



**Leilighet**  
Løvåsbakken 37  
5145 Fyllingsdalen



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
6	TG 1	Ingen vesentlige avvik
4	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

#### Utført av:

Takstmann

**Mats Hansen**

Dato: 12/08/2024

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

**AVGRENSNING:**

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

<b>TG 0</b>	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>
<b>TG 1</b>	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>
<b>TG 2</b>	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul>
<b>TG 3</b>	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
<b>TG iu</b>	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:23, Bnr: 390
Hjemmelshaver:	Atle Jakob Nøttveit og Kari Jordal Nøttveit
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	18
Byggeår:	2009
Tomt:	16 122,6 m <sup>2</sup>
Kommune:	Bergen

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Atle Jakob Nøttveit og Kari Jordal Nøttveit
Befaringsdato:	08.08.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

## OM TOMTEN:

Tomten er felles for borettslaget. Tomten er opparbeidet med asfalterte parkeringsplasser, interne veier, grøntarealer og diverse beplantning.

**OM BYGGEMETODEN:**

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført som isolert bindingsverk med stålsøyler, utvendig er veggene kledd med trekledning og fasadeplater. Vinduer med isolerglass i malte trekarmen. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med sanarfil eller tilsvarende. Taket er ikke besiktiget på befaringsdagen.

**Grunnmur og drenering:**

Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.

Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

**Vegger:**

Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.

Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.

Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Avvik som er funnet på befaringsdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

**ANNET:**

Informasjon om borettslaget:

Styretsleder: Olav Simondalt Mjelde

Kontaktperson: Olav Simondalt Mjelde

**Beliggenhet:**

Leiligheten har en sentral beliggenhet i Fyllingsdalen. området rundt leiligheten er i hovedsak natur. Fra leiligheten er det kort vei til Oasen handlesenter som har det meste av service tilbud. I nrområdet finner man barneskole, dagligvarebutikk, treningssenter og gode bussforbindelser. Av turområder har man blant annet Kanadaskogen, Krohnegården, Damsgårdsfjellet og Løvestakken i nrområdet.

**Nøkkelopplysninger:**

Organisasjonsnummer: 992 683 007

Navn/foretaksnavn: LØVÅSHAGEN BORETTSLAG

Organisasjonsform: Borettslag

Registrert i Enhetsregisteret: 31.05.2008

Stiftelsesdato: 18.04.2008

**Takstobjektet:**

3-Roms andelsleilighet.

Fast plass i felles garasjeanlegg.

Fra stuen er det utgang til altan på 8m<sup>2</sup>.

Tilhørende leiligheten er det en bod i garasjeanlegget på 5,2m<sup>2</sup>.

Oppvarming: Varmekabler på badet, balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Teknisk tilstand på varmekabler er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i gangen og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Opplysninger fra hjemmelshaver.

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har parkettgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen.

---

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Eier opplyste ikke om vesentlig endringer utført de siste årene.

---

**FELLESKOSTNADER:**

-

---

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal  
 BRA-e =Eksternt bruksareal  
 BRA-b =Innglasset balkong  
 TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
3. Etasje	75	0	0	8	72	3
Ekstern bod	0	5	0	0	0	5
SUM BYGNING	75	5	0	8	72	8
SUM BRA	80					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**BRA-i:**

Entré(2,7m<sup>2</sup>), bad(6,6m<sup>2</sup>), soverom(6,5m<sup>2</sup>), soverom(11,4m<sup>2</sup>), stue(27m<sup>2</sup>), spisestue og kjøkken(15,6m<sup>2</sup>), bod(3m<sup>2</sup>).

**BRA-e:**

Garasje: Ekstern bod(5,2m<sup>2</sup>).

**MERKNADER OM AREAL:**

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer, tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet eksterne boder. Eksterne boder er fremvist av eier og kan avvike.

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

# EIERSKIFTERAPPORT™

**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Det var ingen hindringer på befaringdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.

---

**ANDRE MERKNADER:****TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Ingen, nøkler utlevert.

---

## BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

## INTEGRITET:

### UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

### Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

12/08/2024



Mats Hansen



**1. Våtrom****1.1 Våtrom****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

**Merknader:****TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

**Merknader:****TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2009
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

#### Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot nabo eller innredning på motsatt side. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skap under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder.

#### Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. 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. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

#### Merknader:

## 2. Kjøkken

### TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2009

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet fliser, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjøl- og frys

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

#### Merknad/vurdering av avvik:

Kjøkkenet er ikke utstyrt med komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp eller komfyr.

#### Merknader:

## 3. Andre Rom

### TG 1 3.1 Andre rom

Generelt: Normal bruksslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse 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 diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

**Merknader:****4. Vinduer og ytterdører****TG 1** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vinduene er fra byggeår.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass.

Dørene er fra byggeår.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass eller andre avvik under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

**Merknader:****5. Balkonger, verandaer og lignende****TG 1** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Fra stuen er det utgang til balkong på 8m<sup>2</sup>.

**Merknader:****6. VVS****TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2009

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt.

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.  
Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.  
Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:

På vegghengtoalett var det ingen synlig dreksåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages. Dersom toalettet ikke har innebygget drengsløsning, bør det etableres drengsløsning.

Manglede sprutdeksel. Det skal alltid monteres sprutdeksel i fordelerskap med unntak ved plassering i himling, dette for å forhindre vannsprut fra innsiden ved eventuell lekkasje.

#### Merknader:

##### TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2009

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert på badet og er av typen CTC 116 liter.

#### Merknader:

##### TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2009

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Normalt vedlikehold/service og rens av ventilasjonsanlegget må utføres ved behov.

#### Merknader:

### 7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

#### 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i fellesgang og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget (utført de siste 5 årene). Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

**Branntekniske forhold:**

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

---

**Merknader:**

**Vær oppmerksom på:**

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Innvendige rekkverk og håndrekk er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

**Tilleggsopplysninger:**

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellessområdet.

