hele leiligheten har et nytt lyst laminatgulv fra 2026, med unntak av bod.

Videre kommer man inn til boligens stue, som oppleves som stor og romslig, med god plass til både sofagruppe med tilhørende mediemøblement og spisegruppe. Fra stuen har man tilkomst til boligen solrike terrasse, hvor man kan nyte herlige sommerkvelder. Utenfor terrassen har du tilgang til borettslagets nydelige hage, som blir klippet i regi av borettslaget.

Ellers disponerer man også en ekstern bod i borettslagets garasjeanlegg på 5,3 m², i tillegg til en innvendig bod i stuen som måler 3,1 m², så man har godt med lagringsplass.

Samlet sett får man en flott og innholdsrik leilighet, med nærhet til "alt" i et populært og attraktivt borettslag.

Parkering
Andelen har fast parkeringsplass med el-billading i borettslagets felles garasjeanlegg.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser følgende moderniseringer og påkostninger:
2026:
- Nye dører innvendig
- Ny baderomsinnredning
- Byttet gulv i hele leiligheten

2022:
- Ny fliser på kjøkkenet

2021:
- Forlenget skillevegg ute på terrassen

2018:
- Malte tak og vegger i hele leiligheten

Sammendrag selgers egenerklæring
Utdrag fra selgers egenerklæring:
Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Elektropartner

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
Når ble kontrollen utført?
- 2024.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Gjennom borettslaget 2019 ble de montert El lader ved vår garasjeplass. Kvassheim Elektro.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja
Beskriv:
- Sprekk i flis på bad.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
- Takstmann Trond Bertelsen 02.07.2026.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Trond Bertelsen

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmur og fundamenter av betong
- Etasjeskiller og bærevegger oppført i plasstøpte konstruksjoner
- Ytterkledning av liggende trekledning og felt av fasadeplater
- Taktekking av pulttak
- Rør i rør system
- Avløpsrør av plast

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2 (TG2):
- Innvendige vannledninger
- Ventilasjon
- Dokumentasjon for våtrom
- Overflate, vegger og himling på bad
- Gulv på bad
- Vanntett sjikt, membran og sluk på bad
- Påpekte punkter på kjøkken

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

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer medfølger:
- Oppvaskmaskin
- Komfyr
- Kjøleskap

Følgende hvitevarer medfølger ikke:
- Vaskemaskin
- Tørketrommel
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vaskemaskin
- Tørketrommel

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
- Varmekabler på gulv

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. 15 919 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 14 783,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer grunnpakke tv/internett, renter og avdrag på felles lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, felles byggforsikring, årlig vedlikehold av ventilasjonsanlegg, kontroll av røykvarslere, vask av stuevinduer utenfor balkong og ladestasjon. Felleskostnadene fordeles slik:
- Andel felleskostnader kr. 6 107,-
- Kapitalkostnader Husbank lån renter kr. 2 237,-
- Kapitalkostnader Husbank lån renter kr. 2 211,-
- Kapitalkostnader avdrag lån kr. 1 415,-
- Kapitalkostnader avdrag lån kr. 1 981,-
- Tilleggsytelser: Kabel TV og bredbånd kr. 532,-
- Ladepunkt el-bil kr. 300,-

Styreleder opplyser at det kan påregnes en økning i rentedelen til Husbanken på ca kr. 1 000,- pr mnd, avhengig av boligens størrelse.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven, men styreleder opplyser om at det pt. ikke er noe planer om å øke felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 011 920,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 047 680,- 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 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
TV og bredbånd er inkludert i felleskostnadene. Borettslaget eier selv eget fiberanlegg.

Borettslaget

Om borettslaget
Løvåshagen borettslag består av fire lavblokker med to til fem etasjer 3, 4 og 5 roms. De til sammen 80 leilighetene har ulike energistandarder, 52 lavenergiboliger og 28 passivhusstandard. Borettslaget har et felleslokale/selskapslokale (med plass til over 20 personer) som kan leies av beboerne.

I felleslokalet er det tilgang til å se fotballkamper i Eliteserien, Premier League og Champions League slik at beboere ikke trenger å abonnere på disse kanalene selv.

Borettslagets nettside: https://lovashagen.lettstyrt.no/

Forretningsfører
Vestbo BBL

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten lyses ut parallelt med salget, og avklares etter boligen er solgt.

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.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 2 065 383,-pr. 02.07.2026

Borettslaget har en samlet fellesgjeld på kr. 180 651 124,76,- fordelt på andelene, og lånevilkårene er:

Husbanken
Annuitetslån
Rentesats pr. 02.07.2026: 2,30% pa.
Saldo pr. 02.07.2026: kr. 86 784 628,-
Andel av saldo: kr. 1 140 733,-
Siste termin: 31.12.2058
Fastrente fra 01.01.2017-01-01.01.2027. Laget har inngått IN-avtale fra 1.1.2010 - 1. mulige innbetaling etter utløp av fastrenteavtalen.

Husbanken
Annuitetslån
Rentesats pr. 02.07.2026: 2,87% pa.
Saldo pr. 02.07.2026: kr. 71 875 872,-
Andel av saldo: kr. 924 651,-
Siste termin: 30.06.2059
Fastrente fra 01.03.2012-01.03.2032. Laget har inngått IN-avtale fra 1.1.2010 - 1. mulige innbetaling etter utløp av fastrenteavtale.

Boliglaget har avtale om sikring- og forskuttering av felleskostnader hos Vestbo Finans AS. Avtalen kan sies opp av hver av partene med en frist på 6 mnd.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Borettslaget har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. A-konto innbetalt finanskostnader er basert på antatt rente. Avregning skjer etterskuddsvis for 1/2 år av gangen og den som er andelseier på det tidspunkt avregning sendes ut er ansvarlig for avregningsbeløpet. Første mulige innbetaling er etter utløp av fastrente-avtale, hhv. 01.01.2027 og 01.03.2032.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 er avsluttet med et årsresultat på kr. 3.482.599,-.

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.
Dugnad er frivillig og betales hver time.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, men skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. SP000043298

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 16 123 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 felles visninger 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
Velkommen til Løvåsbakken 31!

Fyllingsdalen er et etablert boligområde og har vært under stor utvikling i de senere år. I Fyllingsdalen har du

alt du trenger for å bo godt nær bykjernen. Oasen kjøpesenter sørger for å tilby alle daglige servicetilbud. Oasen kjøpesenter får du et bredt utvalg av butikker, kaféer og tjenester som apotek, frisør og helsetilbud. Oasen er lett tilgjengelig med bil, sykkel og kollektivtransport. Det har gode parkeringsmuligheter og buss- og bybanestopp rett utenfor. Området er meget sentralt, med kort vei til Bergen sentrum med både bil og buss.

Området byr på flotte turmuligheter for alle som måtte ønske å utforske naturen. Her finner vi både lett tilgjengelige stier og mer krevende ruter. Kanadaskogen er en av de mer populære områdene i området. Det er en stor skog med merkede stier, som passer for familier og turgåere i alle aldre. Skogen har idylliske vann som Tennebekktjørna, hvor det er mulig å bade eller fiske.

Her får man gode kollektivtransport forbindelser som gjør det enkelt å komme seg til både Bergen Sentrum og andre byområder. Bare 4 minutts gange fra boligen så er du på busstoppet Løvåsveien som tar deg direkte til Bykjernen i Bergen.

Fyllingsdalen byr på flere barnehager som Løvås Oppveksttun og Løvåsbakken barnehage. Av grunnskoler har vi Løvås barneskole og Seljedalen skole innen gangavstand fra boligen. Av ungdomsskoler har vi Lynghaug skole og Ortun skole. Fyllingsdalen videregående skole ligger sentralt til, og tilbyr flere utdanningstilbud. Når det gjelder idrett og fritid, er Varden idrettspark et populært sted, samtidig som det er kort vei til MOVA Fyllingsdalen blant annet.

En kort prat med selger:
Hva kommer du til å savne med boligen og området?
- Den fine uteplassen, spesielt herlig om sommeren.

Beskriv naboene dine og nabolaget ditt.
- Veldig hyggelige naboer. Borettslaget er velfungerende og vi har trivdes svært godt.

Fortell litt om nærmiljøet generelt.
- Kort vei til butikk og treningsenter som vi etter stor pris på. Kort vei til buss og bybane. Barnehage og skole like ved.

Hva er dine favoritt-turer i nærområdet?
- Kanadaskogen og Løvstakken har vært favorittene.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 12.02.2010. Denne gjelder nybygg blokk/bygård/terrassehus.

Det foreligger ferdigattest for installering heis, datert 02.12.2020.

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
Vei:
Eiendommen har adkomst via offentlig til privat vei.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er iht. reguleringsplan for Fyllingsdalen. Gnr 23 bnr 390, Løvåsen, datert 18.09.2006, regulert til boligblokker.

Reguleringsplaner under grunnen:
- Fyllingsdalen. Gnr 23 bnr 390, Løvåsen - reguleringsformål: felles parkeringsplass, berøringsgrad 12,7%

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Kulturmiljø - Fyllingsdalen krigsminner - berøringsgrad 0,5%

Planer i nærheten av eiendommen:
- Planid: 71740000 - Kommuneplanens arealdel KP 2027 - planlegging igangsatt.
- Planid: 70910000 - Fyllingsdalen. Gnr. 22, bnr. 874, Skjenhaugane - endelig vedtatt arealplan. Planen legger til rette for tettbygd boligområde med varierende boligtyper i form av leiligheter, flermannsboliger og eneboliger, med tilhørende uteområder, fellesareal, småskala næring og service som kafé/nærbutikk, treningsrom mm, parkeringsanlegg under terreng, og naturområde rundt Lauvåstjørna. Ny eier må i forbindelse med prosjektet påregne perioder med økt trafikk og byggestøy.

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 borettslaget er det tinglyst to heftelser og rettigheter

som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Disse omhandler erklæring/avtale med Bergen kommune angående bruksrett og rett til å anlegge og vedlikeholde ledninger.

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. 55 730,-
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. 11 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 900,-

Samlet skal selger betale kr. 149 205,- 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 31. august 2026

Ansvarlig megler
Finn Kristian Kraakenes, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46970631

Meglerforetaket
Nordvik Bergen Sør
Nesttunvegen 100
5221 NESTTUN
Juridisk navn: Bergen Sør Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 936982581

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).

Løvåsbakken 31

Nabolaget Løvåsbakken/Ørnahaugen - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Løvås Oppveksttun - skole (1-7...	**7 min**
236 elever, 13 klasser	0.6 km
Seljedalen skole (1-7 kl.)	**10 min**
199 elever, 16 klasser	0.7 km
Ortun skole (8-10 kl.)	**20 min**
413 elever, 32 klasser	1.7 km
Sælen Oppveksttun (1-7 kl.)	**20 min**
263 elever, 19 klasser	1.7 km
Lynghaug skole (8-10 kl.)	**14 min**
399 elever, 33 klasser	1.1 km
Fyllingsdalen videregående sko...	**17 min**
588 elever, 28 klasser	1.4 km
Amalie Skram videregående skol...	**10 min**
1000 elever	6.1 km

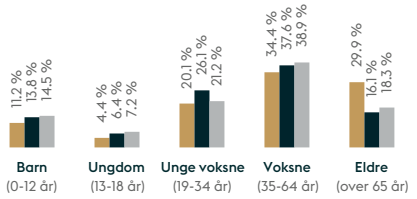
Offentlig transport

Løvåsveien	**4 min**
Linje 18	0.3 km
Fyllingsdalen terminal	**14 min**
Linje 2	1.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen	**10 min**
Linje F4, L4, R40	6.4 km
Bergen Flesland	**16 min**

Barnehager

Løvåsbakken barnehage (1-5 år)	**2 min**
60 barn	0.1 km
Lekeklossen Løvåsen barnehage ...	**5 min**
25 barn	0.4 km
Løvås Oppveksttun barnehage (0...	**8 min**
63 barn	0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Løvåsbakken/Ørnahaugen	1 097	571
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Løvås skole	**7 min**
Lynghaugparken "binge"	**8 min**
MOVA Fyllingsdalen	**5 min**
SKY Fitness Fyllingsdalen	**11 min**

«Trivelig og sentralt»

Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100



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

Tilstandsrapport

Leilighet i boligblokk
Løvåsbakken 31, 5145 FYLLINGSDALEN
BERGEN kommune
gnr. 23, bnr. 390
Andelsnummer 38

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 02.07.2026 **Rapportdato:** 25.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20286-2733 **Eiendomsverdi ref nr:** TG8001

Autorisert foretak: Takstoppdrag AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstoppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømrer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømrer firmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstoppdrag AS består i dag av en takstmann, to sekretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstoppdrag AS har utført ca 9900 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstoppdrag AS en stor kundeportefølje.

Hos Takstoppdrag AS har vi en tydelig visjon: Vi ønsker å levere grundige og informative rapporter som gir økt innsikt til både selgere og kjøpere av fast eiendom. Våre rapporter er ikke bare en oversikt over tilstand, de fungerer også som et nyttig verktøy for å forstå boligen bedre.



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

Trond Bertelsen

trond@takstoppdrag.no

926 67 005

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk - Byggeår: 2008

UTVENDIG Gå til side

Utvendige beskrivelse av fellesdeler

Grunnmur:
Grunnforhold er ikke kjent. Grunnmur/fundamenter av betong.
Garasjeanlegg og boder i u-etg.

Veggkonstruksjon:
Bygningen er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger/etasjeskillere. Ytterveggene er utført som bindingsverk. Ytterkledning av liggende trekledning og felt av fasadeplater.
Leiligheten er en "lavenergibolig".

Det foretas utskiftning av ytterkledning v/ behov i Brl. Nymontert ytterkledning er trykkimpregnert. Trykkimpregnert kledning er behandlet med trebeskyttende midler som gjør den mer motstandsdyktig mot fukt, råte og sopp. Dette gir lengre levetid og mindre behov for vedlikehold, spesielt i utsatte miljøer som nær bakken eller på værharde fasader. Fasadene er Brls ansvar.

Taktekking:
Pulttak. Taket er tekket med takbelegg. Taket er ikke besiktiget.
Taktekking er fra byggeår. Taktekking er Brls ansvar.

Tilstandsgrad på fellesdeler:
Det blir ikke angitt tilstandsgrad på felles bygningsdeler i sameier, boliglag eller borettslag. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiets og deres vedlikeholdsrutiner, og ev. tilstandsrapporter. Det anbefales at alle sameier, boliglag og borettslag foretar jevnlig kontroll av bygningsmassen.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Laminat, parkett (bod).
Vegger: Malt platekledning, malt betong.
Himling: Malt platekledning, malt betong.

Oppgraderinger:
- Alle overflater ble malt i 2018.
- Nytt laminatgulv er montert i 2026, unntatt i bod.

Innvendige dører:
Formpressete slette dørblad.

Innerdørene er fra byggeår. Innerdører/dørblad er skiftet i 2026.

VÅTROM Gå til side

Bad. Areal: 6,2 m². Fra byggeår.
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning i himling. Malt strie på vegger i vaskeromsdel.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, varmtvannstank, rør i rør skap, luftbehandlingsaggregat.
Skyvedørsfronter mellom bad - vaskeromsdel.
Avtrekksventil i himling.

Ny baderomsinnredning med servant er montert i 2026.

KJØKKEN Gå til side

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 40,4 m².
Kjøkkeninnredning fra byggeår.
Laminat på gulv, malt platekledning/malt betong på vegger, malt betong i himling.
Norema kjøkkeninnredning med slette hvite fronter.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.
Keramiske fliser over benkeplate.

Integrerte hvitevarer (IKEA):
- Stekeovn.
- Platetopp m/induksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Type rørsystem: JRG Sanipex. Rør i rør skap er plassert på bad. Stoppekran er plassert i rør i rør skap.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannstank på bad (vaskeromsdel). Volum: 115 liter.
Produksjonsår: Uke 41, 2008. Produsent: CTC Ferrofil.

Vann- og avløpsrør er fra byggeår.

Ventilasjon:
Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Dette er et innendørs ventilasjonssystem som sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i leiligheten. Luftbehandlingsaggregat er plassert på bad (vaskeromsdel). Type: Flexit S3R. Fra byggeår.

El.anlegg:
Sikringsskap i gang. El.anlegg fra byggeår. El.arbeid under oppføring ble utført av Nico Elektro AS.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater).
Hovedbryter på 40 ampere.

Kurser.
20 ampere. 1 stk.
16 ampere. 6 stk.

Hovedsikring og strømmåler m/fjernavlesning er plassert i fellesarealer i Brl.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad.
En vegghengt panelovn.

Norgespris:
Eier har bestilt norgespris. Avtalen videreføres til ny eier. Binding gjelder ut 2026.