**Takstmannens vurdering ved TG2:****1.1.1 Våtrom Overflate vegger og himling**

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

**1.1.2 Våtrom Overflate gulv**

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

**1.1.3 Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk**

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. 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. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

**6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør**

På vegghengttoalett var det ingen synlig drepsåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages. Dersom toalettet ikke har innebygget drepsløsning, bør det etableres drepsåpning.

Manglede sprutdeksel. Det skal alltid monteres sprutdeksel i fordelerskap med unntak ved plassering i himling, dette for å forhindre vannsprut fra innsiden ved eventuell lekkasje.

**Takstmannens vurdering ved TG3:**

# Egenerklæring

Løvåsbakken 37, 5145 FYLLINGSDALEN

05 Aug 2024

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Løvåsbakken 37	Løvåsbakken 37	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

04 2009

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

15 år og 4 mnd

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Dnb Forsikring AS-15

## Informasjon om selger

Hovedselger

Nøttveit, Kari Jordal

Medselger

Nøttveit, Atle Jakob

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

**1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

Byttet stikkontakt for varmtvannstank. Skiftet 2 spotter over vasken

**2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**2.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**2.1.2 Årstall**

2024

**2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Satt inn ny stikkontakt for varmtvannstank og skiftet 2 spotter og vasken.

**2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Elektro partner, Fyllingsdalen

**2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Tak, yttervegg og fasade

---

**3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

**5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**





Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

---

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Beskriv omfanget

Endel utvendige bord på fasader er skiftet pga råte i regi av borettslaget

## Planer og godkjenninger

---

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

- Ja  Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

- Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skriv opplysningene her:**

Lys over komfyr er defekt

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 93918197**

# Egenerklærings skjema

Name

Nøttveit, Atle Jakob

Date

2024-08-06

Name

Nøttveit, Kari Jordal

Date

2024-08-05

Identification

 Nøttveit, Atle Jakob

Identification

 Nøttveit, Kari Jordal



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Nøttveit, Atle Jakob  
Nøttveit, Kari Jordal

06/08-2024  
20:31:45  
05/08-2024  
19:20:18

BANKID  
BANKID

# 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 (enkelpersoner) 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) Nekte 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. Borettslag og bruksoverlating**

### **4-1 Borettslaget**

- (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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmmer.

- (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 rens 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 eiendommens 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 panterrett 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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

#### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **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 garasje/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”.

Trym Moldvær, Selma Jakobsen

L223 - A042

## Innkalling til ordinær generalforsamling 2024

Andelseiere i Løvåshagen Borettslag innkalles herved til ordinær generalforsamling torsdag den 25 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 2023

Årsberetningen er vedlagt innkallingen.

#### 3. Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.  
Vedlegg 1

#### 4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styret ber om kr. 188.000 til fordeling mellom styrets medlemmer.  
Styret ber om kr. 7.000 til fordeling blant valgkomiteens og dugnadsutvalgets medlemmer.

#### 5. Valg

##### 5.1 Valgkomiteens årsberetning

Se vedlegg 2.

##### 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

### 7.1 Engasjering av gartner/hageentreprenør.

Forslag innlevert av Anna Kari og Einar Audun Hanstveit, andel nr. A069.

Se vedlegg 4

Styret anbefaler at styrets innstilling vedtas.

### 7.2 Forslag om oppretting av Facebook gruppe for beboerne i borettslaget

Forslag innlevert av Anna Kari og Einar Audun Hanstveit, andel nr. A069.

Se vedlegg 5

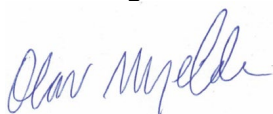
Styret anbefaler at styrets innstilling vedtas.

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 15.4.2024

Løvåshagen Borettslag



Olav Mjelde



Styreleder

Vedlegg:  
Årsregnskap og revisjonsberetning.  
Årsberetning fra styret  
Valgkomiteens innstilling og årsmelding.  
Innleverte forslag til generalforsamlingen  
Fullmaktsskjema  
Stemmeseddel

# Årsberetning 2023 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 508.654 og kortsiktig gjeld er på kr 224.069.

Selskapets balanse viser en positiv egenkapital på kr 48.616.729 per 31.12.2023. 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 2023 viser at borettslaget hadde kr 284.585 i disponible midler. Dette er en nedgang i disponible midler på kr. 379.240 i forhold til 2022.

## Husbanklån

Borettslaget har to lån i husbanken som har bundet rente.

**Lån 13555177810** pålydende kr 91.160.578 pr 31.12.2023, har en bundet rente på 2,307% og fastrenteavtalen løper fram til 01.01.2027 (10 års binding).

**Lån 13555177820** pålydende kr 75.045.269 pr 31.12.2023, 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 er da mulig å betale ned inntil 55% av lånet på den enkelte leilighet.

## 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 2023 er avsluttet med et årsoverskudd på kr. 2.510.636. 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 2 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 forurensrer 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 forurensrer 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 10 styremøter, 1 generalforsamling og behandlet 105 saker.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

- Strengt økonomisk regime for å holde felleskostnadene nede.
- Oppfølging av reklamasjonssaker
- Oppfølging av serviceavtaler
- Reforhandling av vedlikeholdsavtaler.
- Rutiner for styrets arbeid
- HMS
- Løpende vedlikehold
- Oppgradering av lekeplass og fellesområde.
- Tilsyn og kontroll av lekeplass.
- Utskifting av brannslukkingsapparater i fellesområdene ved behov.
- Bepanting og rydding av uteområdene
- Årlig service på ventilasjonsanleggene
- Årlig brannalarmtest
- Årlig kontroll av brannslukningsapparater
- Årlig vedlikehold på solfangeranleggene
- Årlig vedlikehold av heisene

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
- 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
- Utskifting av belysning i garasjene til LED belysning
- Ny avfukter til teknisk rom
- Installasjon av lekkasjebegrensende skjerm i taket i G1.