Norgespris er en statlig finansiert ordning, som gir deg forutsigbar strømpris gjennom året. Fra 1. oktober 2025 og ut 2026 er Norgesprisen 50 øre per kilowattime inklusiv merverdiavgift. Prisen vil justeres 1. januar 2027. Ordningen omfatter husholdningers boliger og fritidsboliger.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

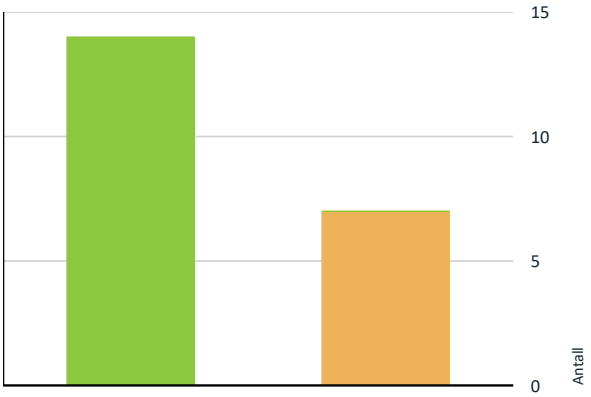
Leilighet i boligblokk

- Det foreligger ikke tegninger

TEGNINGER/LOVLIGHET:
Byggetegninger er ikke mottatt eller gjennomgått på dette oppdraget.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 1-etg > Bad (6,2 m²) > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Kjøkken > 1-etg > Stue/kjøkken (40,4 m²) > Kjøkken - påpekte punkter Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i boligblokk

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 1-etg > Bad (6,2 m²) > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1-etg > Bad (6,2 m²) > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1-etg > Bad (6,2 m²) > Overflater gulv** Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBLOKK



Byggeår
2008

Kommentar
Oppgitt i boliginfo fra Vestbo

Anvendelse
Bolig

Standard
Takstobjektet:
3 roms andelsleilighet i 1-etg. Ssb-nr: H0102.
Vestvendt terrasse på 22,1 m² med utgang fra stue/kjøkken, hvorav 8,4 m² er overbygd.
En garasjeplass i felles garasjeanlegg med egen elbil ladestasjon.
Leiligheten disponerer en bod i 1-etg bak garasjeplass (inkludert i BRA-e).

For nærmere informasjon om standard: Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Vedlikehold
Utvendig vedlikehold er borettslagets ansvar.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Isolerglass i malte trekarmer.

Vinduene er fra byggeår. Alle vinduene har trelags isolerglass, unntatt vindu på soverom 2.
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.
Vinduer er Brls ansvar.

Forventet brukstid:
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

Mrk.
Vindu på hovedsoverom tar litt i karm når det åpnes sidelengs (normalt på sidehengslede vinduer).

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør: Finert dørblad i B-30 kvalitet. Kikkhull.
Terrassedør: Dørblad i isolerglass, malte trekarmer.

Dørene er fra byggeår.
Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.
Ytterdør og terrassedør er Brls ansvar.

Forventet brukstid:
Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Vestvendt terrasse på 22,1 m² med utgang fra stue/kjøkken, hvorav 8,4 m² er overbygd.
Trebjelkelag belagt med terrassebord. Betongdekke under terrasse.
Levegg i trekonstruksjoner med liggende trekledning.
Terrassen ligger på bakkenivå, så det er ikke krav til rekkverk.

Levegg mot nordside ble forlenget i 2022.
Terrassen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.



Terrasse med utgang fra stue/kjøkken.

INNVENDIG

TG 1 Innvendige overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv: Laminat, parkett (bod).
Vegger: Malt platekledning, malt betong.
Himling: Malt platekledning, malt betong.

Oppgraderinger:
- Alle overflater ble malt i 2018.
- Nytt laminatgulv er montert i 2026, unntatt i bod.

Generelt.
Moderne/tidsriktige overflater.
Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrom og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Plasstøpt betong.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt på alle typer etasjeskillere/gulv.
Ca 05 mm - 10 mm skjevheter registrert v/kontroll.

Kommentar:
Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

Det kan forekomme avvik i laserkontrollen på grunn av plassering av møbler, inventar eller andre fysiske hindringer. Det tas derfor forbehold om eventuelle unøyaktigheter som følge av dette.

Radon

Beskrivelse

Radon er en radioaktiv gass som dannes naturlig i grunnen og kan trenge inn i bygninger gjennom utettheter i konstruksjonen, særlig via grunnmur, gulv mot grunn og rørgjennomføringer. Gassen er luktfri, fargeløs og usynlig, og kan derfor ikke oppdages uten måling.

Langvarig eksponering for forhøyede radonkonsentrasjoner øker risikoen for sykdom. Dette gjør radon til en viktig helsefaktor i boliger, spesielt i områder med radonutsatt grunn.

Det anbefales at radonnivået i inneluft måles, særlig i oppholdsrom i de laveste etasjene. Måling bør utføres i fyringssesongen (høst/vinter) for å gi et mest mulig representativt resultat. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler at radonnivået i boliger ikke overstiger 200 Bq/m³, og at tiltak vurderes ved nivåer over 100 Bq/m³.

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på gjennomført radonmåling, gir dette usikkerhet knyttet til radonkonsentrasjonen i boligen. Ved påviste forhøyede verdier kan tiltak som forbedret ventilasjon, tetting av konstruksjoner mot grunnen eller installasjon av radonreduserende tiltak være aktuelle.

Radonkart: https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/
Eiendommen ligger i område med aktomhetsgrad høy.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

I Norge anbefales det å måle radon i vinterhalvåret, fra 15. oktober til 15. april, da konsentrasjonen av radon innendørs er høyest. Målingen bør vare i minst to måneder for å gi et pålitelig resultat. Målingen bør utføres i minst to oppholdsrom, som stue og soverom. Sporfilmer sendes inn til laboratoriet som sender radonrapport i retur.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressete slette dørblad.

Innerdørene er fra byggeår. Innerdørene er fra byggeår.
Innerdører/dørblad er skiftet i 2026.
Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Generell info:
Boliger med forhøyet fuktnivå har økt risiko for forekomst av skadedyr og fuktkrevende insekter (f.eks. skjeggkre og sølvkre). Fukt kan skyldes mangelfull ventilasjon, kondens eller lekkasjer.

For å redusere risikoen anbefales det å opprettholde gode ventilasjonsforhold, samt kontrollere og utbedre eventuelle fuktkilder.

Eier oplyser at det ikke har vært problemer relatert til skadedyr og fuktkrevende insekter.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1-ETG > BAD (6,2 M²)

Generell

Beskrivelse

Bad. Areal: 6,2 m². Fra byggeår.
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning i himling. Malt strie på vegger i vaskeromsdel.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, varmtvannstank, rør i rør skap, luftbehandlingsaggregat.
Skyvedørsfronter mellom bad - vaskeromsdel.
Avtrekksventil i himling.

Ny baderomsinnredning med servant er montert i 2026.

1-ETG > BAD (6,2 M²)

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjonen gir TG 0 dersom våtrommet er 0–5 år gammelt, og TG 1 dersom det er eldre enn 5 år. For begge tilstandsgradene må ett av alternativene under være oppfylt. Manglende eller ufullstendig dokumentasjon gir TG 2.

Alternativ 1 – Ferdigattest (søknadspliktige tiltak, typisk nybygg etter 01.07.2013): Der våtrommet inngår i et søknadspliktig tiltak med krav om uavhengig kontroll – noe de fleste våtrom i nybygg gjør – skal det foreligge ferdigattest. Midlertidig brukstillatelse kan godtas forutsatt at gjenstående arbeider ikke omhandler våtrommet. For våtrom som ikke omfattes av et slikt søknadspliktig tiltak (for eksempel oppussing/oppgradering i eksisterende bolig), må ett av alternativene 2, 3 eller 4 nedenfor være oppfylt.

Alternativ 2 – Dokumentasjon etter bransjenorm: Det må foreligge dokumentasjon som viser at våtrommet er utført etter en anerkjent bransjenorm, eksempelvis Byggebransjens våtromsnorm (BVN) eller tilsvarende. Dokumentasjonen må kunne knyttes til det aktuelle våtrommet og vise hvem som har utført arbeidet, når det er utført, og hvilke løsninger og produkter som er benyttet.

Alternativ 3 – Bestått vanntest: Det må foreligge rapport og bilder som dokumenterer at hele gulvets tettesjikt er vanntestet og har bestått testen, eksempelvis etter BVN 53.010 eller tilsvarende.
Dokumentasjonen må identifisere våtrommet og vise gjennomføringer i vegg og gulv inkludert sluk, tettesjikt ved dørterskel, og overgang mellom gulv, vegg og hjørner.

Alternativ 4 – Bekreftelse og bilder av skjulte detaljer: Det må foreligge opplysninger om hvilket membran- eller tettesjiktsystem som er brukt, samt skriftlig bekreftelse fra utførende. Det må også foreligge identifiserbare bilder som viser gjennomføringer i vegg og gulv inkludert sluk, tettesjikt ved dørterskel, og overgang mellom gulv, vegg og hjørner. I tillegg må monteringsanvisning og gyldig produktdokumentasjon (ETA eller SINTEF Teknisk Godkjenning) fremlegges.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Manglende/utilstrekkelig dokumentasjon: Det er ikke fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt/membran/tettesjikt, og eventuelt diffusjonstetting for innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone (for eksempel downlights, vann-/avløpsrør, ventilasjonskanaler eller høyttalere). Dette medfører usikkerhet knyttet til om tettesjikt og eventuell diffusjonssperre er korrekt utført, med risiko for lekkasjer, kondens og fuktskader.
Det anbefales innhente dokumentasjon dersom det er mulig, hvis ikke må det knyttes økt usikkerhet til utførelsen og TG 2 settes uavhengig av tettesjiktets faktiske tilstand, som vurderes under eget punkt. For eldre våtrom foreligger det normalt ikke dokumentasjon i henhold til dagens krav.

1-ETG > BAD (6,2 M²)

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger, malt platekledning i himling. Malt strie på vegger i vaskeromsdel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i noen veggfliser i dusjsone.
• Det er slitasje/porer i fuger mellom veggfliser i dusjsone.

Konsekvens/tiltak
• Riss/sprekker i fliser kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling. Det anbefales å montere lukket dusjkabinett på badet frem til en eventuell oppgradering.
• Overvåk tilstanden på flisefuger mellom veggfliser i dusjsone.





Sprekk i veggflis i dusjsone.

1-ETG > BAD (6,2 M²)

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Lokalt fall til sluk. Dvs 27 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er slitasje i fuger mellom gulvfliser flere steder.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å rense fugene og refuge (fuge om) i de aktuelle områdene hvor det er mest slitasje for å gjenopprette funksjon og overflatekvalitet, samt sikre et mer bestandig og vedlikeholdsvennlig gulv.

1-ETG > BAD (6,2 M²)

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk av plast, fra byggeår.
Membran: Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tegn til membranoppbrett v/døråpning.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

• Manglende membranoppbrett i døråpning gir økt fare for vanninntrengning til tilstøtende konstruksjoner. Tiltak: Etablere membranoppbrett med tilstrekkelig høyde i døråpningen og sikre korrekt tetting/overgang mot tilstøtende sjikt i henhold til gjeldende våtromsnorm.

Badets alder tilsier at det bør vurderes å montere lukket dusjkabinett. Da vil badegulv og vegger få minimal fuktpåvirkning v/dusjing.

Selv om det monteres lukket dusjkabinett, er det viktig å være klar over at de fleste vannskader på bad oppstår i overgangen mellom sluk og gulv. Dette området er spesielt utsatt, og små lekkasjer kan føre til store skader over tid. Derfor er det viktig å foreta jevnlig kontroll og grundig rengjøring av sluket. På den måten kan du oppdage tegn på slitasje eller tette avløp i tide – og forhindre kostbare skader.

1-ETG > BAD (6,2 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, varmtvannstank, rør i rør skap, luftbehandlingsaggregat.
Skyvedørsfronter mellom bad - vaskeromsdel.

Ny baderomsinnredning med servant er montert i 2026.

1-ETG > BAD (6,2 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil i himling. Tilluft under dør.

1-ETG > BAD (6,2 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i kjøkkenskap. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 55,0 % ved en temperatur på 23,5 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Vedr. fuktkontroll:
Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.



Måling av relativ luftfuktighet.

Tilstandsrapport



Synlig del av veggkonstruksjon etter hulltaking. Det er montert hvit blindlokk etter hulltaking. Det anbefales at inspeksjonshullet holdes tilgjengelig og ikke forblendes eller plates igjen. Hullet bør kontrolleres et par ganger årlig for å avdekke eventuelle tegn til misfarging, fukt eller andre avvik i konstruksjonen. Dersom det registreres tegn til fuktpåvirkning eller misfarging, bør det foretas nærmere undersøkelser.

KJØKKEN

1-ETG > STUE/KJØKKEN (40,4 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 40,4 m².
Kjøkkeninnredning fra byggeår.
Laminat på gulv, malt platekledning/malt betong på vegger, malt betong i himling.
Norema kjøkkeninnredning med slette hvite fronter.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.
Keramiske fliser over benkeplate.

Integrerte hvitevarer (IKEA):
- Stekeovn.
- Platetopp m/induksjon.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert i kjøkkenbenken.



Røropplegg og brannslange under vask.

1-ETG > STUE/KJØKKEN (40,4 M²)

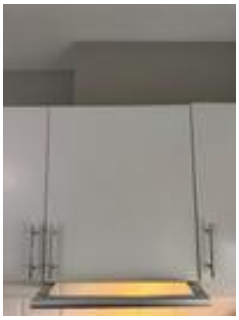
TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator. Produsent: Flexit. Fra byggeår. Ventilatorrør er tilkoblet ventilasjonsanlegg.

Pga ventilators alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.

Kommentar:
Det er ikke gitt opplysninger om manglende bruksfunksjon.
Tilstandsvurderingen gjelder i hovedsak løsningen for avtrekks- og ventilasjon over kokesone, og må ikke forveksles med en teknisk vurdering av selve ventilatoren. Levetid/funksjonstid for ventilatoren er derfor ikke lagt til grunn ved vurderingen av denne bygningsdelen.



Kjøkkenventilator.

1-ETG > STUE/KJØKKEN (40,4 M²)

TG 2 Kjøkken - påpekte punkter

Beskrivelse

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 40,4 m².
Kjøkkeninnredning fra byggeår.
Laminat på gulv, malt platekledning/malt betong på vegger, malt betong i himling.
Norema kjøkkeninnredning med slette hvite fronter.

Vurdering av avvik:
• Noen skapfronter har slitasje/fuktutsvelling.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Skapfronter som har slitasje/fuktutsvelling må lokal utbedres/skiftes for å lukke avviket.



Fuktutsvelling i nedre del av skapfront.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Type rørsystem: JRG Sanipex. Rør i rør skap er plassert på bad. Stoppekran er plassert i rør i rør skap.

Vannrørene er fra byggeår.
Felles vannrør er Brls ansvar.

Mrk.
Jeg har ikke funksjonstestet stoppekran. Det er ikke gitt opplysninger om feil eller manglende funksjon på stoppekran.

Vurdering av avvik:

• Tape under gjennomføringer i bunn i rør i rør skap tåler ikke fukt/stående vann i rør i rør skap. En eventuell lekkasje inni skap vil kunne medføre fukt i vegg.

Konsekvens/tiltak

• Bunn i rør i rør skap bør smøres med membran/tettesjikt.



Ingen tegn til fukt/kondens i rør i rør skap. Rør i rør skap bør sjekkes for ev. lekkasje 2 ganger årlig.



Stoppekran i rør i rør skap.



Tape under gjennomføringer tåler ikke fukt/stående vann i rør i rør skap. Bunn i rør i rør skap bør smøres med membran med oppbrett.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Avløpsrørene er fra byggeår.
Felles avløpsrør er Brls ansvar.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Hovedstamme/avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Dette er et innendørs ventilasjonssystem som sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i leiligheten. Luftbehandlingsaggregat er plassert på bad (vaskeromsdel). Type: Flexit S3R. Fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden ventilasjonsanlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

Pga ventilasjonsaggregatets alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.

Tilstandsrapport



Luftbehandlingsaggregat på bad.



Bryterpanel i gang. Bør stå på maks effekt v/ dusjing.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank på bad (vaskeromsdel). Volum: 115 liter. Produksjonsår: Uke 41, 2008. Produsent: CTC Ferrofil.



Varmtvannstank på bad.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap i gang. El.anlegg fra byggeår. El.arbeid under oppføring ble utført av Nico Elektro AS.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater).
Hovedbryter på 40 ampere.

Kurser.
20 ampere. 1 stk.
16 ampere. 6 stk.

Hovedsikring og strømmåler m/fjernavlesning er plassert i fellesarealer i Brl.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad.
En vegghengt panelovn.

Norgespris:
Eier har bestilt norgespris. Avtalen videreføres til ny eier. Binding gjelder ut 2026.

Norgespris er en statlig finansiert ordning, som gir deg forutsigbar strømpris gjennom året. Fra 1. oktober 2025 og ut 2026 er Norgesprisen 50 øre per kilowattime inklusiv merverdiavgift. Prisen vil justeres 1. januar 2027. Ordningen omfatter husholdningers boliger og fritidsboliger.

BKK kontroll:
BKK kontroll ble utført 21.03.2024. Påpekte avvik ble utbedret av Elektro Partner AS, og saken avsluttes fra BKKs side. BKK gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. El.anlegg blir ikke nærmere vurdert ettersom det har vært utført BKK kontroll i løpet av de siste 5 årene uten avvik.

Ettersom Bkk kontroll ble utført i 2024 så er det ikke nødvendig med utvidet el. kontroll enda.

Tilstandsrapport



Sikringsskap i gang.



El. bil ladestasjon v/ garasjeplass.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Ingen åpenbare avvik registrert.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i boligblokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1-etg	80	5		85	22
SUM	**80**	**5**			**22**
SUM BRA	**85**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1-etg	Entré (2,7 m²), gang (7 m²), bad (6,2 m²), soverom (11,2 m²), soverom 2 (6,5 m²), stue/kjøkken (40,4 m²), bod (3,1 m²)	Ekstern bod (5,3 m²)	

Kommentar

BRA-i og BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 2,9 m² av bruksarealet.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:
Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk. Boligen har ikke rom hvor takhøyden er under 2,20 m i hele rommet. Takhøyden i stue/kjøkken er 2,48 m.

Mrk.
Det er åpen løsning mellom gang - stue/kjøkken.

Ekstern bod.
Leiligheten disponerer en bod i 1-etg på 5,3 m² (inkludert i BRA-e).
Bod ligger bak garasjeplass i garasjeanlegg. Bod er merket bod 78.

Generelt:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: TEGNINGER/LOVLIGHET:
Byggetegninger er ikke mottatt eller gjennomgått på dette oppdraget.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se under de enkelte punkter for nærmere informasjon om oppgraderinger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.7.2026	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Jim-Robert Moe	Kunde
	Eva Irene Moe	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	23	390	0	0	16122.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Løvåsbakken 31

Hjemmelshaver
Løvåshagen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0102/Løvåshagen Borettslag	992683007	H0102	Vestbo. Tlf: 55 30 96 00. www.vestbo.no	Jim-Robert Moe & Eva Irene Moe

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesgjeld
38	5 000	2 065 383

Kommentar
Månedlig andel fellesutgifter: Kr 14783,-. Fellesutgiftene inkluderer: Kommunale avgifter/eiendomskatt, forsikring, nedbetaling renter/avdrag andel fellesgjeld, kabel-tv/internett (grunnpakke) og div drift/vedlikehold av fellesarealer/utv bygningsmasse.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde i Fyllingsdalen.
Fra leiligheten er det utsikt over nærområde/nabolaget.
Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende blokkbebyggelse.

Kort vei til Oasen Senter med de fleste fasiliteter/servicetilbud, samt flere dagligvare butikker i gangavstand.
Fine turmuligheter med bla Løvstakken, Kanadaskogen og flere parkområder i bydelen. Mange idrettsanlegg/fritidstilbud som bla Framohallen, Varden idrettsanlegg, Fyllingsdalen idrettshall, Fjellsdalen idrettsplass, Ortun svømmehall (åpnet 2022) og Frøya idrettspark i området Fyllingsdalen, samt skoler som Sælen Skole, Fjellsdalen Skole, Lyshovden Skole, Løvås Skole, Seljedalen Skole, Varden Skole, Lynghaug Skole, Ortun Skole og Fyllingsdalen Videregående Skole.
Gode Bussforbindelser med kort reisetid til Bergen Sentrum og øvrige bydeler. Gangavstand til bybanestopp v/ Oasen.

Informasjon om Fyllingsdalen:
Fyllingsdalen er en bydel i Bergen. Den har 30 661 innbyggere pr. 1 januar 2025.
Arealet er 17,94 km² landareal og 1,29 km² ferskvann. Navnet har den fått etter gården Fyllingen.
Opprinnelig tilhørte hele området Fana kommune, men da Bergen kommune var oppradd for byggeland, fikk den kjøpe mesteparten (12,5 km²) av Fyllingsdalen i 1955. Bergen betalte Fana kommune 1,5 millioner kroner i kompensasjon for avståelsen.

Adkomstvei

Adkomst eiendom direkte fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (3930200). Formål: Bolig.
Planid: 3930200.
Planens navn: FYLLINGSDALEN. GNR 23 BNR 390, LØVÅSEN.
Type plan: Eldre reguleringsplan.
Planstatus: Gjeldende plan (egengodkjent).
Vedtak i kraft: 18.09.2006.

For øvrige opplysninger vedrørende reguleringsmessige
forhold henvises det til Meglerpakken som bestilles av
meglerforetak i forbindelse med kjøp/salg av eiendommen

Om tomten

Tomt:
Tomtearealet er felles for borettslaget.
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med div
interne veier, lekeplass, grøntarealer og div prydbusker/beplantning.

Parkering:
En garasjeplasser i felles garasjeanlegg med egen elbil ladestasjon. Type ladestasjon: Zaptec. Fra 2019. Montert av Kvassheim Elektro AS. Ladestasjon er ubrukt.
Ellers er det utendørs gjesteparkering på fellesområde.

Matrikkel/adresse:
Borettslaget tilhører gnr. 23 og bnr. 390 og har følgende adresser:
- Løvåsbakken 31 - 33 - 35 - 37.

Tinglyste/andre forhold

Kommentarer til grunnboksbladet (ev. sameiekontrakt):
Ikke relevant for borettslagsleiligheter.

Informasjon om borettslaget

Informasjon om borettslaget:
Løvåshagen Borettslag består av til sammen 80 leiligheter.
Adkomst leiligheter via heis/trappeoppgang. Ny heis v/svalgang utenfor Løvåsbakken 37 i 2020.
Felles bossuganlegg i borettslaget.
Felles brannvarslingsanlegg i borettslaget.
Hver andelseier må være medlem i Vestbo, hvis flere, må alle ha eget medlemskap.
Bygningene i Brl ble oppført av Bybo AS.
Styreleder i Brl: Olav Mjelde.
Borettslaget har forkjøpsrett.

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:
Organisasjonsnummer: 992 683 007.
Navn/foretaksnavn: Løvåshagen Borettslag.
Organisasjonsform: Borettslag.
Registrert i Enhetsregisteret: 31.05.2008.
Stiftelsesdato: 18.04.2008.
Næringskode(r): 68.201 Borettslag.

Gjesteleilighet:
Borettslaget har egen gjesteleilighet som beboerne kan leie ved behov.

Forsikring:
Borettslagets bygningsmasse er forsikret i If Skadeforsikring med polisenr SP0000943298.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet		Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
BKK rapport			Fremvist		Nei
Boliginfo fra forretningsfører		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Samsvarserklæring el.anlegg		Lagret	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Tidligere salgsannonser		Lagret	Innhentet		Nei
El. spørsmål til eier		Lagret	Innhentet		Nei
Ferdigattest		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Eva Irene Myklebust Moe	9578-5993-4-2508535	2026-07-04 06:47:47
Jim-Robert Moe	9578-5999-4-2114423	2026-07-04 06:45:05

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
4. juli 2026

Oppdragsnummer
48-0108/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Løvåsbakken 31, 5145 FYLLINGSDALEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen Sør

Selgere
Jim-Robert Moe, Eva Irene Moe

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: If skadeforsikring
Forsikret i: SP0000943298

Utført arbeid

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

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

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektropartner

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2024.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjennom borettslaget 2019 ble de montert El lader ved vår garasjeplass. Kvassheim Elektro.

---

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

Nei

---

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?

Ja

Beskriv: Sprekk i flis på bad.

---

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstmann Trond Bertelsen 02.07.2026.

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

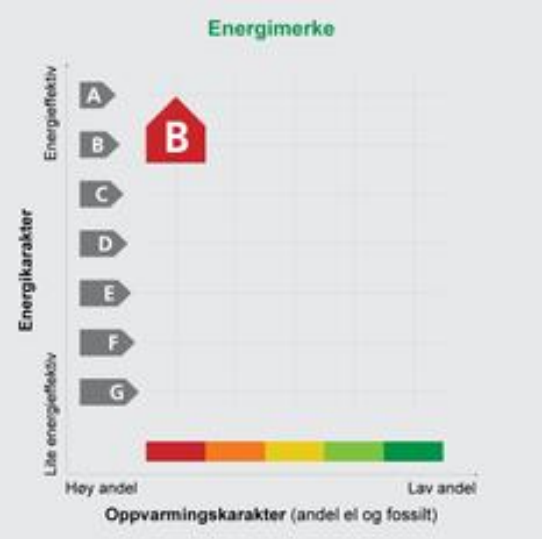
Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 48-0108/26

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Løvåsbakken 31
Postnr	5145
Sted	Fyllingsdalen
Andels-/leilighetsnr.	38 /
Gnr.	23
Bnr.	390
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-914398
Dato	10.08.2018



Innmeldt av	Stig Bjørgen Øen

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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 urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**

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:	2008
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	75
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Solenergi
Ventilasjon:	Balansert
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: Løvåsbakken 31	Gnr: 23
Postnr/Sted: 5145 Fyllingsdalen	Bnr: 390
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr:
Bolignr:	Festenr:
Dato: 10.08.2018 17:52:31	Bygnnr:

Energimerkenummer: A2018-914398
Ansvarlig for energiattesten: Stig Bjørgen Øen
Energimerking er utført av: Stig Bjørgen Øen

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: 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 2: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

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 Løvåshagen Borettslag
org.nr. 992 683 007

tilknyttet
Vestlandske Boligbyggelag
vedtatt på stiftelsesmøte 18.4.2008

Endret 16.3.2009, 18.04.2012 og 08.04.2021.

Borettslagets navn skal være Løvåshagen Borettslag.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Løvåshagen 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 Vestlandske Boligbyggelag (Vestbo) som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-

(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) I tillegg kan arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte eie opp til tjue prosent av andelene i samsvar med borettslagslovens § 4-3.

(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.

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.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen, eller ønske om avskjerming pga. beliggenhet på borettslagets bakkeplan. 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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

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

(5) Utbygger har rett til å forestå utleie av usolgte leiligheter inntil de kan selges i markedet. Dette gjelder også etter at borettslaget er overtatt av beboerne.

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 og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(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.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

(7) 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.

(8) Borettslaget har adgang til å foreta den inspeksjon som trengs til kontroll med at vedlikeholdsplikten er oppfylt.

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget skal også forestå vedlikehold av heiser, garasjeporter og annet som fremgår i budsjett godkjent av styret. 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, solfangere med tilhørende teknisk opplegg inklusive vannbåren varme, 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.

(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, jf borettslagslovens § 5-18.

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.

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.

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og inntil 5 andre medlemmer med til sammen 3 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.

(4) Vestlandske Boligbyggelag har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem.

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
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

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

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(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
- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Valg av delegater til Vestbos generalforsamling
- 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.

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. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres 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.

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. Tildeling av handikaptilpasset garasjeplass/parkeringsplass

Styret i borettslaget har myndighet til å omfordele HC-plasser i laget som ikke benyttes av handikappet beboer dersom dette er nødvendig for å møte annen andelseier eller dennes husstands behov for slik HC-plass. Den som får omfordelt/mister sin HC-plass skal i stedet tildeles en normal garasje/parkeringsplass. Om behovet for HC-plass foreligger avgjøres ut fra medisinskfaglige kriterier ved legeerklæring.

13-1 Eksklusiv bruksrett og vedlikehold av terrasser og balkonger

”Det gis eksklusiv bruksrett til terrasser på bakken bygget som tretremmer og til balkonger i øvrige etasjer til andelseier av innenforliggende bolig. Tretremmer er markert på tegning i ”as built” dokumentasjon for det enkelte hus. Tretremmer på terrasser og balkonger skal vedlikeholdes, herunder evt. oljing og rengjøring, av den enkelte andelseier”.

Løvåshagen Borettslag
www.lhbrl.no
post@lhbrl.no
Org. nr. 992 683 007

Innkalling til ordinær generalforsamling 2026

Andelseiere i Løvåshagen Borettslag innkalles herved til ordinær generalforsamling torsdag den 30 april 2024 kl. 18:00.

Generalforsamlingen vil bli holdt i Løvåsen Sykehjem, Løvåsveien 26, 5145 Fyllingsdalen.

Dagsorden

1. Konstituering
   a) Status fremmøte
   b) Godkjenning av innkalling og dagsorden
   c) Valg av møteleder
   d) Valg av referent
   e) Valg av en andelseier til å undertegne protokollen
   f) Evt. valg av tellekorps

2. Godkjenning av årsberetningen fra styret for året 2025
   Årsberetningen er vedlagt innkallingen.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2025 / Revisjonsberetning
   Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret
   Styret ber om kr. 205.000 til fordeling mellom styrets medlemmer.
   Styret ber om kr. 9.000 til fordeling blant valgkomiteens og dugnadsutvalgets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valgkomiteens årsberetning

Se vedlegg.

5.2 Valg av tillitsvalgte

Se valgkomiteens innstilling, vedlegg 3.
a. Valg av styremedlemmer
b. Valg av varamedlem
c. Valg av medlemmer til valgkomiteen

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

I henhold til Vestbos vedtekter 4-4 (2) gjelder følgende:
"Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem for hver påbegynt 100 andelseiere, dog minst en, regnet etter tallet på slike andelseiere ved siste årsskifte."

Forslag: Styret foreslår at styrets leder velges som delegat.

7. Saker som har kommet styret i hende innen fristen eller som styret ønsker behandlet

Det er ikke kommet noen forslag fra andelseiere til årets generalforsamling.

Styret har ikke fremmet noen saker til behandling.

Løvåshagen Borettslag
www.lhbrl.no
post@lhbrl.no
Org. nr. 992 683 007

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. **Hver andelseier har en stemme og hver person kan bare ha en fullmakt**. Dersom flere eier en andel i fellesskap, har eierne til sammen kun en stemme.

Vel møtt!

Bergen 14.4.2026

Løvåshagen Borettslag

Olav Mjelde
Styreleder

Vedlegg:
Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025.
Årsberetning fra styret for 2025
Valgkomiteens innstilling og årsmelding.
Fullmaktsskjema
Stemmeseddel

Løvåshagen Borettslag

www.lhbrl.no
post@lhbrl.no
Org. nr. 992 683 007

Årsberetning 2025 for Løvåshagen borettslag

Virksomhetens art og lokalisering

Løvåshagen 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 til denne.
Selskapet ligger i Bergen kommune og har adresse Løvåsbakken 31-37, 5145 Fyllingsdalen.

Oversikt over utvikling, resultatet og foretakets stilling

Regnskapet viser at omløpsmidlene er på kr 817.631 og kortsiktig gjeld er på kr 821.105.

Selskapets balanse viser en positiv egenkapital på kr 54.290.707 per 31.12.2025. For borettslag er dette tilstrekkelig fordi det ikke driver konkurranseutsatt virksomhet. Kapitalens størrelse innebærer en begrenset risiko i forhold til driften av borettslaget.

Styret har en nøktern strategi i forhold til resultatutviklingen for selskapet. Målet for borettslaget er å ha tilstrekkelig med midler til å dekke løpende kostnader og kunne avsette noe midler til nødvendig fremtidig vedlikehold.

Disponible midler

Regnskapet for 2025 viser at borettslaget hadde kr -3.424 i disponible midler. Dette er en oppgang i disponible midler på kr. 460.462 i forhold til 2024.

Husbanklån

Borettslaget har to lån i husbanken som har bundet rente.

Lån 13555177810 pålydende kr 87.686.560 pr 31.12.2025, har en bundet rente på 2,307% og fastrenteavtalen løper fram til 01.01.2027 (10 års binding).
Lån 13555177820 pålydende kr 72.534.749 pr 31.12.2025, har en bundet rente på 2,879% og fastrenteavtalen løper fram til 01.03.2032 (20 års binding).

Det er ikke mulig å nedbetale på fellesgjelden før 1.1.2027 når fastrenteavtalen på lån 13555177810 utløper. Det blir da mulig å betale

ned lånesaldo for dette lånet så lenge lånet ikke er bundet opp i en fastrenteavtale. Alle andelseierne har fått tilsendt oppdatering om lånesaldo pr 31.12.2025

Fortsatt drift

Med bakgrunn i de opplysninger som er gitt under avsnittene, oversikt over utvikling og disponible midler, er forutsetningen for fortsatt drift lagt til grunn for avleggelsen av årsregnskapet. Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er tilstede.

Forslag til anvendelse av overskudd eller dekning av tap

Regnskapet for 2025 er avsluttet med et årsresultat på kr. 3.482.599
Beløpet foreslås anvendt slik: Overført til annen egenkapital.

Arbeidsmiljø

Borettslaget har i perioden hatt 1 deltidsansatt.
Gartner er ansatt pr time i sommersesongen og har tatt seg av vedlikehold av grøntareal.
Det har ikke oppstått spesielle skader eller ulykker i borettslaget.

Likestilling

Borettslagets styre består av 3 kvinner og 4 menn. Styrets leder er mann.

Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser i borettslaget. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i borettslaget.

Ytre miljø

Borettslagets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø mer enn det som er vanlig for bebyggelse av denne art. Da leilighetene er lavenergi og passivhus er det grunn til å tro at borettslaget forurenser vesentlig mindre enn tilsvarende bebyggelse. Det er i tillegg lagt til rette for sykkelparkeringer, og det er kildesortering av plast, isopor og papir.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 13 styremøter, 1 generalforsamling og behandlet 80 saker.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

- Strengt økonomisk regime for å holde felleskostnadene nede.
- Oppfølging av reklamasjonssaker
- Oppfølging og reforhandling av serviceavtaler
- Reforhandling av vedlikeholdsavtaler.
- Rutiner for styrets arbeid
- HMS
- Løpende vedlikehold
- Tilsyn og kontroll av lekeplass.
- Reparasjon av vegger borettslagets bygninger.
- Utskifting av brannslukkingsapparater i fellesområdene ved behov.
- Beplanting og rydding av uteområdene
- Årlig service på ventilasjonsanleggene
- Årlig brannalarmtest
- Årlig kontroll av brannslukningsapparater
- Årlig vedlikehold på solfangeranleggene
- Periodisk vedlikehold av heisene
- Utvidelse og forbedringer av infrastruktur for dørlåser og kameraer.
- Reparasjon av nedsunket område på piazza utenfor nr 37
- Installasjon av vifter i garasjene for å fjerne fukt på gulv og i tak

I året som kommer mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om:

- Streng økonomisk kontroll.
- God kommunikasjon mellom beboere og styret
- Oppfølging av leverandører og inngåtte avtaler
- Løpende vedlikehold
- Maling av bygninsmassene
- Tilsyn og kontroll av lekeplass.
- Etablere gode driftsrutiner
- Oppfølging av klagesaker fra beboerne
- Fortsette arbeidet for et godt bomiljø
- Fortsette utbedring av yttervegger i borettslagets bygningsmasse.