- Vask av fasader
- Maling
- Reparasjon av fliser i svalganger
- Utbedring gulv i øverste garasje.
- Ny trapp på lekeplassen
- Installasjon av klimadør for heis i nr 31.
- Konstruksjon av mur langs gangvei ved nr 31.

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

- Generell beplantning
- Malerarbeid
- Utskifting av skadet kledning på bygninger
- Utbedring av mur langs gangvei mellom nr 31 og nr 33
- Rensing av avløpskummer og rør
- Konstruksjon av mur ved nr 31. Påbegynt
- Brannøvelse (planlagt i mai 2024)
- Utarbeidelse av plan for vedlikehold av grøntanlegg.

## Energiforbruk

Borettslaget forbrukte 107.000 kWh i 2023. Dette er en nedgang fra 109.000 kWh i 2022.

Kostnadene for energien ble redusert med kr 23.000 i forhold til 2022 og endte på kr. 152.995. En del av nedgangen har årsak i bytte av leverandør til Fortum. Det forventes en ytterligere nedgang i forbruket etter at vi blir ferdig med installasjon av LED lys i garasjene og bodene. Forbruk av energi til ladestasjonene har som forventet økt fra 51.500 kWh i 2022 til 59.800 kWh i 2023.

## Dugnadsarbeid

Det er i løpet av året utført 220 timer dugnadsarbeid. Vi vil takke dem som har stilt opp, og vil samtidig oppfordre alle andre beboere til å gjøre en innsats i 2024. 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 ny Bevar Vedlikeholdsplan som løper ut 2031, og nødvendig vedlikehold vil bli utført etter anbefalinger.

Borettslaget benytter KTV for vedlikehold av fasader.

## Internkontroll

Borettslagets internkontrollsystem med tilhørende instruksjer, 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 instruksjer 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.

### **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 desember.

El-tilsynet gjennomfører kontroll av alle elektriske anlegg. Det er påvist at opprinnelig installering av komponenter i sikringskap ble utført i strid med forskriftene. Utførende firma eksisterer ikke 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.

Borettslaget har avtale med SAFE Brannvern om kontroll og utskifting av brannslukningsutstyr 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 installerte ladestasjoner.

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 vaktsekskapet 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.

## **Forretningsførsel, revisjon, forsikring**

Borettslagets forretningsfører er Vestlandske Boligbyggelag.

Borettslagets revisor er Ernst & Young AS

Borettslagets forsikringsselskap har vært IF Skadeforsikring.

Borettslaget har tegnet følgende forsikringer:

Borettslagets eiendomsmasse er forsikret for kr 395.974.115 (fullverdi).

Borettslagets egenandel ved skade er kr 10.000.

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 26.4.2023 bestått av:

Olav Mjelde	Styreleder	Valgt for 2 år i 2022
Arne Hjeltholm	Nestleder	Valgt for 2 år i 2022
Bjørn V.F. Gulbrandsøy	Styremedlem	Valgt for 2 år i 2022
Louise Iden	Styremedlem	Valgt for 2 år i 2023
Liv Røyrvik	Varamedlem	Valgt for 1 år i 2023
Henning Fosse	Varamedlem	Valgt for 1 år i 2023

Arne Hjeltholm har søkt styret om fratredelse fra styreverv på grunn av familiære årsaker. Søknaden er enstemmig innvilget.

## Valgkomiteens innstillinger 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)

### Valgkomiteen

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)

Dugnadsutvalget

Per Arne Einarsen	Medlem	(Ikke på valg i år)
Lilly Kildedal	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 2023 var:

3-roms leilighet (ca. 50m <sup>2</sup> )	Ingen salg
3-roms leilighet (ca. 70-85 m <sup>2</sup> ):	3 553 564
4-roms leilighet:	4 925 309
5-roms leilighet:	Ingen salg

Dette representerer følgende prisendringer:  
Ingen endring for 3 roms leiligheter (ca. 50 m<sup>2</sup>).  
9% nedgang for 3 roms leiligheter (ca. 70-85 m<sup>2</sup>).  
14% oppgang for 4 roms leiligheter.

Oppgitte priser er inklusiv fellesgjeld.

Vestbo mottok ingen søknader om bruksoverlating i 2023 og godkjente derfor ingen boliger for bruksoverlating.