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

- Service på ventilasjonsanlegg
- Service brannalarmsentral
- Service slukkeutstyr på fellesområdet
- Service heiser
- Service på klimadører til heisene
- Service garasjeporter

- Service solfangeranlegg
- Termoskanning av alle bygningene og tak.
- Utskiftning av kledninger på bygningene
- Installasjon av lekkasjebegrensende skjermer i taket i G1.
- Vask av fasader
- Maling
- Reparasjon av fliser i svalganger
- Utbedring gulv i øverste garasje.
- Reparasjon av trampoline på lekeplassen
- Reparasjon av påførte skader i bossugeanlegget
- Reparasjoner av saboterte dørlåser

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

- Generell beplantning
- Malerarbeid
- Fortsette utskifting av skadet kledning på bygninger
- Rensing av avløpskummer og rør
- Rensing av avløpssystem.
- Drenering av vannansamlinger utenfor søndre vegg i nr 37.
- Forbedring av ventilasjon i garasjene for å hindre duggansamling.
- Bytte av modem for brannalarm i garasjene fra 2G til 4G/5G.
- Utbedring av gulv i øverste garasje.
- Utbedring av gulvbelegg i heisene.

Reparasjon av kledninger

På grunn av råteskader i kledningen har borettslaget fått en del ekstraordinære utgifter. I løpet av året ble det byttet kledning

- Hus 1: Søndre og østre vegg (nr 37)

Det er montert musebånd på de veggene der det er utført arbeid.

Vi har benyttet trykkimpregnerte materialer, og det er også montert bedre ventilasjon i veggene for å hindre fukt og fremtidige råteskader.
Arbeidet vil fortsette i 2026 og 2027.

Avslutning av avtalen med KTV

I løpet av året besluttet styret å bytte advokat på grunn av misnøye med fremdriften i forhandlingene med KTV.
Denne beslutningen ga umiddelbart effekt, og etter en del forhandlinger ble det oppnådd enighet med KTV om å avslutte avtalen mot å betale et vederlag på kr 500.000.

Borettslaget har ikke betalt KTV verken i 2024 eller 2025, og har på disse to årene spart 1.450.000.
I løpet av den stipulerte kontraktslengden som gjensto, var vi forpliktet til å betale KTV ca 7.000.000 i løpet av de neste 8 årene, et beløp som nå er frigjort til benyttelse for vedlikehold på et kvalitetsnivå som KTV aldri har levert. Det gjenstår fremdeles en del arbeid med kledninger som må byttes. Dette arbeidet har en beregnet oppstart i 2027.

Oppgradering av uteområdene

Det har blitt utført opprydding i bedene på piazza i løpet av året.

Vi har også planlagt arbeid for å drenere en stor vannansamling ved sydsiden av nr 37 slik at vi får forhindret vanninntrengini bygningsmassen.

Det har blitt utført hogst av trær som stod i fare får å knekkes ned av uvær.
Styret har vært i dialog med Løvåsen borettslag og fått tillatelse til å beskjære trærene som står på deres eiendom i området langs gangveien mellom Løvåsen borettslag og Tjernet borettslag.
Tjernet borettslag har ikke gitt oss tillatelse til å beskjære de få trærne som står på deres eiendom.
Ved bruk av nøyaktig datastyrt GPS kart har Vestbo bekreftet at alle trærne på toppen av åskammen står på eiendommen som tilhører Tjernet borettslag. Vi kan derfor ikke beskjære trærene for å forbedre utsikten fra leilighetene i 31, 33 og 35.

Energiforbruk

Borettslaget forbrukte 118.338.kWh i 2025. Dette er en økning fra 98.443 kWh i 2024.
Kostnadene for energien økte med kr 32.789 i forhold til 2024 og endte på kr. 165.084. Årsaken er hovedsakelig gallopperende strømpriser i markedet.
Forbruk av energi til ladestasjonene har som forventet økt, fra 68,676 kWh i 2024 til 118,398 kWh i 2025.
Borettslaget har byttet strømleverandør til Gudbrandsdal Energi og inngått avtale om Norgespris på elektrisitetsforbruket med virkning fra tidlig 2026. Vi regner med at dette vil være besparende både for borettslaget og for el-bil eierne.

Vannforbruk

Vannforbruket økte litt i 2025 etter en nedgang i 22 og 2023, men ligger under nivåene fra 2020 og 2021.

Ladestasjoner for el-biler

Det var ved nyttårsskiftet installert 45 ladestasjoner i borettslaget. Dette er en tilgang på 5 ladestasjoner i løpet av året som gikk.
Infrastrukturen vi har valgt er dimensjonert til å betjene installasjon av ladestasjon på samtlige parkeringsplasser i garasjene. Ladestasjonene benytter nå WiFi til å kommunisere med Zaptec, ettersom det viste seg at den opprinnelige kommunikasjonsløsningen ikke klarte å håndtere alle laderne som var installert hos oss.

Dugnadsarbeid

Det er i løpet av året utført i overkant av 300 timer dugnadsarbeid. Vi vil takke dem som har stilt opp, og vil samtidig oppfordre alle andre beboere til å gjøre en innsats i 2026. Dugnadsarbeidet lønnes med kr 200 pr time for voksne og 150 for ungdommer. De første kr 3.000 pr er skattefritt. Utbetaling skjer i juni og desember og betaling gjøres til andelseier.

De viktigste arbeidsoppgavene som er utført på dugnad er:

- Kalking og gjødsling av grøntarealer
- Rydde søppel
- Kosting og spyling

I neste periode vil vi også konsentrere oss om

- Rengjøring av glassfasader
- Luking og beplantning av bed
- Påfylling av bark i bed
- Kosting og spyling

Bygningsmassen

Borettslagets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik:
Styret oppfatter borettslagets bygningsmessige og bomiljø kvaliteter som gode. Styret har fått utarbeidet en Bevar Vedlikeholdsplan som løper ut 2031, og nødvendig vedlikehold vil bli utført etter anbefalinger.
Det har ikke vært utført arbeid fra KTV i løpet av 2025.

Styret har innhentet tilbud på vask av bygningene samt vinduene på stuesiden. Vindusvask inne på terrasser og balkonger må besørges av andelseierne. Det samme gjelder soveromsvinduene i svalgangene.

Unødvendige kostnader

Det har vært flere tilfeller av tilstopping av bossjaktene på grun av uforsvarlig bruk. Det har vært kastet store planter og store isoporbiter, og i et tilfelle deler av en seng. Slike ting setter seg fast i sjaktene, og påfører borettslaget kostnader på ca 10.000 hver gang det må renses opp. Alt som skal kastes må få plass i plastposer av samme størrelse som bæreposer, og alt må plasseres i slike poser før det kastes.

Det har forekommet flere tilfeller av sabotasje av de elektroniske dørlåsene. Slike tilfeller gjør at garasjene ikke er sikret mot besøk av uvedkommende. Kostnader for hvert slikt tilfelle beløper seg til nesten 10.000 kroner.

Alle slike unødvendige kostnader blir tilslutt betalt av felleskostnadene for hver enkelt andel.

Gulvbelegg i garasje og lekkasjer

Deler av gulvet i øverste garasje har blitt utbedret for å hindre lekkasjer.
Styret er informert om at hele gulvet må renoveres i løpet av en tre-fire års periode. I mellomtiden blir det utført nødvendige reparasjoner.
Det er planlagt noen utbedringer i 2026.
Vi har installert skjermer i taket der det har forekommet lekkasjer gjennom gulvet og ned i nederste garasje samt noen boder i bodrommet i G1.

Reparasjonsarbeider på piazza

Det ble utført store reparasjonsarbeider på piazze utenfor nr 37.
Det ble avdekket at det ikke var tilstrekkelig fall på avløpet, og at avløpsrørene i tilølegg var feilplassert og feildimensjonert.

Fuktansamlinger i garasjene

Det har blitt installert vifter i begge garasjene for å tørke opp fukt. Disse har vist seg å være effektive, slik at det meste av fukten er fjrenet ved hjelp av luftsirkulasjon. I nederste garasje har vi installert isolasjon i den delen av taket som vender mot høyblokken i Løvåsbakken 21, slik at vi har fått stoppet duggansamlinger i taket. Denne duggen har opptått ved væromslag fra minusgrader til plussgrader når duggpunktet passere temperaturen i betongen.
Det er også gjort endringer i avløp fra avfukterne som er installert i forbindelse med bodene.

Internkontroll

Borettslagets internkontrollsystem med tilhørende instrukser, planer mv. blir jevnlig revidert for å tilpasses virksomhetens drift for å tilfredsstille de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter. Krav til internkontroll fremkommer bla. i Internkontrollforskriften § 4.
Styrets hovedfokus har hele tiden vært og er fortløpende at det ikke skal forekomme skade på personer, bygg, tekniske installasjoner eller materielle verdier.

HMS:

Risiko innenfor HMS - området uttrykkes ved sannsynlighet for og konsekvenser av uønskede hendelser i forhold til mennesker, miljø og materielle verdier.
Kravet i Internkontrollforskriften § 5 medfører at virksomheten må ha et klart bilde av risikoen for å iverksette de tiltak som er nødvendig for å etablere et akseptabelt risikonivå.
Hver virksomhet er unik og virksomhetens art, aktivitet, risikoforhold og størrelse blir bestemmende for hvor enkel eller omfattende dokumentasjon skal være.

Risikokartleggingen skal bla. ivareta alle leddene i Internkontrollforskriften § 5 (ledd 1 - 8), krav iht. arbeidsmiljøforskriften, Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn mfl.
Dette innebærer bla. utarbeidelse av blant annet skriftlig dokumentasjon av målsetning for brannvernarbeidet, risikovurdering med tilhørende handlingsplan, kontrollrutiner (avviksbehandlingssystem), interne instrukser og planer for takling av uforutsette hendelser.
Internkontrollforskriften § 5 er tilpasset objektets risiko- og kompleksitet.
Borettslaget har inngått avtale med Vestbo om etablering av internettbasert HMS system som heter Bevar HMS. Vi har benyttet Bevar HMS i vårt internkontrollarbeid.
Løvåshagen har i dag et HMS internkontroll system som er under konstant overvåking og som blir oppdatert fortløpende.
Det er viktig at alle melder ifra til styret om alle forhold som har betydning for sikkerheten.
Det har vært meldt om en fallskade på grunn av isdannelse.

Sikkerhet mot brann og andre uhell:

Brannalarmanlegget i Løvåshagen er kategori 2 anlegg som er sløyfebasert med batteri reservestrøm. Brannalarmanlegget dekker hele bygningsmassen. Det er montert sløyfebasert ledelys system i

fellesarealene. Dette skal sikre at alle skal kunne finne rømningsveiene ut til det fri hvis når det er behov.
Branntilløp må derfor meldes pr telefon til brannvesenet.
Test av brannalarmene ble utført i mars.

Barnnvarslingsanlegget nærmer seg slutten på sitt lange liv og må i løpet av noen få år erstattes med helt nytt anlegg siden det ikke produseres reservedeler lengre.

Egenkontroll og ekstern kontroll.

Det gjennomføres lovpålagt ekstern kontroll som ivaretar krav iht. Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn § 2- 4 av bla. brannalarmanlegg, ledesystem, brannslukningsutstyr mv. Borettslaget benytter Hedengren til å utføre tilstrekkelig fagkyndig kontroll og vedlikehold, og dette blir utført av personell med nødvendig kompetanse.

Vi har serviceavtale med Anticimex som forebygger utbredelse av skadedyr og som ved behov sanerer slikt vekk fra bygninger og eiendom. Skjeggkre omfattes ikke av denne avtalen.

Borettslaget har avtale med Eiendomsservice Vest AS om brøyting og strøing når det er behov for dette. Brøyting utføres i henhold til brøyteplan.

Borettslaget har avtale med Pedersen Brannkontroll om kontroll og utskifting av brannslukkingsutstyr i garasjer og bossrom.

Borettslaget har avtale med Arna og Åsane rørleggerservice angående vedlikehold av solfangeranleggene.

Borettslaget har avtale med A9 Tekniske Norge AS om service og vedlikehold av ventilasjonsanleggene. Bytte av filtre i anleggene er inkludert i dette arbeidet.

Borettslaget har en avtale med Eiendomsservice Vest AS om årlig kontroll og godkjenning av lekeplass.

Borettslaget har en avtale med VestPark om drift av gjesteparkeringsplassene.

Borettslaget har en avtale med Elektro Partner angående installasjon av ladestasjoner og service på de installerte ladestasjonene.

Borettslaget benytter Elektro Partner for arbeid på borettslagets elektriske anlegg.

Borettslaget har en avtale med Telenor angående leveranse av TV og internett. Reforhandling av avtalen har medført lavere kostnader og høyere hastighet på bredbåndet.

Sikkerhet.

Borettslaget har bomiljøavtale med vaktselskapet Securitas for å ivareta myke verdier og generelt tilsyn med borettslagets bygg og anlegg. Denne avtalen inkluderer hjelp til innlåsing i egen leilighet. Ring 06010 dersom du f.eks. er plaget av støy fra naboer eller har låst deg ute.

Internkontroll:

Gjennom internkontroll-systemet har vi bla. avdekket og rettet opp følgende forhold:

- Deler av fasaden i bygningene er erstattet. Dette arbeidet fortsetter inntil skadene på alle fasadene er utbedret.

Hendelser:

- Noen glassplater i trappehusene har blitt knust og erstattet.
- EN del løse fliser i svalgangene har blitt fastlimt.

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Borettslagets forretningsfører er Vestlandske Boligbyggelag.
Borettslagets revisor er Ernst & Young AS
Borettslagets forsikringsselskap har vært Tryg Forsikring med hoverkontor på Oasen.
Borettslaget har tegnet følgende forsikringer:
Borettslagets eiendomsmasse er fullverdiforsikret for kr 361.214.805

Løvåsbakken 31	78 522 819
Løvåsbakken 33	63 853 721
Løvåsbakken 35	63 853 721
Løvåsbakken 37	155 015 314
Til sammen	361 245 575

Borettslagets egenandel ved skade er kr 15.000.
Borettslaget har forsikret ansatte og dugnadsarbeidere i If skadeforsikring.

Ved skader forårsaket av beboer/andelseier, må beboer/andelseier selv dekke egenandel.
Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte beboer/andelseier (innboforsikring).

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

Styresammensetning og andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling 24.4.2025 bestått av:

Olav Mjelde	Styreleder	Valgt for 2 år i 2025
Henning Fosse	Styremedlem	Valgt for 2 år i 2024
Bjørn V.F. Gulbrandsøy	Styremedlem	Valgt for 2 år i 2025
Louise Iden	Styremedlem	Valgt for 2 år i 2025
Liv Røyrvik	Varamedlem	Valgt for 1 år i 2025
Siren Marit Dahl	Varamedlem	Valgt for 1 år i 2025
Per Øyvind Thorsheim	Varamedlem	Valgt for 1 år i 2025

Valgkomiteens innstillinger:

Styrets medlemmer og varamedlemmer:

Henning Fosse	Styremedlem	Velges for to år
Liv Røyrvik	Varamedlem	(Velges for 1 år)
Siren Marit Dahl	Varamedlem	(Velges for 1 år)
Per Thorsheim	Varamedlem	(Velges for 1 år)

Valgkomiteen

Louise Iden	Medlem	(Velges for to år)

Dugnadsutvalget

Per Arne Einarsen	Medlem	(Ikke på valg i år)
Mona Røyrvik	Medlem	(Ikke på valg i år)

Valgkomiteens årsberetning og innstilling i forbindelse med valg av tillitsvalgte er vedlagt innkalling til ordinær generalforsamling.

Boligomsetning/bruksoverlating

Gjennomsnittspris for solgte leiligheter 2024 var:

3-roms leilighet (ca. 50m^2)	Ingen salg
3-roms leilighet (ca. 70-85 m^2):	4.118.236
4-roms leilighet:	6.312.659
5-roms leilighet:	Ingen salg

Dette representerer følgende prisendringer:
Ingen endring for 3 roms leiligheter (ca. 50 m^2).
4.1% oppgang for 3 roms leiligheter (ca. 70-85 m^2). 2 enheter.
26,4% oppgang for 4 roms leiligheter for 1 enhet i 2024.

Oppgitte priser er inklusiv fellesgjeld.

Vestbo mottok ingen søknader om bruksoverlating i 2024 og godkjente derfor ingen boliger for bruksoverlating.

Bergen 13.4.2026

Olav Mjelde
Styreleder

Henning Fosse
Nestleder

Louise Iden
Styremedlem

Bjørn Vidar Fasmer Gulbrandsøy
Styremedlem

172 Løvåshagen BRL RESULTATREGNSKAP 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		5 315 229	4 792 292	5 056 812	5 751 906
Innkrevde finanskostnader		7 199 093	7 199 112	7 198 687	7 198 461
Andre inntekter	7	717 102	665 794	634 020	663 336
SUM INNTEKTER		**13 231 423**	**12 657 198**	**12 889 519**	**13 613 703**
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	8	327 733	304 305	313 600	328 326
Styrehonorar	8	193 000	188 000	193 000	199 500
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	73 423	69 415	71 431	73 012
Andre personalkostnader	8	8 808	750	700	0
Avskrivninger	2	8 096	14 344	0	5 513
Forretningsførsel		183 312	172 470	181 810	189 084
Kontingent BBL		23 700	23 700	23 700	19 750
Andre honorarer		220 233	220 598	179 875	10 000
Revisjon		10 000	10 000	10 500	10 000
Forsikringspremier		219 768	175 132	210 158	319 801
Energikostnader		282 262	239 087	300 000	265 747
Kommunale avgifter		1 157 112	1 024 540	1 094 607	1 209 913
Andre driftskostnader	9	1 127 490	1 049 960	968 640	1 037 509
Vedlikehold	10	1 763 312	2 761 531	2 175 000	2 396 515
SUM KOSTNADER		**5 598 250**	**6 253 831**	**5 723 021**	**6 064 670**
DRIFTSRESULTAT		**7 633 173**	**6 403 367**	**7 166 498**	**7 549 033**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		23 487	33 747	0	0
Finanskostnader		4 174 103	4 245 633	4 168 735	4 091 056
NETTO FINANSPOSTER		**-4 150 616**	**-4 211 886**	**-4 168 735**	**-4 091 056**
ÅRSRESULTAT	1, 4	**3 482 558**	**2 191 481**	**2 997 763**	**3 457 977**
Overføringer og disponeringer		**3 482 558**	**2 191 481**	**0**	**0**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	237 358 133	237 358 133
Inventar og utstyr	2	5 513	13 609
Andre driftsmidler	2	237 531	237 531
Sum anleggsmidler		**237 601 176**	**237 609 273**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		31 409	9 000
Restanser felleskostnader		157 165	0
Vestbo i mellomregning		80 467	0
Andre fordringer		217 924	388 977
Bankinnskudd og kontanter:			
Innestående bank		330 666	0
Sum omløpsmidler		**817 631**	**397 977**
SUM EIENDELER		**238 418 807**	**238 007 250**

172 Løvåshagen BRL BALANSE 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	4	400 000	400 000
Sum innskutt egenkapital		**400 000**	**400 000**
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	33 460 952	29 589 625
Egenkapital fra IN	4, 6	20 429 816	20 818 585
Sum opptjent egenkapital		**53 890 767**	**50 408 210**
Sum egenkapital	**4**	**54 290 767**	**50 808 210**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Husbanken	5, 6	160 221 309	163 251 502
Borettsinnskudd	6	23 085 625	23 085 625
Sum langsiktig gjeld:		**183 306 934**	**186 337 127**
Kortsiktig gjeld:			
Forskuddsbetalt felleskostnader		111 871	0
Vestbo i mellomregning		0	297 812
Leverandørgjeld		646 834	502 184
Skyldig off. myndigheter		19 117	16 668
Annen kortsiktig gjeld		43 284	45 249
Sum kortsiktig gjeld		**821 105**	**861 913**
Sum gjeld:		**184 128 039**	**187 199 040**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**238 418 807**	**238 007 250**

Sted:_____, dato:_____

Olav Mjelde Styreleder	Louise Margrethe Iden Styremedlem	Bjørn Vidar Fasmer Gulbrandsøy Styremedlem

Henning Fosse
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

Skatt

Selskapet er et boligselskap som ikke er et eget skattesubjekt. Det regnskapsføres derfor ikke skattekostnad i regnskapet.

Arten av virksomhet
Selskapet er et boligselskap som har som formål å forvalte andelseiernes boliger. Selskapet har ikke økonomisk inntjening som formål

Virksomheten ligger i Bergen kommune

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30.000 eks. mva

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntekter

Innkrevde felleskostnader føres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 2024
A. Disponible midler pr. 01.01.	**-463 936**	**284 585**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	3 482 558	2 191 481
Tilbakeføring av avskrivning	8 096	14 344
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	-3 030 193	-2 954 345
B. Årets endring i disponible midler	**460 461**	**-748 520**
C. Disponible midler	**-3 474**	**-463 936**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	80 467	0
Kortsiktige fordringer	406 498	397 977
Kontanter og bankinnskudd	330 666	0
Omløpsmidler	**817 631**	**397 977**
Kortsiktig gjeld	**-821 105**	**-861 913**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**-3 474**	**-463 936**

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Infrastruktur ladeanlegg	Infrastruktur ladeanlegg	Utskifting heiser m/klimadører	PC - HP ZBook	Avfukter	Byggningsmessi Anlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	162 500	75 031	1 298 860	24 990	18 041	133 906 625
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	162 500	75 031	1 298 860	24 990	18 041	133 906 625
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	24 990	12 529	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	162 500	75 031	1 298 860	0	5 513	133 906 625
Årets avskrivninger :	0	0	0	2 083	6 014	0
Anskaffelsesår :	2019	2019	2020	2022	2023	2008
Antatt levetid i år :				3	3	

	Byggningsmessi Anlegg	Montering av vannmålere
Anskaffelseskost pr.01.01 :	102 090 000	62 648
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	102 090 000	62 648
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	102 090 000	62 648
Anskaffelsesår :	2009	2017
Antatt levetid i år :		

Bygningene er ikke avskrevet (avskr.sats null). Selskapet har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført som oppveier verdiforringelse av bygningene.

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

	Regnskap 2025
1100 Bygningsmessige anlegg	237 295 485
1101 Rehabilitering/påkostning	62 648
Sum	**237 358 133**

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2025	Årets resultat	31.12.2025
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	400 000	0	400 000
Annen egenkapital	29 589 625	3 871 327	33 460 952
Egenkapital fra IN	20 818 585	-388 770	20 429 816
Sum egenkapital 31.12.	**50 808 210**	**3 482 558**	**54 290 767**

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Husbanken**	**Husbanken**
Lånenummer:	**13555177820**	**13555177810**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2009	2008
Rentesats:	2.879 %	2.307 %
Betingelser:	Fast rente f.o.m. 01.03.2012 i 20 år	Fastrente fra 01.01.2017 i 10år
Beregnet innfridd:	30.06.2059	31.12.2058
Opprinnelig lånebeløp:	92 241 000	120 516 000
Lånesaldo 01.01:	73 807 982	89 443 520
Avdrag i perioden:	1 273 233	1 756 960
Lånesaldo 31.12:	**72 534 749**	**87 686 560**
Saldo 5 år frem i tid:	65 592 979	78 271 086
Andelssaldo 01.01:	8 432 105	12 386 481
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	145 459	243 311
Andelssaldo 31.12:	**8 286 646**	**12 143 170**
Sum pantegjeld for lån:	**80 821 395**	**99 829 730**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	2	3 012 700	6 025 400
	1	2 750 054	2 750 054
	2	2 742 329	5 484 658
	1	2 719 155	2 719 155
	1	2 649 631	2 649 631
	1	2 618 731	2 618 731
	1	2 603 282	2 603 282
	1	2 595 557	2 595 557
	1	2 587 832	2 587 832
	2	2 518 308	5 036 616
	1	2 510 583	2 510 583
	2	2 502 858	5 005 716
	1	2 487 408	2 487 408
	1	2 471 959	2 471 959
	1	2 464 234	2 464 234
	1	2 448 784	2 448 784
	2	2 441 059	4 882 118
	1	2 415 020	2 415 020
	1	2 364 337	2 364 337
	1	2 356 086	2 356 086
	1	2 348 361	2 348 361
	1	2 325 186	2 325 186
	1	2 309 736	2 309 736
	1	2 302 012	2 302 012
	3	2 286 562	6 859 686
	1	2 271 112	2 271 112
	1	2 255 662	2 255 662
	1	2 240 213	2 240 213

Langsiktig gjeld

1	2 232 488	2 232 488
1	2 225 289	2 225 289
2	2 217 038	4 434 076
1	2 209 313	2 209 313
1	2 201 588	2 201 588
1	2 163 490	2 163 490
2	2 162 964	4 325 928
1	2 155 239	2 155 239
3	2 085 715	6 257 145
1	2 063 258	2 063 258
1	2 051 956	2 051 956
1	2 039 366	2 039 366
2	2 023 916	4 047 832
1	1 985 818	1 985 818
2	1 985 292	3 970 584
1	1 954 392	1 954 392
1	1 939 666	1 939 666
1	1 939 469	1 939 469
1	1 741 565	1 741 565
2	1 498 625	2 997 250
1	1 491 466	1 491 466
1	1 485 180	1 485 180
1	1 483 347	1 483 347
2	1 359 577	2 719 154
1	1 302 215	1 302 215
2	1 290 053	2 580 106
1	1 289 191	1 289 191
1	1 208 083	1 208 083
1	1 164 681	1 164 681
1	1 121 415	1 121 415
1	1 085 192	1 085 192
1	966 438	966 438

Noten viser fellesgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene.

Ved avdragsfrihet viser noten forventet økning ved første avdrag, beregnet i hht. dagens rentenivå.

Borettslaget har inngått avtale om IN(individuell innbetaling av fellesgjeld). IN er behandlet etter egenkapitalmetoden. Egenkapitalmetoden innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne inntektsføres i resultatregnskapet i det året nedbetalingen finner sted og inngår som en del av egenkapitalen i balansen. Dette innebærer at den enkelte andelseier får anledning til å foreta innbetaling på sin beregnede andel av borettslagets fellesgjeld. Andelseier vil ved IN få intrederett i långivers krav mot borettslaget med tilhørende pantesikkerhet. Andelseier gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån. Egenkapital for IN tilsvarer beregnet restansvar. Beregnet restansvar knyttet til IN er det samme som årets og den akkumulerte IN. Beregnet restansvar blir redusert i takt med ordinære avdrag.Ved inngåelse av fastrenteavtale, kan neste individuelle innbetaling først skje etter utløp av fastavtale.

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
2051 Egenkapital fra IN	20 429 816	20 818 585
2240 Husbanklån	160 221 309	163 251 502
2250 Borettsinnskudd	23 085 625	23 085 625
Sum	**203 736 750**	**207 155 712**

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	488 220	482 023
3620 Innkreving strøm	200 382	131 400
3685 Diverse inntekter fri	28 000	51 871
3690 Leieinntekter	500	500
Sum	**717 102**	**665 794**

3685: Innkreving for installasjon av nye ladebokser.

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5000 Lønn ansatte	279 800	255 800
5020 Feriepenger	37 933	34 505
5360 Honorarer	10 000	14 000
5330 Styrehonorar	193 000	188 000
5400 Arbeidsgiveravgift	68 075	64 549
5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn	5 349	4 865
5995 Andre sosiale kostnader	8 808	750
Sum	**602 965**	**562 469**

Selskapet har hatt flere timeansatte gjennom året med stillinger på inntil 10%.

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5124 Fri dugnadsutbetaling	9 600	0
6390 Andre driftskostnader	379	0
6395 Sommer- og vinterkostnader	109 040	96 430
6540 Inventar	14 088	0
6560 Rekvisita	0	29 870
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	303 607	231 503
6790 Vakthold	119 381	142 599
6800 Kontorrekvisita	4 856	847
6860 Møte,kurs,oppdatering, o.l	6 438	6 669
6890 Parkeringsleie/kostnader	22 500	22 500
6900 Elektronisk kommunikasjon	8 091	7 729
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	494 815	476 302
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	12 881	12 533
7720 Generalforsamling	0	2 540
7781 Bomiljø	21 816	20 438
Sum	**1 127 490**	**1 049 960**

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 074 196	1 906 857
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	276 334	165 607
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	6 981	6 178
6640 Periodisk vedlikehold	288 649	337 006
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	117 153	345 883
Sum	**1 763 312**	**2 761 531**

Andre opplysninger

Negative disponible midler

Borettslaget har negative disponible midler pr. 31.12.25.
Dette dekkes inn med økte felleskostnader fra 01.01.26.

Resultat og balanse med noter for Løvåshagen BRL.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Løvåshagen BRL

Styreleder	Olav Mjelde (sign.)	09.03.2026
Styremedlem	Bjørn Vidar Fasmer Gulbrandsøy (sign.)	09.03.2026
Styremedlem	Louise Margrethe Iden (sign.)	09.03.2026
Styremedlem	Henning Fosse (sign.)	09.03.2026

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Løvåshagen Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Løvåshagen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret og forretningsfører) 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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.

Penneo Dokumentnøkkel: 5PQFM-ELGRR-NT1SQ-9BVFC-ZBUQU-D7ZMI

Shape the future
with confidence

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 den interne kontrollen 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 betydelig tvil 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 tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 16. mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 5PQFM-ELGRR-NT1SQ-9BVFC-ZBUQU-D7ZMI

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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."

Truls Nesslin
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-03-16 12:01:26 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 5PQFM-ELGRR-NT1SQ-9BVFC-ZBUQU-D7ZMI

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.

Løvåshagen Borettslag

www.lovashagen.no
post@lhbrl.no
Org. nr. 992 683 007

Valgkomiteen 2026

Valgkomiteens årsberetning for perioden 2025-2026

Valgkomiteen har bestått av følgende medlemmer i perioden:
Louise Iden, Mona Røyrvik, Henning Fosse og Bjørn Vidar Gulbrandsøy.

Valgkomiteen hadde årets første møte 13. April 2026
Vi hadde på forhånd forhørt oss om at de som er på valg i 2026 er interessert igjen valg.

Valgkomiteens oppgave har i år vært å finne 2 kandidater til borettslagets valg. Det ble utarbeidet et rundskriv som ble distribuert i samtlige postkasser 4. Februar, med oppfordring til beboerne om å melde sin interesse for å stille til valg ved generalforsamlingen 2026.
Det var ingen respons på rundskrivet.

Valgkomiteen 2026

Vi er heldig som har et velfungerende styre som vil fortsette det gode styrearbeidet, for det er ikke så mange som melder seg til tjeneste.

Løvåshagen 13.04.2026

Bjørn V.F. Gulbrandsøy **Henning Fosse** **Louise Iden**

Mona Røyrvik

Løvåshagen Borettslag

www.lovashagen.no

post@lhbrl.no

Org. nr. 992 683 007

Valgkomiteens innstilling til generalforsamlingen 2026 Løvåshagen BRL.

Valgkomiteens innstilling til valg av styremedlemmer, varamedlemmer samt medlemmer til Valgkomiteen og Dugnadsutvalget.

Valgkomiteens innstilling er:

Styrets medlemmer og varamedlemmer:

Olav Mjelde	Styreleder	(Ikke på valg i år)
Louise Iden	Styremedlem	(Ikke på valg i år)
Bjørn V.F Gulbrandsøy	Styremedlem	(Ikke på valg i år)
Henning Fosse	Styremedlem	(Velges for 2 år)
Liv Røyrvik	Varamedlem	(Velges for 1 år)
Siren Marit Dahl	Varamedlem	(Velges for 1 år)
Per Thorsheim	Varamedlem	(Velges for 1 år)

Valgkomiteen

Valgkomiteens innstilling er:

Bjørn V.F. Gulbrandsøy	Medlem	(Ikke på valg i år)
Henning Fosse	Medlem	(Ikke på valg i år)
Louise Iden	Medlem	(Velges for 2 år)
Mona Røyrvik	Medlem	(Ikke på valg i år)

Dugnadsutvalget

Løvåshagen Borettslag

post@lhbrl.no

www.lovashagen.no

Org. nr. 992 683 007

Valgkomiteens innstilling er:

Per Arne Einarsen	Medlem	(Ikke på valg i år)
Mona Røyrvik	Medlem	(Ikke på valg i år)

Løvåshagen 13.04.2026

Henning Fosse **Louise Iden** **Bjørn V.F. Gulbrandsøy**

Mona Røyrvik

Fullmakt til Generalforsamling 2026

Andelseier

Leilighet nr: Andel nr:

gir herved _____ (navn)
(må fylles ut)

fullmakt til å møte og avgi stemme for meg på generalforsamling i Løvåshagen Borettslag.

Fullmakten gjelder generalforsamlingen den 30.4.2026.

Fullmaktsgiver kan når som helst trekke fullmakten tilbake.
Annen fullmakt datert i ettertid går foran denne fullmakten.

Fullmakten er personlig og kan ikke overdras.

OBS: Ingen kan benytte mer enn en fullmakt

Sted_____ Dato_____

_____
signatur

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Løvåshagen BRL torsdag 30.04.2026 kl. 18:00 - Løvåsen Sykehjem.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Status fremmøte (antall stemmeberettigede inklusive fullmakter). Det er kun avgitte stemmer som telles med i avstemmingen ved beslutningssaker/valg.

Vedtak:

Fra andelseierne møtte 24 stk. Det ble ikke fremlagt fullmakter.

Hvilket utgjorde 24 stemmeberettigede.

I tillegg møtte Jonas Vik fra Vestbo.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble Jonas Vik valgt.

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Som referent ble Jonas Vik valgt.