Bergen 12.4.2024

---

Olav Mjelde  
Styreleder

---

Arne Hjeltholm  
Nestleder

---

Louise Iden  
Styremedlem

---

Bjørn Vidar Fasmer Gulbrandsøy  
Styremedlem

---

Liv Røyrvik  
Varamedlem

---

Henning Fosse  
Varamedlem

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>INNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader		4 604 366	4 284 525	4 603 116	4 788 792
Innkrevde finanskostnader		7 199 112	7 199 112	7 139 464	7 122 719
Andre inntekter	7	654 647	1 030 323	625 092	621 532
<b>SUM INNEKTER</b>		<b>12 458 125</b>	<b>12 513 960</b>	<b>12 367 672</b>	<b>12 533 043</b>
<b>KOSTNADER:</b>					
Lønnskostnader	8	266 903	220 980	235 200	243 600
Styrehonorar	8	177 000	159 016	177 000	184 080
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	62 590	53 579	56 016	58 120
Andre personalkostnader	8	2 094	6 744	700	700
Avskrivninger	2	8 831	6 247	0	0
Forretningsførsel		165 198	159 144	165 197	172 469
Kontingent BBL		23 700	23 700	23 700	23 700
Andre honorarer		240 945	77 582	20 000	69 875
Revisjon		18 500	9 000	9 500	10 000
Forsikringspremier		162 966	147 389	162 200	172 100
Energikostnader		256 225	270 807	273 000	300 000
Kommunale avgifter		961 363	914 653	961 400	1 018 367
Andre driftskostnader	9	881 394	803 729	897 400	888 253
Vedlikehold	10	2 429 849	1 311 459	2 036 000	2 106 544
<b>SUM KOSTNADER</b>		<b>5 657 558</b>	<b>4 164 030</b>	<b>5 017 313</b>	<b>5 247 808</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>6 800 567</b>	<b>8 349 929</b>	<b>7 350 359</b>	<b>7 285 235</b>
<b>FINANSINNT OG KOSTNADER</b>					
Finansinntekter		28 514	8 410	0	0
Finanskostnader		4 318 446	4 393 234	4 259 129	4 244 478
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>-4 289 932</b>	<b>-4 384 824</b>	<b>-4 259 129</b>	<b>-4 244 478</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>	1, 4	<b>2 510 636</b>	<b>3 965 105</b>	<b>3 091 230</b>	<b>3 040 757</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>		<b>2 510 636</b>	<b>3 965 105</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler:</b>			
Eiendom	2, 3	237 358 133	237 358 133
Inventar og utstyr	2	27 953	18 743
Andre driftsmidler	2	237 531	237 531
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>237 623 616</b>	<b>237 614 406</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer:</b>			
Kundefordringer		50 284	4 500
Vestbo Finans AS i mellomregning		285 670	612 897
Andre fordringer		172 700	199 879
<b>Bankinnskudd og kontanter:</b>			
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>508 654</b>	<b>817 276</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>238 132 270</b>	<b>238 431 682</b>

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL:</b>			
Andelskapital	4	400 000	400 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>400 000</b>	<b>400 000</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL:</b>			
Annen egenkapital	4	27 019 007	24 138 593
Egenkapital fra IN	4, 6	21 197 722	21 567 500
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>48 216 729</b>	<b>45 706 093</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>48 616 729</b>	<b>46 106 093</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld:</b>			
Husbanken	5, 6	166 205 847	169 086 513
Borettsinnskudd	6	23 085 625	23 085 625
<b>Sum langsiktig gjeld:</b>		<b>189 291 472</b>	<b>192 172 138</b>
<b>Kortsiktig gjeld:</b>			
Leverandørgjeld		153 613	111 370
Skyldig off. myndigheter		38 602	17 950
Annen kortsiktig gjeld		31 854	24 132
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>224 069</b>	<b>153 451</b>
<b>Sum gjeld:</b>		<b>189 515 541</b>	<b>192 325 589</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>238 132 270</b>	<b>238 431 682</b>

VESTBO BBL Autorisert regnskapsførerselskap

Tone Lilletvedt  
Regnskapssjef/Statsautorisert regnskapsfører

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Olav Mjelde  
Styreleder\_\_\_\_\_  
Louise Margrethe Iden  
Styremedlem\_\_\_\_\_  
Bjørn Vidar Fasmer Gulbrandsøy  
Styremedlem\_\_\_\_\_  
Arne Hjeltholm  
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.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000

### 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 31.12.23	Regnskap 2022
A. Disponible midler pr. 01.01.	663 825	-473 813
<b>B. Endring disponible midler</b>		
Årsresultat (se resultatregnskap)	2 510 636	3 965 105
Tilbakeføring av avskrivning	8 831	6 247
Endring ved kjøp/salg av anl.middel	-18 041	-24 990
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	-2 880 666	-2 808 724
<b>B. Årets endring i disponible midler</b>	<b>-379 240</b>	<b>1 137 639</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>284 585</b>	<b>663 825</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	285 670	612 897
Kortsiktige fordringer	222 984	204 379
Omløpsmidler	508 654	817 276
Kortsiktig gjeld	-224 069	-153 451
<b>Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler</b>	<b>284 585</b>	<b>663 825</b>



## 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	0	133 906 625
Årets tilgang :	0	0	0	0	18 041	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	14 577	501	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	162 500	75 031	1 298 860	10 413	17 540	133 906 625
Årets avskrivninger :	0	0	0	8 330	501	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 2023

1101 Rehabilitering/påkostning	62 648
1120 Byggningsmessige anlegg	237 295 485
<b>Sum</b>	<b>237 358 133</b>

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2023	Årets resultat	31.12.2023
<b>Endring av egenkapital i år</b>			
Innskutt egenkapital	400 000	0	400 000
Annen egenkapital	24 138 593	2 880 413	27 019 007
Egenkapital fra IN	21 567 500	-369 777	21 197 722
<b>Sum egenkapital 31.12.</b>	<b>46 106 093</b>	<b>2 510 636</b>	<b>48 616 729</b>

## Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Husbanken	Husbanken
Lånenummer:	<b>13555177820</b>	<b>13555177810</b>
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:	76 247 755	92 838 758
Avdrag i perioden:	1 202 486	1 678 180
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>75 045 269</b>	<b>91 160 578</b>
Saldo 5 år frem i tid:	68 489 228	82 167 292
Andelssaldo 01.01:	8 710 833	12 856 666
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	137 377	232 401
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>8 573 457</b>	<b>12 624 265</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>83 618 726</b>	<b>103 784 843</b>

## Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	2	3 125 309	6 250 618
	1	2 852 847	2 852 847
	2	2 844 833	5 689 666
	1	2 820 792	2 820 792
	1	2 748 670	2 748 670
	1	2 716 615	2 716 615
	1	2 700 588	2 700 588
	1	2 692 574	2 692 574
	1	2 684 561	2 684 561
	2	2 612 438	5 224 876
	1	2 604 425	2 604 425
	2	2 596 411	5 192 822
	1	2 580 384	2 580 384
	1	2 564 356	2 564 356
	1	2 556 343	2 556 343
	1	2 540 316	2 540 316
	2	2 532 302	5 064 604
	1	2 504 626	2 504 626
	1	2 452 523	2 452 523
	1	2 444 152	2 444 152
	1	2 436 139	2 436 139
	1	2 412 098	2 412 098
	1	2 396 071	2 396 071
	1	2 388 057	2 388 057
	3	2 372 030	7 116 090
	1	2 356 003	2 356 003
	1	2 339 975	2 339 975
	1	2 323 948	2 323 948

## Langsiktig gjeld

1	2 315 934	2 315 934
1	2 308 278	2 308 278
2	2 299 907	4 599 814
1	2 291 894	2 291 894
1	2 283 880	2 283 880
1	2 244 169	2 244 169
2	2 243 812	4 487 624
1	2 235 798	2 235 798
3	2 163 676	6 491 028
1	2 140 190	2 140 190
1	2 129 624	2 129 624
1	2 115 594	2 115 594
2	2 099 567	4 199 134
1	2 059 856	2 059 856
2	2 059 499	4 118 998
1	2 027 444	2 027 444
1	2 011 774	2 011 774
1	2 010 705	2 010 705
1	1 806 185	1 806 185
2	1 554 641	3 109 282
1	1 545 399	1 545 399
1	1 542 633	1 542 633
1	1 535 954	1 535 954
2	1 410 396	2 820 792
1	1 353 315	1 353 315
1	1 340 267	1 340 267
2	1 338 274	2 676 548
1	1 255 946	1 255 946
1	1 204 992	1 204 992
1	1 160 583	1 160 583
1	1 122 752	1 122 752
1	1 004 727	1 004 727

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 intredere i långivers krav mot borettslaget med tilhørende pantessikkerhet. 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 2023	Regnskap 2022
2065 Egenkapital fra IN	21 197 722	21 567 500
2240 Husbanklån	166 205 847	169 086 513
2250 Borettsinnskudd	23 085 625	23 085 625
<b>Sum</b>	<b>210 489 194</b>	<b>213 739 638</b>

## Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
3816 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	501 492	520 452
3820 Innkreving strøm	146 300	120 871
3885 Diverse inntekter fri	6 855	389 000
<b>Sum</b>	<b>654 647</b>	<b>1 030 323</b>

3885: Innkreving for installasjon av nye ladebokser.

## Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5000 Lønn ansatte	235 050	187 150
5020 Feriepenger	31 853	24 130
5360 Honorarer	0	9 700
5310 Styrehonorar	177 000	159 016
5400 Arbeidsgiveravgift	58 099	50 177
5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn	4 491	3 402
5610 Andre personalforsikringer	620	593
5995 Andre sosiale kostnader	1 474	6 151
<b>Sum</b>	<b>508 586</b>	<b>440 320</b>

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

## Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6390 Andre driftskostnader	0	777
6391 Snømåking strøing	128 457	77 980
6392 Containerleie / tømning	16 413	14 673
6520 Kontorutstyr	0	2 186
6551 Nøkler, låser o.l	20 344	9 283
6570 Arbeidsklær verneutstyr	2 808	0
6617 Alarmer og brannvern	57 474	35 701
6625 Skadedyrkontroll - bekjempelse	14 354	13 556
6627 Bossug	12 678	21 039
6750 Vakthold	79 931	110 771
6800 Kontorrekvisita	431	1 268
6900 Telekommunikasjon	7 608	8 717
6950 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	481 034	463 314
7000 Drivstoff	2 611	1 899
7120 Parkeringsleie / kostnader	22 500	22 500
7520 Sikringsfond	12 368	6 074
7710 Kostnader styrearbeid	8 000	3 283
7720 Generalforsamling	775	1 114
7770 Betalingsgebyrer	0	81
7780 Bomiljø	13 609	9 513
<b>Sum</b>	<b>881 394</b>	<b>803 729</b>

## Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6600 Utbedringsarbeid	76 399	0
6601 Vedlikehold	852 922	723 743
6602 Vedlikehold VVS	21 654	22 387
6603 Vedlikehold elektro	155 715	146 991
6604 Vedlikehold utvendige anlegg	16 069	41 625
6605 Vedlikehold fellesanlegg	49 069	23 754
6607 Vedlikehold boder/garasjer	122 487	53 384
6611 Heiser - vedlikehold/serv.avtaler	845 104	103 252
6612 Lekeplasser	73 384	5 625
6618 Fri dugnadsutbetaling	0	7 000
6624 Vedlikehold ventilasjon	71 750	117 732
6640 Periodisk vedlikehold	18 075	17 813
6641 Malerarbeid	0	3 167
6645 Vedlikehold vinduer/dører	15 258	9 705
6690 Vedlikehold og diverse	111 965	35 282
<b>Sum</b>	<b>2 429 849</b>	<b>1 311 459</b>

## Resultat og balanse med noter for Løvåshagen BRL.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Løvåshagen BRL**

Styreleder	Olav Mjelde (sign.)	08.04.2024
Styremedlem	Bjørn Vidar Fasmer Gulbrandsøy (sign.)	06.04.2024
Styremedlem	Arne Hjeltholm (sign.)	08.04.2024
Styremedlem	Louise Margrethe Iden (sign.)	08.04.2024

### **For Vestbo BBL**

	Tone Lilletvedt (sign.)	09.04.2024
--	-------------------------	------------

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Løvåshagen Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Løvåshagen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for 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 rettviseende 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 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 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 skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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



- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 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 rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 15. april 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Truls Nesslin  
statsautorisert revisor

# 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."

## Nesslin, Truls

### Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-15 12:20:40 UTC



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

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

## Vedlegg 2

## Valgkomiteens årsberetning for perioden 2023-2024

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

Valgkomiteen hadde årets første møte 1. februar 2024  
Vi hadde på forhånd forhørt oss om at de som er på valg i 2024 er  
interessert i gjenvalg. Det var 1 styremedlem som ikke ønsket å fortsette  
som styremedlem av familiære årsaker.