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en andelseier.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble Per Thorsheim valgt.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Det ble ikke valgt tellekorps

2. Årsberetning 2025

Årsberetning for 2025 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Vedtak:
Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2025/ Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

Vedtak:
Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 214.000,- til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år.

Vedtak:
Styreleder ikke på valg

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for en periode på to år om gangen.

Henning Fosse ble valgt for 2 år i 2024 og er på valg i år. Fosse har sagt seg villig til gjenvalg og valgkomiteens innstilling er at Fosse blir gjenvalgt for 2 år.

Vedtak:
Som styremedlem for 2 år ble Henning Fosse valgt.

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Varamedlemmer Liv Røyrvik, Siren Marit Dahl og Per Thorsheim har alle sagt seg villig til gjenvalg. Valgkomiteens innstilling er at alle tre blir gjenvalgt for ett år.

Vedtak:
Som varamedlem for ett år ble følgende valgt:

- Liv Røyrvik
- Siren Marit Dahl
- Per Thorsheim

5.4 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:
Etter valget består styret av:

Olav Mjelde, styreleder, valgt for 2 år i 2025

Louise Iden, styremedlem, valgt for 2 år i 2025

Bjørn V. F. Gulbrandsøy, styremedlem valgt for 2 år i 2025

Henning Fosse, styremedlem, valgt for 2 år i 2026

Liv Røyrvik, varamedlem, valgt for 1 år i 2026

Siren Marit Dahl, varamedlem, valgt for 1 år i 2026

Per Thorsheim, varamedlem, valgt for 1 år i 2026

5.5 Valg av valgkomité

Av valkomiteens medlemmer er Louis Iden på val. Iden har sagt seg villig til gjenvalg. Valgkomiteens innstilling er at Louise iden blir valgt som varamedlem for 1 år

Vedtak:

Louise iden ble valgt for 1 år.

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

I henhold til Vestbo's vedtekter 4-4 (2) gjelder følgende : "Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem for hver påbegynte 100 andelseiere, dog minst en, regnet etter tallet på slike andelseiere ved siste årsskifte."

Vedtak:

Som delegat med fullmakt til å velge varadelegat ble Olav Mjelde valgt.

7. Saker

Saker som styret har mottatt innen fristen, eller som styret ønsker å behandle.

Vedtak:

Det ble ikke meldt inn noen saker.

Protokoll for Løvåshagen BRL

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Jonas Vik (sign.)	06.05.2026
Protokollvitne	Per Øyvind Hervik Thorsheim (sign.)	30.04.2026

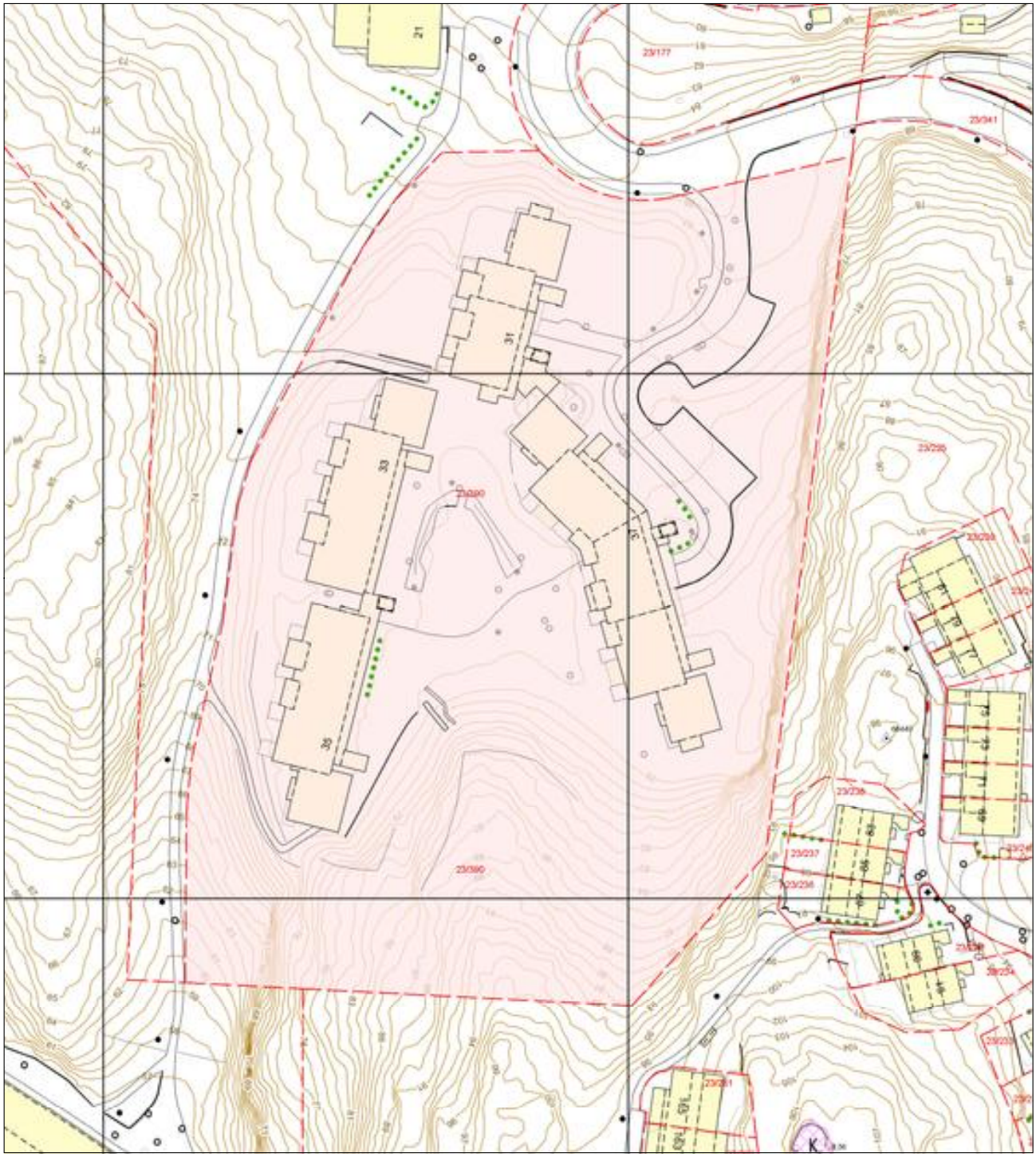
BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 13.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 23/390/0/0
Adresse: Løvåsbakken 37, 5145 FYLLINGSDALEN m.fl.

N



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

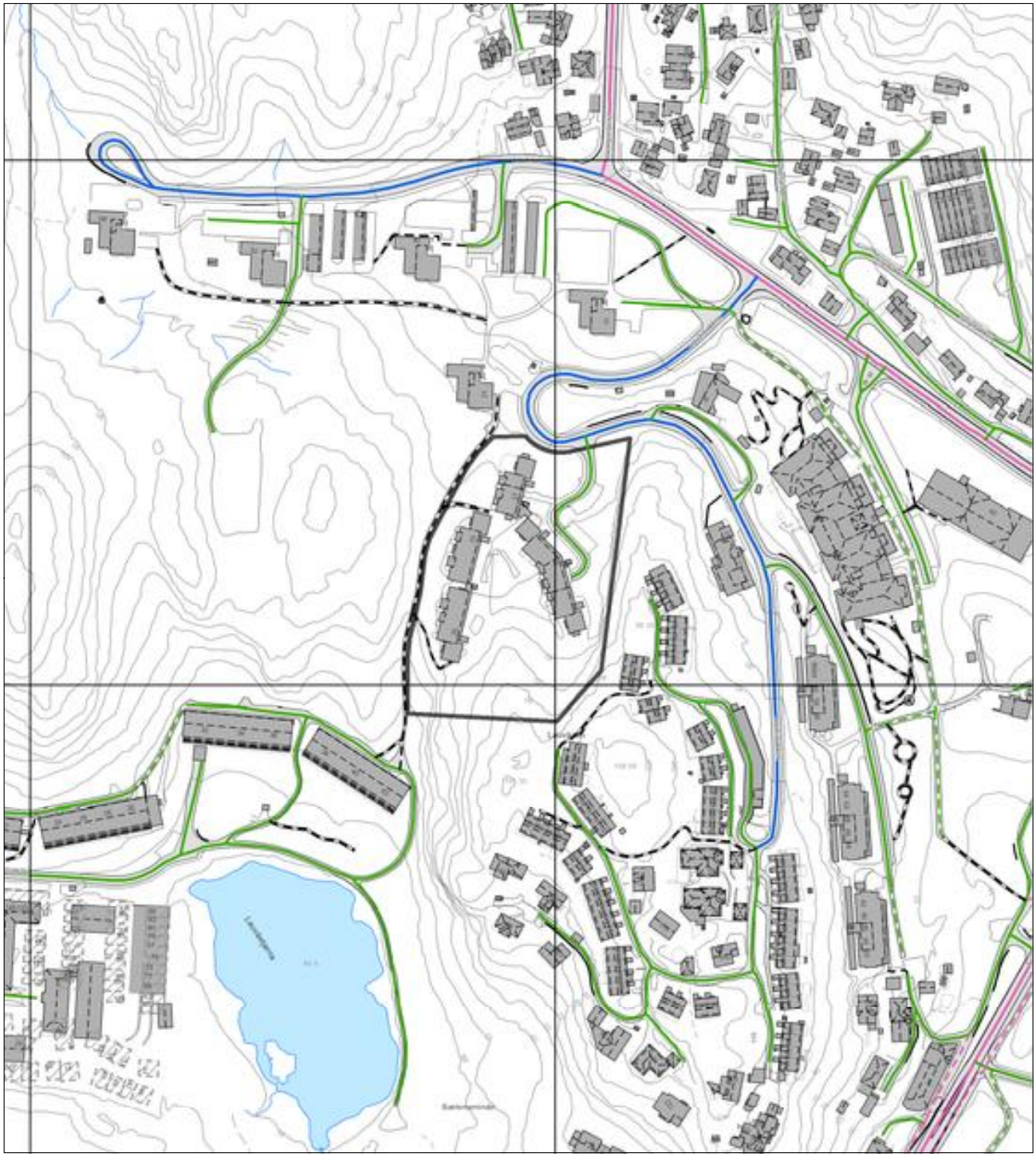
BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 13.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 23/390/0/0
Adresse: Løvåsbakken 37, 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 23/390/0/0
Utlistet 16. mars 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
258975165	Grunneiendom	0	Ja	16 123,1 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
3930200	30	FYLLINGSDALEN. GNR 23 BNR 390, LØVÅSEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.09.2006	200212974	100,0 %
3930100	30	FYLLINGSDALEN. STORMYRA BOLIGFELT IX, TOMTEAREAL E	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.05.1975		< 0,1 % (0,1 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
3930200	780 - Felles grøntareal	49,5 %
3930200	113 - Blokkbebyggelse	27,0 %
3930200	750 - Felles lekeareal	13,1 %
3930200	720 - Felles gangareal	4,2 %
3930200	710 - Felles avkjørsel	2,9 %
3930200	730 - Felles parkeringsplass	2,3 %
3930200	420 - Turvei	0,5 %
3930200	790 - Annet fellesareal	0,4 %
3930200	320 - Gang-/sykkelvei	0,3 %

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
3930200	640 - Frisiktsone	< 0,1 % (0,4 m²)

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
3930200	30	FYLLINGSDALEN. GNR 23 BNR 390, LØVÅSEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.09.2006	200212974	12,7 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
3930200	730 - Felles parkeringsplass	12,7 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	99,5 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	0,5 %
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	< 0,1 % (3,4 m²)

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_6	Fyllingsdalen krigsminner	0,5 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
3800201	31	FYLLINGSDALEN. GNR 23 BNR 372 MFL., LØVÅSBAKKEN	3	200409511
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
3930000	30	FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT IX, TOMTEAREAL E, TJERNET BORETTSLAG/STORMYRA	3	-
11880000	30	FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT X, TOMTEAREAL B OG VEI 930	3	-

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
3800200	30	FYLLINGSDALEN. GNR 23 DEL AV BNR 1 MFL., VESENTLIG ENDRING AV BEBYGGELSESPLAN	3	200107656
11750300	30	FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT IX, OMRÅDE C, ENDRING	3	-
70390000	34	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 274 MFL., SPELHAUGEN	10	202220665
70910000	35	Fyllingsdalen. Gnr. 22, bnr. 874, Skjenhaugane	3	202220708

Skrevet ut 16. mars 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

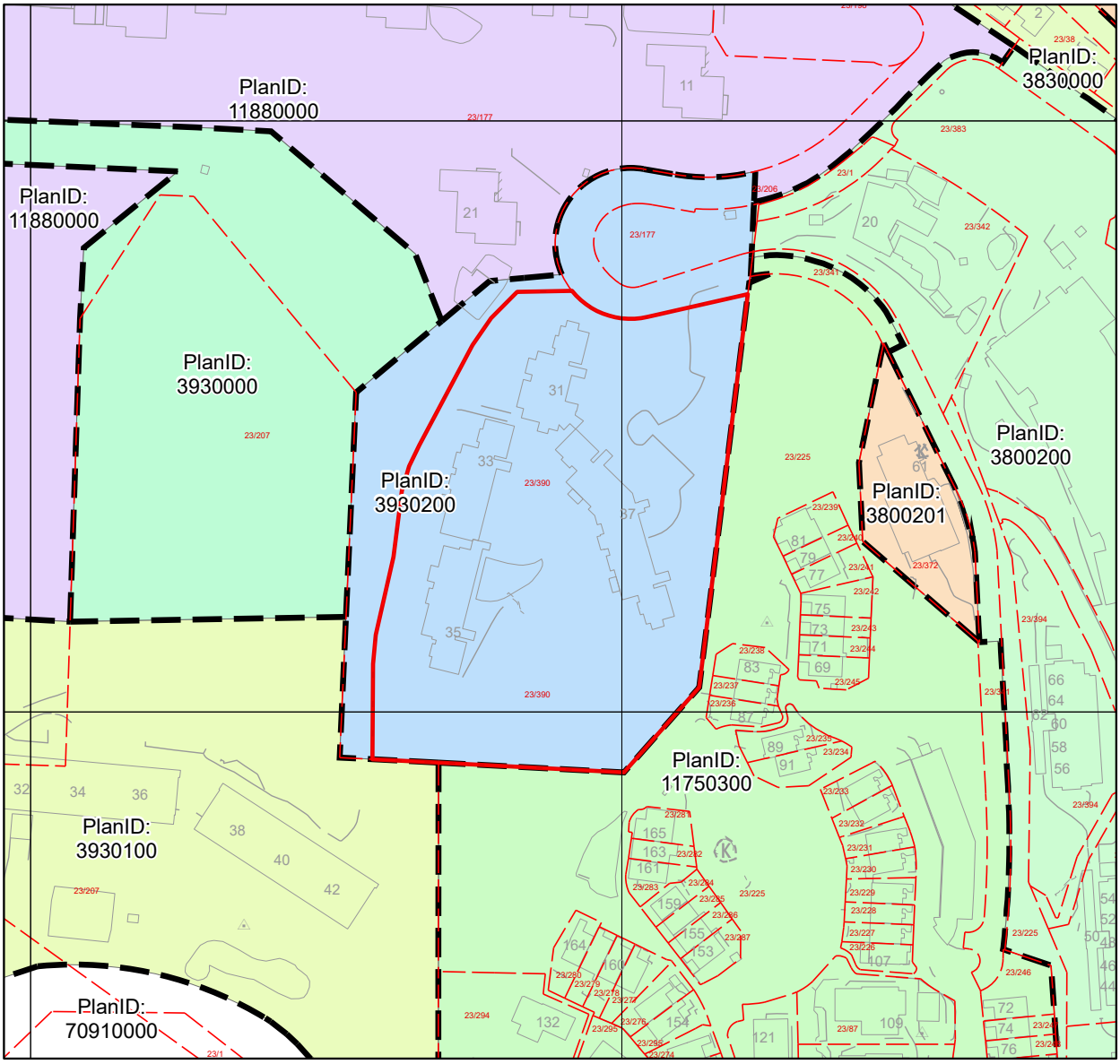
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 23/390
Dato: 16.03.2026 Adresse: Løvåsbakken 37 m.fl.

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): 3930200, 11750300, 3930100

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

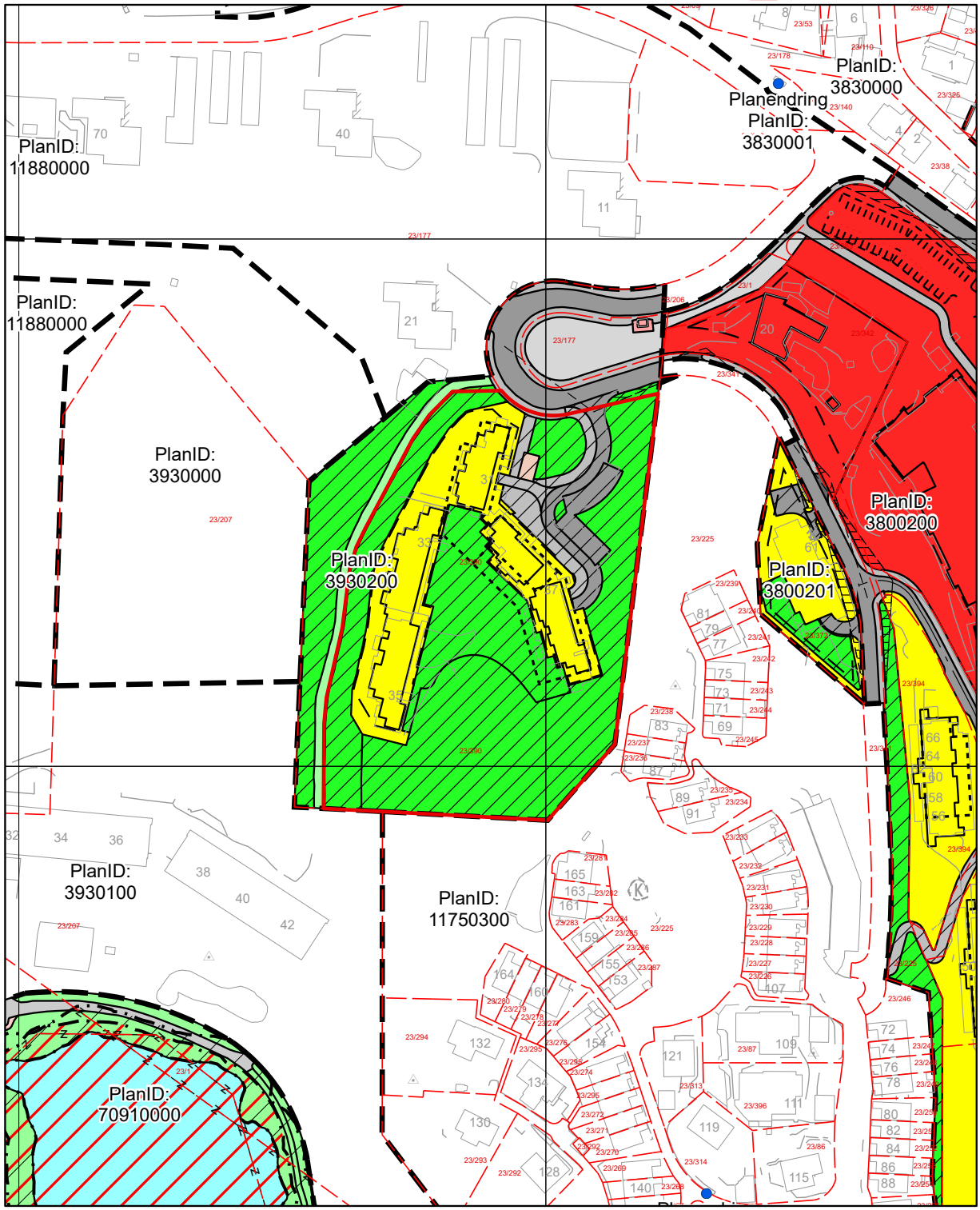
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 23/390
Dato: 16.03.2026 Adresse: Løvåsbakken 37 m.fl.

PlanID(er): 3930200, 11750300, 3930100

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

Eiendomsflate



OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1225 - Regulert parkeringsfelt

1254 - Tunnel

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

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.)

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

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

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

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

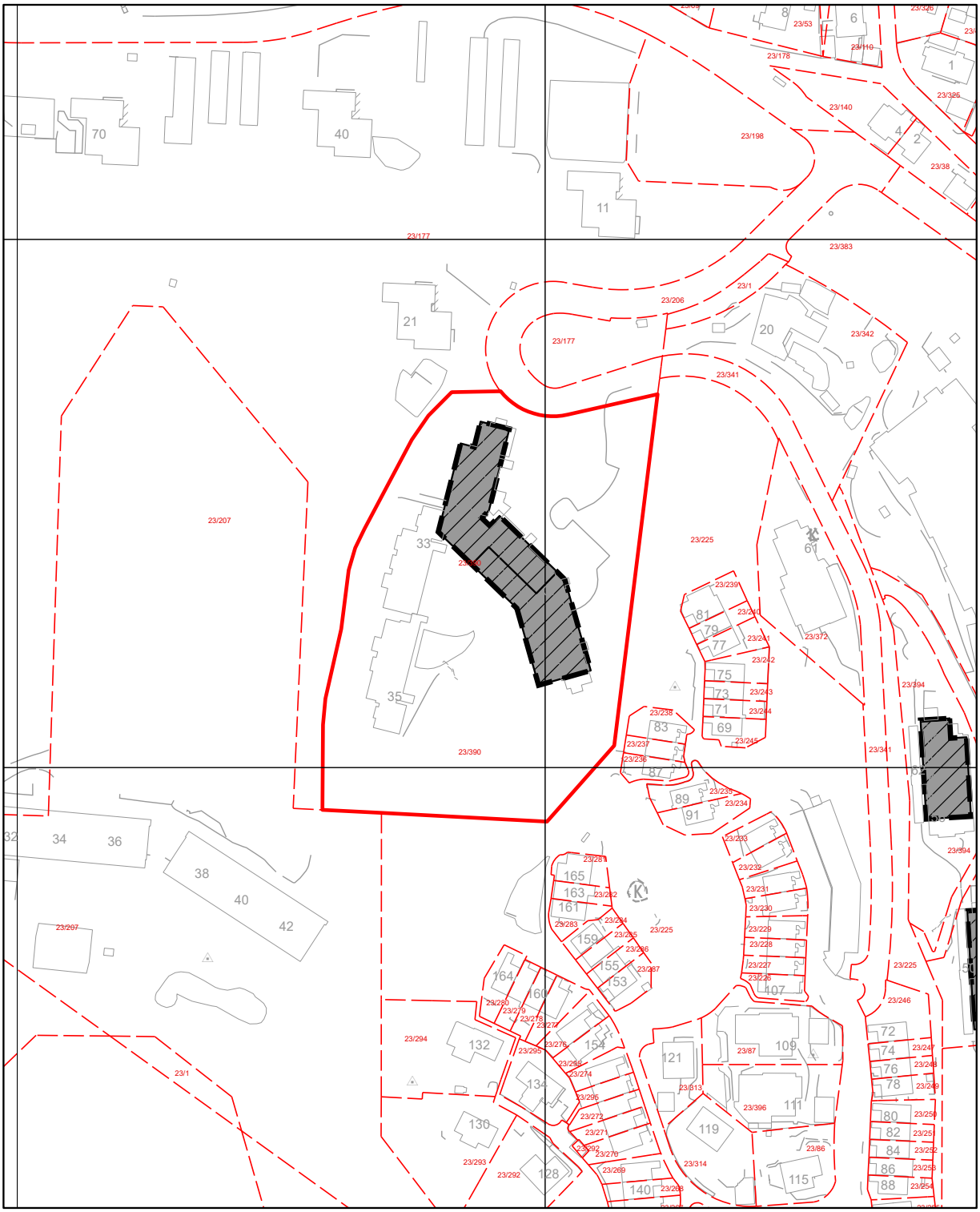
Reguleringsplan under grunnen

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 23/390
Dato: 16.03.2026 Adresse: Løvåsbakken 37 m.fl.

BERGEN KOMMUNE

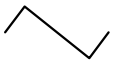
PlanID(er): 3930200

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



Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen


Reguleringsplanomriss


Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Fellesområder (PBL $ 25, 1. ledd nr. 7)


Felles parkeringsplass


Fellesareal for garasjer

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

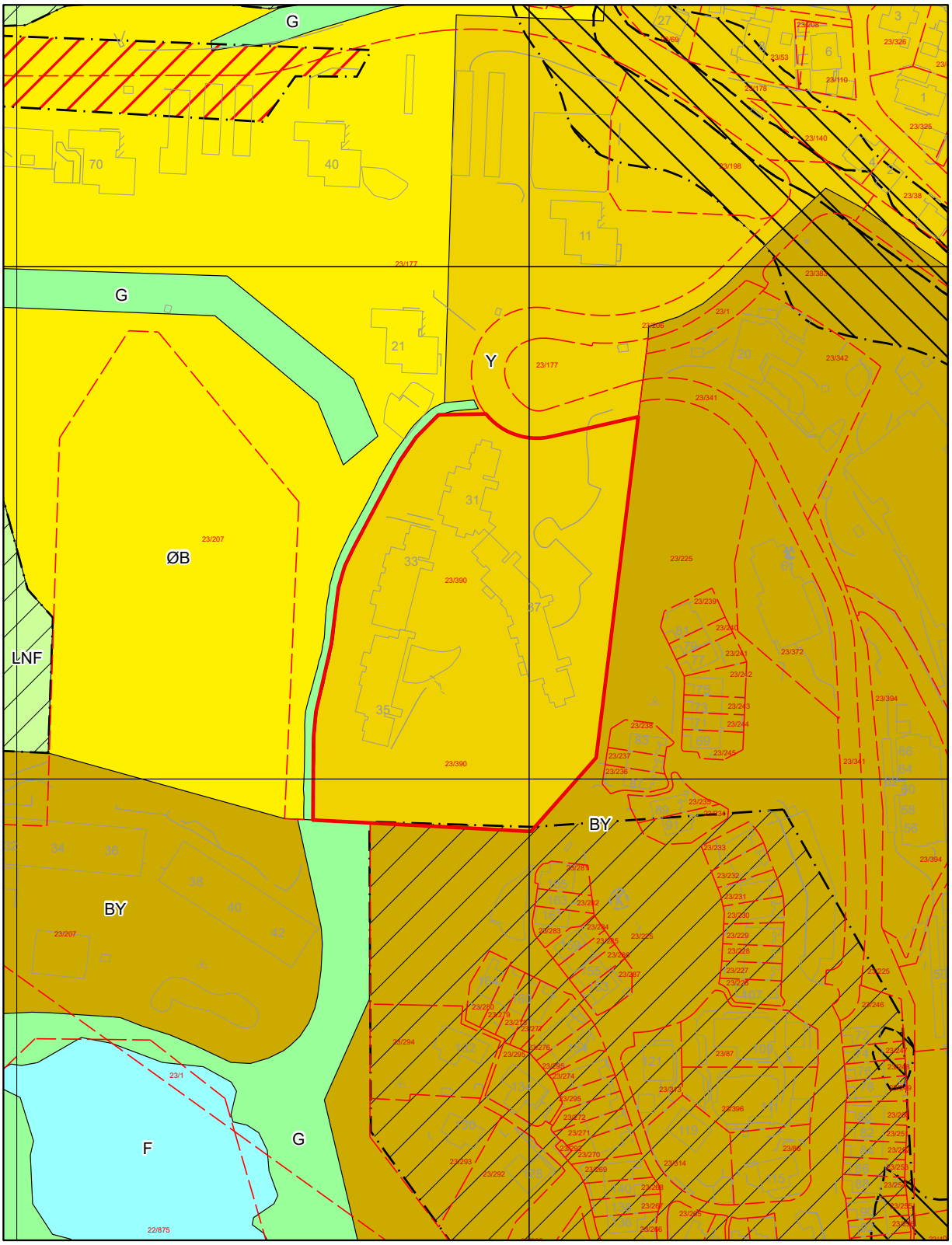
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000
Dato: 16.03.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 23/390
Adresse: Løvåsbakken 37 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn friluftsliv

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

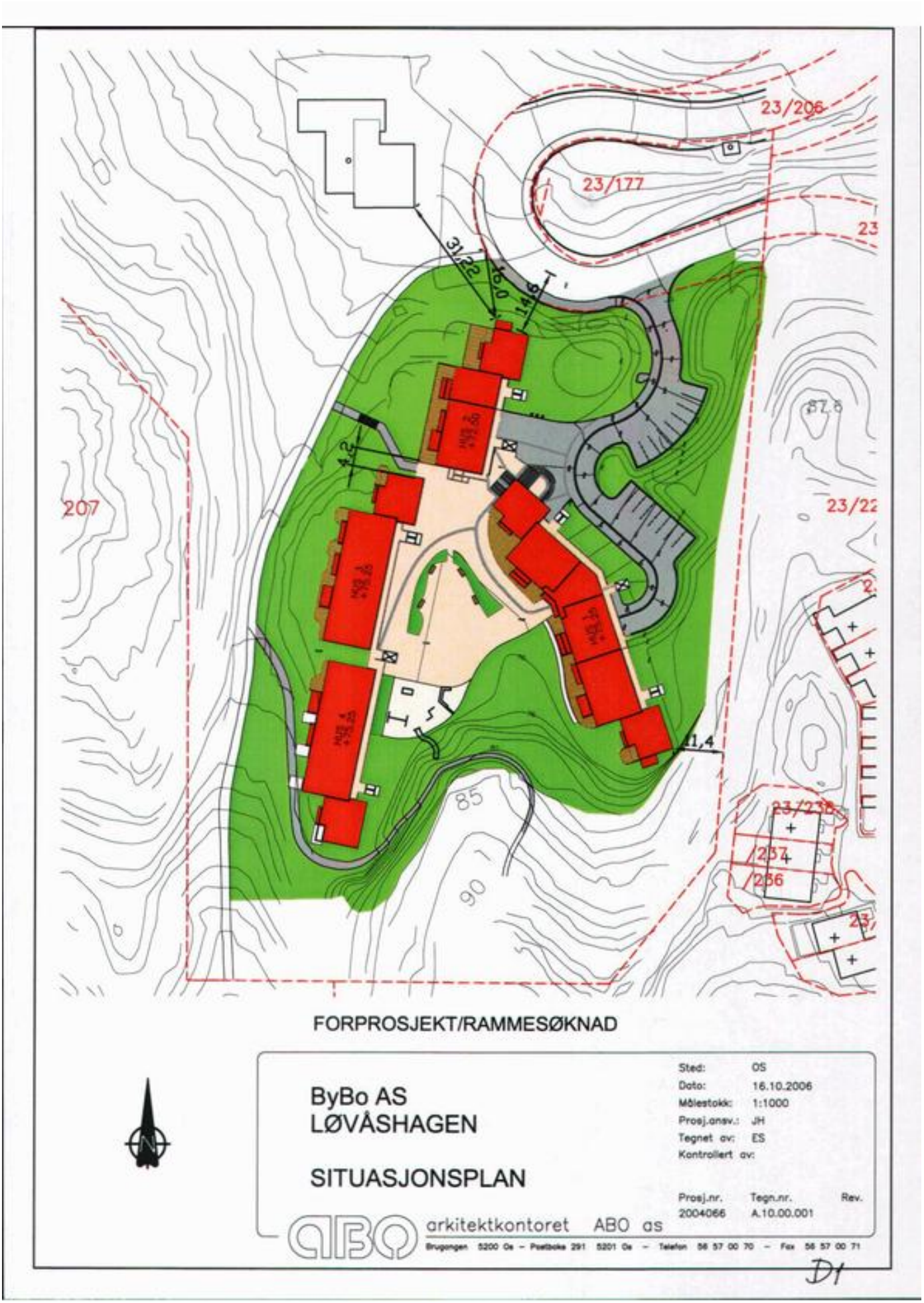
Ytre fortettingssone

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

LNF

Friluftsområder


23/206
23/177
23
31,22
16,0
14,6
87,8
4,2
207
23/22
11,4
85
90
23/238
/237
/236
FORPROSJEKT/RAMMESØKNAD
ByBo AS
LØVÅSHAGEN
SITUASJONSPLAN
Sted: OS
Dato: 16.10.2006
Målestokk: 1:1000
Prosj.ansv.: JH
Tegnet av: ES
Kontrollert av:
Prosj.nr. 2004066
Tegn.nr. A.10.00.001
Rev.
arkitektkontoret ABO as
Brugongen 5200 Os – Postboks 291 5201 Os – Telefon 56 57 00 70 – Fax 56 57 00 71
D1


VEDLEGG TIL NABOVARSEL
D1
125
100
75
50
Løvåsbakken
161
163
165
Plangrense
Hus 1
Hus 2
Løvåsbakken 21
Hus 4
Hus 3
Hus 1
Hus 2
LØVÅSBK 21
LØVÅSBK 11
Bybo AS
Løvåshagen
SITUASJONSPLAN OG TERRENGSNITT
MED EKSISTERENDE OG NY BEBYGGELSE
Os, 19.06.2006
ABO AS
FORMINSKET

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
SEKSJON FOR BYGGESAK
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
Telefaks 55 56 63 33
postmottak.byggesak@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Arkitektkontoret ABO AS
Postboks 291
5203 OS

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200610186/24 GULO	EBYGG–5210	120210

FERDIGATTEST

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

Eiendom	:	Gnr 23	Bnr 390	Hus 1-2
Tiltakets adresse	:	Løvåsbakken (løvåshagen)		
Tiltakets art	:	Nybygg blokk/bygård/terrassehus		
Tiltakshaver	:	ByBo AS		

Ferdigattest gis i henhold til anmodning fra ansvarlig søker mottatt 05.02.10

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

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

Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200610186.