Valgkomiteens oppgave har i år vært å finne 1 kandidat til borettslagets  
valg. Det ble utarbeidet et rundskriv som ble distribuert i samtlige  
postkasser 12. februar, med oppfordring til beboerne om å melde sin  
interesse for å stille til valg ved generalforsamlingen 2024.  
Det var ingen respons på rundskrivet, så vi startet oppsøkende  
virksomhet for å få tak i kandidater. Vi fikk til slutt tak i en kandidat som  
var villig til å stille.

## Valgkomiteen 2024

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

Vi har fått erstattet det ene styremedlemmet det var behov for, men det  
at nesten alle kommer på valg neste år er noe uheldig. Vi bør derfor  
forsøke å justere antall valg år neste år for å unngå å havne i en slik  
situasjon igjen.

**Løvåshagen 08.04.2024**

---

**Bjørn V.F. Gulbrandsøy**

**Henning Fosse**

**Louise Iden**

## Vedlegg 3

Valgkomiteens innstilling til generalforsamlingen 2024  
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)

## 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)

## Dugnadsutvalget

Valgkomiteens innstilling er:

Per Arne Einarsen	Medlem	(Ikke på valg i år)
Lilly Kildedal	Medlem	(Ikke på valg i år)

**Løvåshagen 08.04.2024**

---

**Henning Fosse**

**Louise Iden**

**Bjørn V.F. Gulbrandsøy**

## Vedlegg 4

### Generalforsamling 2024 – Sak 7.2

#### Engasjering av gartner / hageentreprenør

Forslag levert av Anna Kari og Einar Audun Hanstveit, andel A069

Vi foreslår å engasjere en gartner / hageentreprenør til å vedlikeholde bed og beplantning både ved innkjøring og oppe på plassen.

#### Styrets innstilling

Styret foreslår at borettslaget henter inn forslag fra anleggsgartner og utarbeider en plan for vedlikehold og drift av grøntområdene.

## Vedlegg 5

### Generalforsamling 2024 – Sak 7.1

#### Opprettelse av Facebook gruppe

Forslag levert av Anna Karen og Einar Audun Hanstveit, andel A069

Vi foreslår at styret tar initiativ til å opprette en facebook gruppe for beboerne i borettslaget for å at kontakten mellom beboerne skal bli bedre.

#### Styrets innstilling

Opprettelse av en slik gruppe krever langsiktige forpliktelser av både ressurser og kompetanse for vedlikehold og oppdateringer.

Styret kan ikke drifte en FB side.

Det er opp til enhver å lage en egen FB side, men den kan ikke være i regi av brl. FB siden kan f.eks hete "Vi som bor i Løvåshagen" eller lignende, og det må gå klart frem at gruppen ikke er en offisiell gruppe i regi av borettslaget.

Styret anbefaler at forslaget avvises.



## Fullmakt

Andelseier Løvåshagen BRL

Leilighet nr: L214 Andel nr: A039

gir herved \_\_\_\_\_ (navn)  
(må fylles ut)

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

Fullmakten gjelder generalforsamlingen den 25.4.2024.

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

STEMMESEDDEL  
Generalforsamling  
2024

Louåshagen 

4 - Godtgjørelse til styret

FOR     MOT

\_\_\_\_\_

STEMMESEDDEL  
Generalforsamling  
2024

Louåshagen 

5.2a - Valg av styremedlem

FOR     MOT

\_\_\_\_\_

STEMMESEDDEL  
Generalforsamling  
2024

Louåshagen 

5.2c - Valg til valgkomiteen

FOR     MOT

\_\_\_\_\_

STEMMESEDDEL  
Generalforsamling  
2024

Louåshagen 

5.2b -Valg av varamedlem

FOR     MOT

\_\_\_\_\_



STEMMESEDDEL  
Generalforsamling  
2024

Løvåshagen 

6 - Valg til Vestbo GF

FOR  MOT

\_\_\_\_\_

STEMMESEDDEL  
Generalforsamling  
2024

Løvåshagen 

7.1 - Engasjering av gartner

FOR  MOT

\_\_\_\_\_

STEMMESEDDEL  
Generalforsamling  
2024

Løvåshagen 

7.2 - Oppretting av FB side

FOR  MOT

\_\_\_\_\_



BERGEN  
KOMMUNE

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 23/390/0/0

Utlistet 22. juli 2024

### Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

#### Forklaring plantype

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

#### Forklaring planstatus

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

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

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

### Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
258975165	Grunneiendom	0	Ja	16 123,1 m <sup>2</sup>	Sikker	-	Ja

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

### Reguleringsplaner på grunnen

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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saknr	Dekningsgrad
<a href="#">3930200</a>	30	FYLLINGSDALEN. GNR 23 BNR 390, LØVÅSEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.09.2006	<a href="#">200212974</a>	100,0 %
<a href="#">3930100</a>	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
<a href="#">3930200</a>	780 - Felles grøntareal	49,5 %
<a href="#">3930200</a>	113 - Blokkbebyggelse	27,0 %
<a href="#">3930200</a>	750 - Felles lekeareal	13,1 %
<a href="#">3930200</a>	720 - Felles gangareal	4,2 %
<a href="#">3930200</a>	710 - Felles avkjørsel	2,9 %
<a href="#">3930200</a>	730 - Felles parkeringsplass	2,3 %
<a href="#">3930200</a>	420 - Turvei	0,5 %
<a href="#">3930200</a>	790 - Annet fellesareal	0,4 %
<a href="#">3930200</a>	320 - Gang-/sykkelvei	0,3 %

## Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
<a href="#">3930200</a>	640 - Frisiktsone	< 0,1 % (0,4 m²)

## Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saknr	Dekningsgrad
<a href="#">3930200</a>	30	FYLLINGSDALEN. GNR 23 BNR 390, LØVÅSEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.09.2006	<a href="#">200212974</a>	12,7 %

## Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
<a href="#">3930200</a>	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
<a href="#">6527000</a>	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

## Arealformål i kommuneplanen

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

## Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpAngittHensynSone	H570_6	Fyllingsdalen krigsminner	0,5 %

## Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

## Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saknr
<a href="#">3800201</a>	31	FYLLINGSDALEN. GNR 23 BNR 372 MFL., LØVÅSBAKKEN	3	<a href="#">200409511</a>
<a href="#">3930000</a>	30	FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT IX, TOMTEAREAL E, TJERNET BORETTSLAG/STORMYRA	3	-
<a href="#">11880000</a>	30	FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT X, TOMTEAREAL B OG VEI 930	3	-
<a href="#">3800200</a>	30	FYLLINGSDALEN. GNR 23 DEL AV BNR 1 MFL., VESENTLIG ENDRING AV BEBYGGELSEPLAN	3	<a href="#">200107656</a>

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
<a href="#">11750300</a>	30	FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT IX, OMRÅDE C, ENDRING	3	-
<a href="#">70390000</a>	34	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 274 MFL., SPELHAUGEN	10	<a href="#">202220665</a>
<a href="#">70910000</a>	35	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 874, SKJENHAUGANE	2	<a href="#">202220708</a>

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
<b>23/177</b>	139738950-1	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	12.04.2024	<a href="#">202028496</a>
<b>23/177</b>	139738950-1	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	12.04.2024	<a href="#">202217803</a>
<b>23/177</b>	139738942-1	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	12.04.2024	<a href="#">202217803</a>
<b>23/177</b>	139738942-1	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	12.04.2024	<a href="#">202028496</a>

Skrevet ut 22. juli 2024



## Planinformasjon

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

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

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

### Plannivåene

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

### **Kommuneplan**

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

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

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

Les mer her:

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

### **Kommunedelplan**

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

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

### **Reguleringsplan**

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

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny 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



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten


Målestokk: 1:1000  
Dato: 22.07.2024

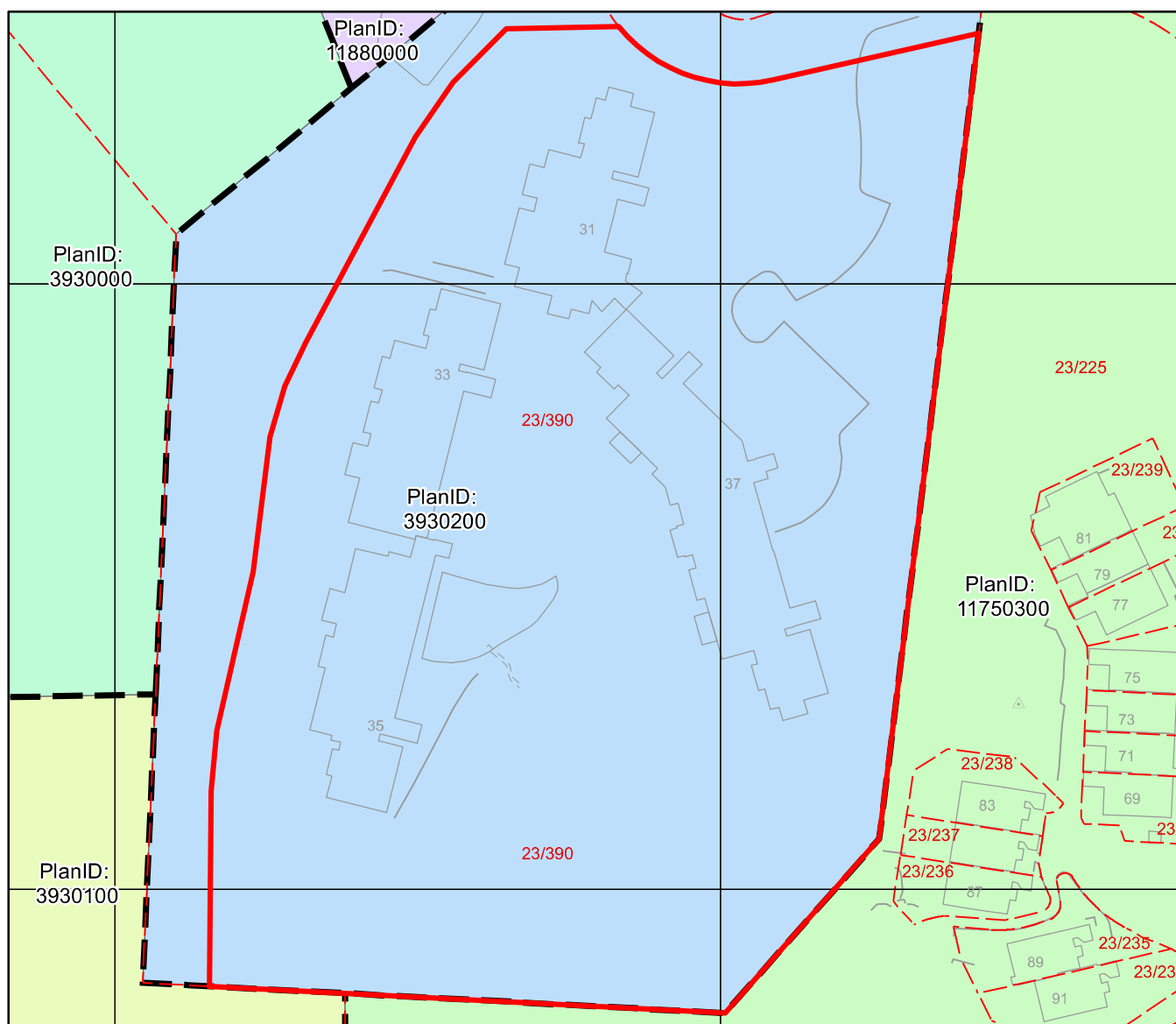
Gnr/Bnr/Fnr: 23/390/0/0  
Adresse: Løvåsbakken 37 m.fl.