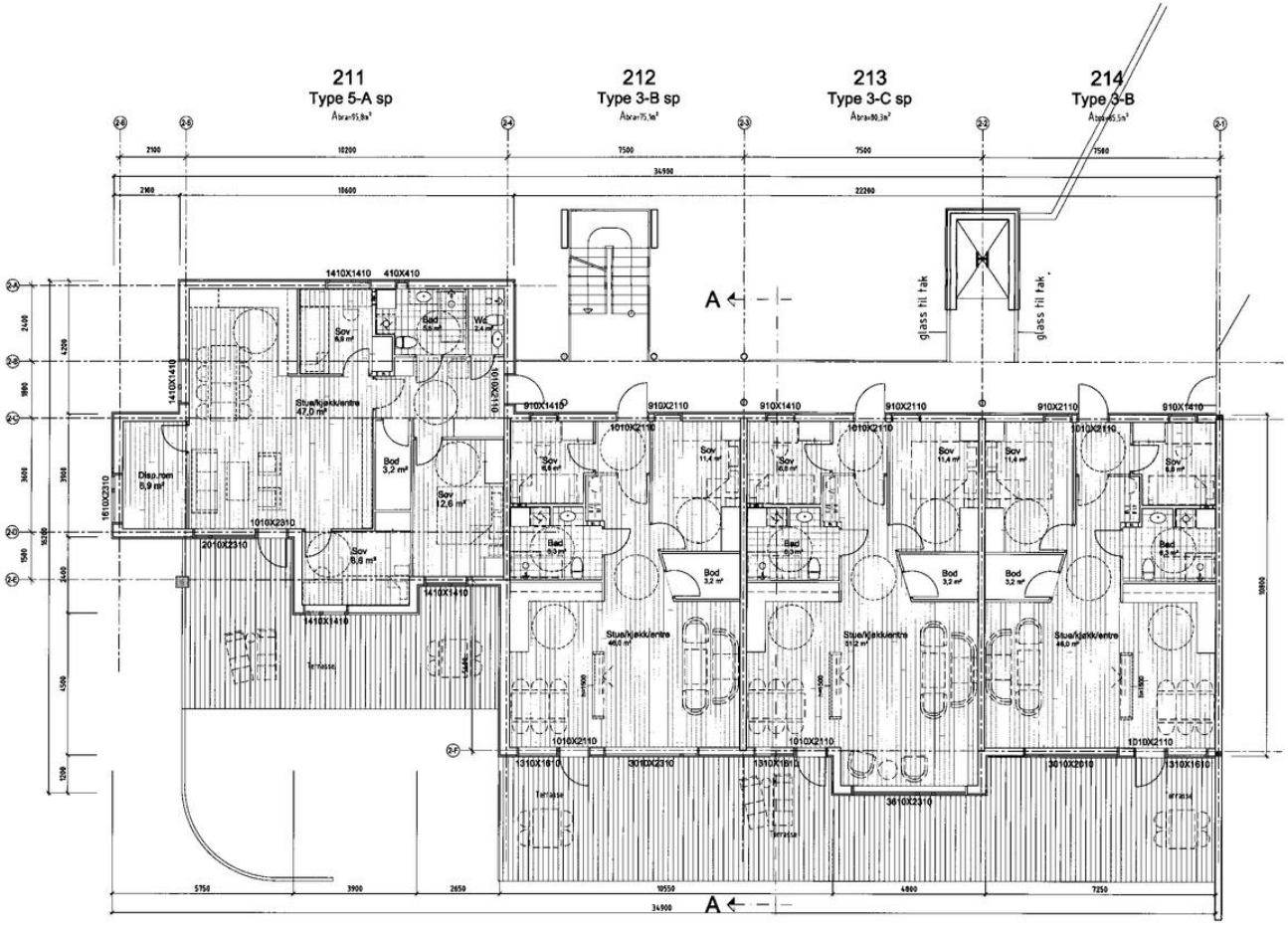
ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

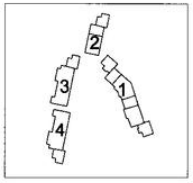
Gunnar Lothe - saksbehandler
Sylvi Søvik Wathne - gruppekoordinator

Kopi:

ByBo AS, Veiten 4 Postboks 1137 Sentrum, 5809 Bergen



Hus 2 1 etg
BRA=330,8 m2



FORPROSJEKT/RAMMESØKNAD

ByBo AS
LØVÅSHAGEN

PLAN - HUS 2 - 1 ETG

Sted:	OS
Dato:	16.10.2006
Målestokk:	1:100
Prosj.ansv.:	JH/BAD
Tegnet av:	JP
Kontrollert av:	

Prosj.nr.	Tegn.nr.	Rev.
2004066	A.10.10.201	

arkitektkontoret ABO as
Brugsgaten 5200 Os – Postboks 291 5201 Os – Telefon 56 57 00 70 – Fax 56 57 00 71

E1C

VEDLEGG TIL NABOVARSEL **E2**

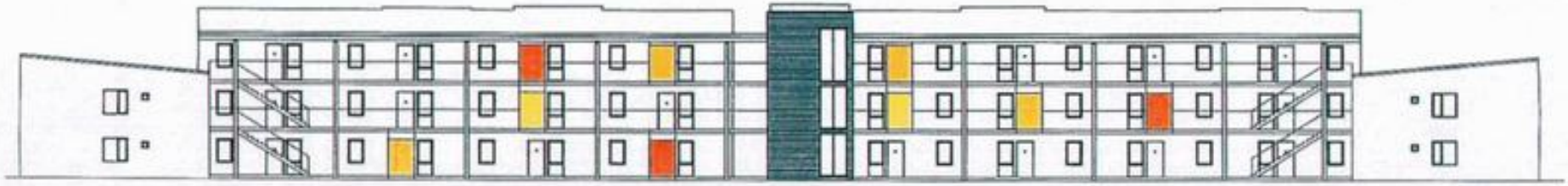
EKSEMPEL PÅ FASADEUTFORMING

HUS 3 LAVENERGIHUS

HUS 4 PASSIVHUS



STUESIDE



INNGANGSSIDE

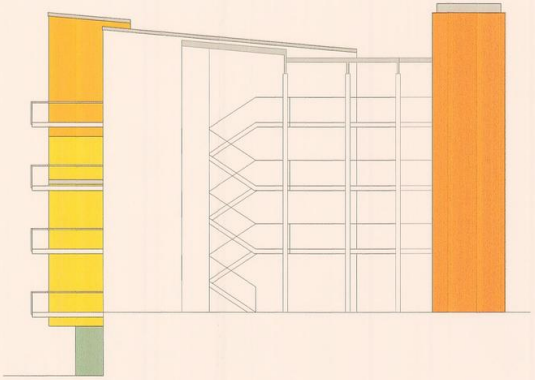
ByBo as - Løvåshagen

ABO
august 2006

C1



ØST



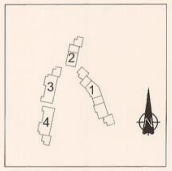
SØR



VEST



NORD



FORPROSJEKT/RAMMESØKNAD

ByBo AS
LØVÅSHAGEN

HUS 2 - FASADER

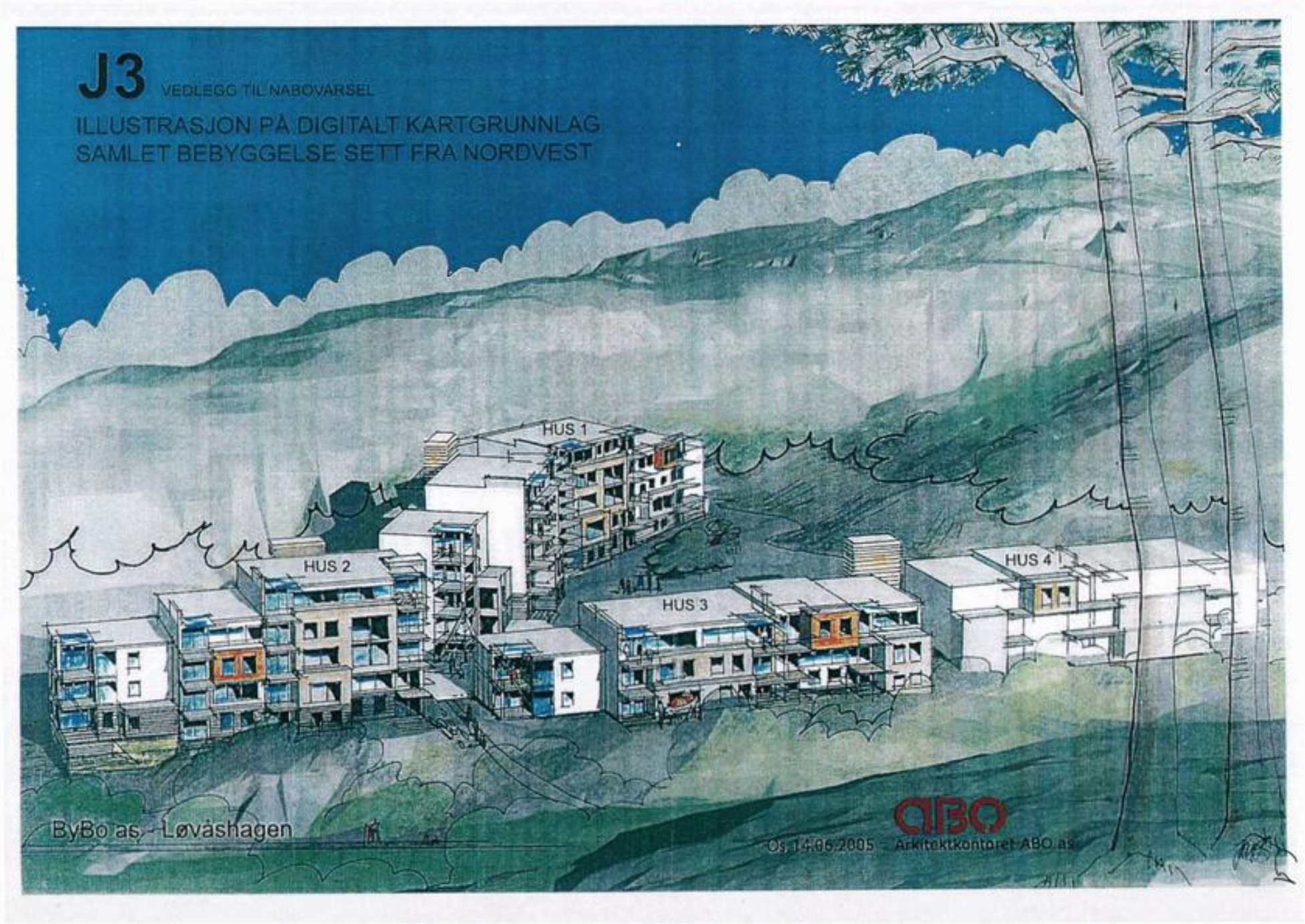
Sted: 05
Dato: 16.10.2006
Målestokk: 1:100
Prosj.ansv.: JH/RS
Tegnet. av: ES
Kontrollert av:

Prosj.nr. 2004086
Tegn.nr. A.10.30.207
Rev.

arkitektkontoret ABO as
Rosenvinger 5206 TA – Postboks 261 5301 Os – Telefon 56 37 00 70 – Fax 56 37 00 71

E18


VEDLEGG TIL NABOVARSEL J2
ILLUSTRASJON/BILDEMONTASJE FRA ADKOMSTVEI
HUS 1
HUS 2
Bybo as - Løvåshagen
ABO
AUGUST 2006


J3
VEDLEGG TIL NABOVARSEL
ILLUSTRASJON PÅ DIGITALT KARTGRUNNLAG
SAMLET BEBYGGELSE SETT FRA NORDVEST
HUS 1
HUS 2
HUS 3
HUS 4
ByBo as - Løvåshagen
Os, 14.06.2005 - Arkitektkontoret ABO as

ByBo AS
LØVÅSHAGEN
bebyggelsen sett fra sørvest
19.10.2006
arkitektkontoret ABO as
E1


ByBo AS
LØVÅSHAGEN

ByBo as

LØVÅSHAGEN – LEILIGHETSFORDELING RAMMESØKNAD

TYPE	AREAL M2	ANT ROM	HUS 1					HUS 2					HUS 3			HUS 4			SUM LEILIG
			1.et	2.et	3.et	4.et	5.et	1.et	2.et	3.et	4.et	5.et	1.et	2.et	3.et	1.et	2.et	3.et	
3-A	51	3	2	2	2			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6
3-B	75	3	2	1	2	2	1	2	1	1	2	1	2	2	2	2	2	2	27
3-C	80	3	2	2	1	-	1	-	1	1	-	-	1	1	1	1	1	1	14
3-D	86	3	-	1	1	2		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	15
4-A	89	4	1	1	2	1	-	-	-	1	-	-	1	1	-	1	1	-	10
4-B	90	4	-	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2
4-C	95	4	-	-	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2
5-A	95	5	1	1	-	-	-	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4
			8	8	8	7	4	4	4	4	3	2	5	5	4	5	5	4	
			35					17					14			14			80

Os, 18.10.2006
arkitektkontoret ABO as
RIGMOR SLETNES

E2

Arkitektkontoret ABO as
Postboks 291
5203 Os

tlf. 56 57 00 70

fax 56 57 00 71

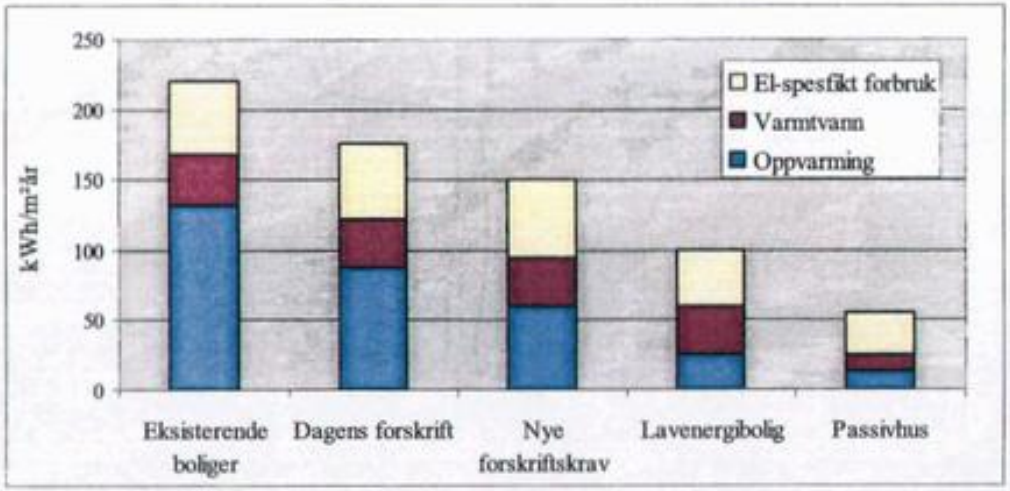
C1

Passivhus Eksempler på løsninger

Energibruk

Figuren under viser beregnet netto energibehov for et passivhus plassert i Oslo sammenlignet med tilsvarende boliger med mer vanlig energistandard.

Det årlige oppvarmingsbehovet til passivhuset er bare 12 kWh/m²år. Dette er en reduksjon på 85 % sammenlignet med dagens forskriftskrav. Det totale årlige energibehovet til passivhuset er 55 kWh/m²år. For en bolig på 100m² gir dette en strømregning på 3300 kroner pr år, forutsatt en energipris på 60 øre/kWh.



Vedlegg

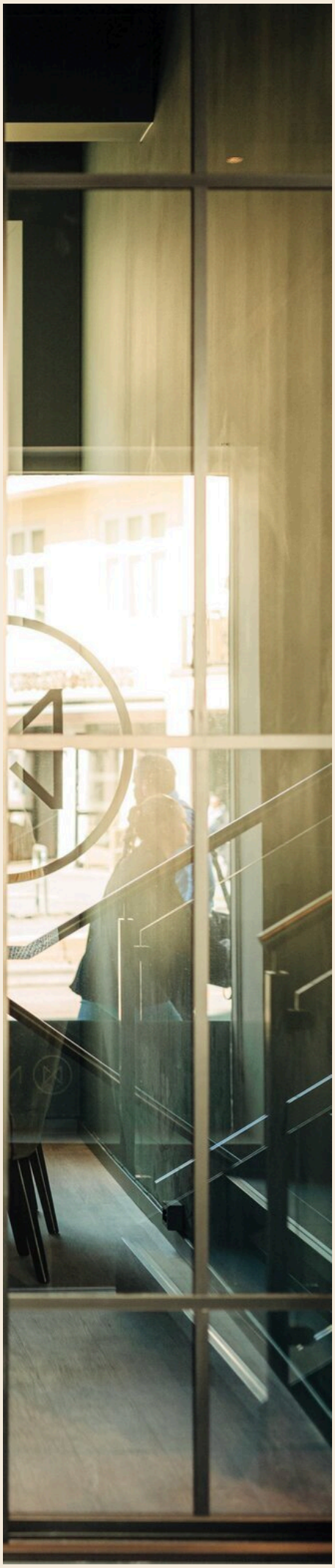
Velkommen til

Nordvik Bergen Sør

Nordvik Bolig avd. Bergen Sør er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi kjenner Bergen Sør, Os, Askøy og Øygarden svært godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene vektlegger når de skal velge sitt nye hjem. Vi er et solid team med engasjerte meglere som brenner for yrket. Vi vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom en eksklusiv boligpresentasjon og digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig, på helt nye måter.

Ta gjerne kontakt med oss for gode råd i forbindelse med både kjøp og salg av bolig, og be oss om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

Ønsker du å bli en del av vårt team? Send din søknad og CV til kn@nordvikbolig.no.



Nesttunvegen 100, 5221 NESTTUN
bergensor@nordvikbolig.no
55 18 01 01

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: 48-0108/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Løvåsbakken 31 5145 FYLLINGSDALEN
Matrikkel: Gnr 23, bnr 390 (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)

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



Denne boligen er presentert av:

Finn Kristian Kraakenes

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