BERGEN  
KOMMUNE

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:  
11750300, 3930100, 3930200

 Eiendomsmarkering





# Reguleringsplan på grunnen



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

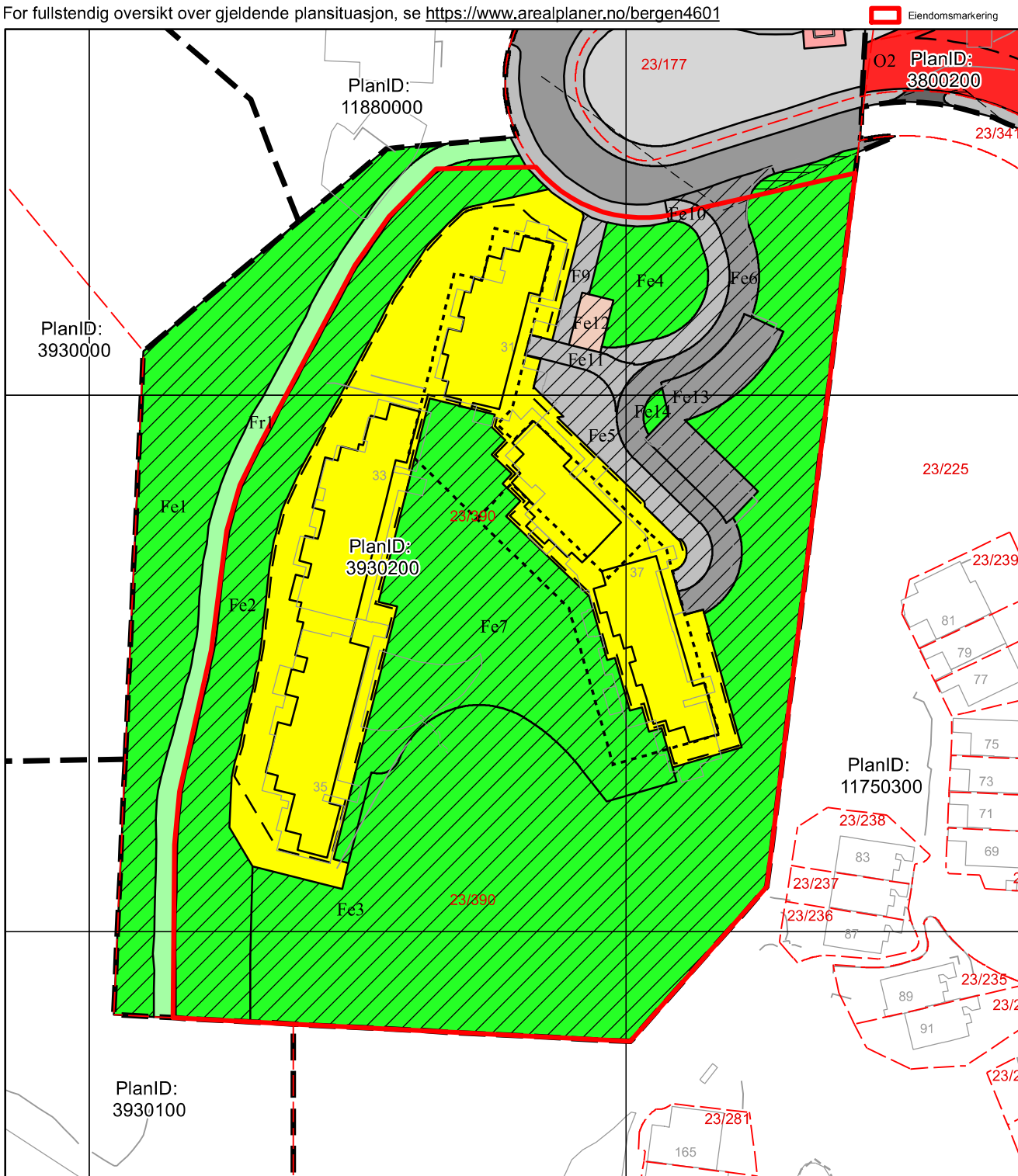
Dato: 22.07.2024

Gnr/Bnr/Fnr: 23/390/0/0

Adresse: Løvåsbakken 37 m.fl.


BERGEN  
KOMMUNE

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





## Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen


### Juridisklinje

 1211 - Byggegrense

 1213 - Planlagt bebyggelse

 1214 - Bebyggelse som inngår i planen


 1222 - Frisiktlinje

 1254 - Tunnel

### Begrensningsgrense gammel lov

 Reguleringsplan restriksjonsgrense

### Begrensningsområde gammel lov

 640 - Frisiktsone


### Plangrense

 Reguleringsplanomriss

### Formålsgrense

 Reguleringsplan formålsgrense


### Reguleringsformål §25 eldre PBL


 Blokkbebyggelse

 Offentlig barnehage


 Kjørevei

 Annen veggrunn

 Gang- / sykkelveg


 Annet trafikkområde

 Turveg

 Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

 Felles avkjørsel

 Felles gangareal

 Felles parkeringsplass

 Felles lekeareal for barn

 Felles grøntareal

 Annet fellesareal for flere eiendommer





# Reguleringsplan under grunnen



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten

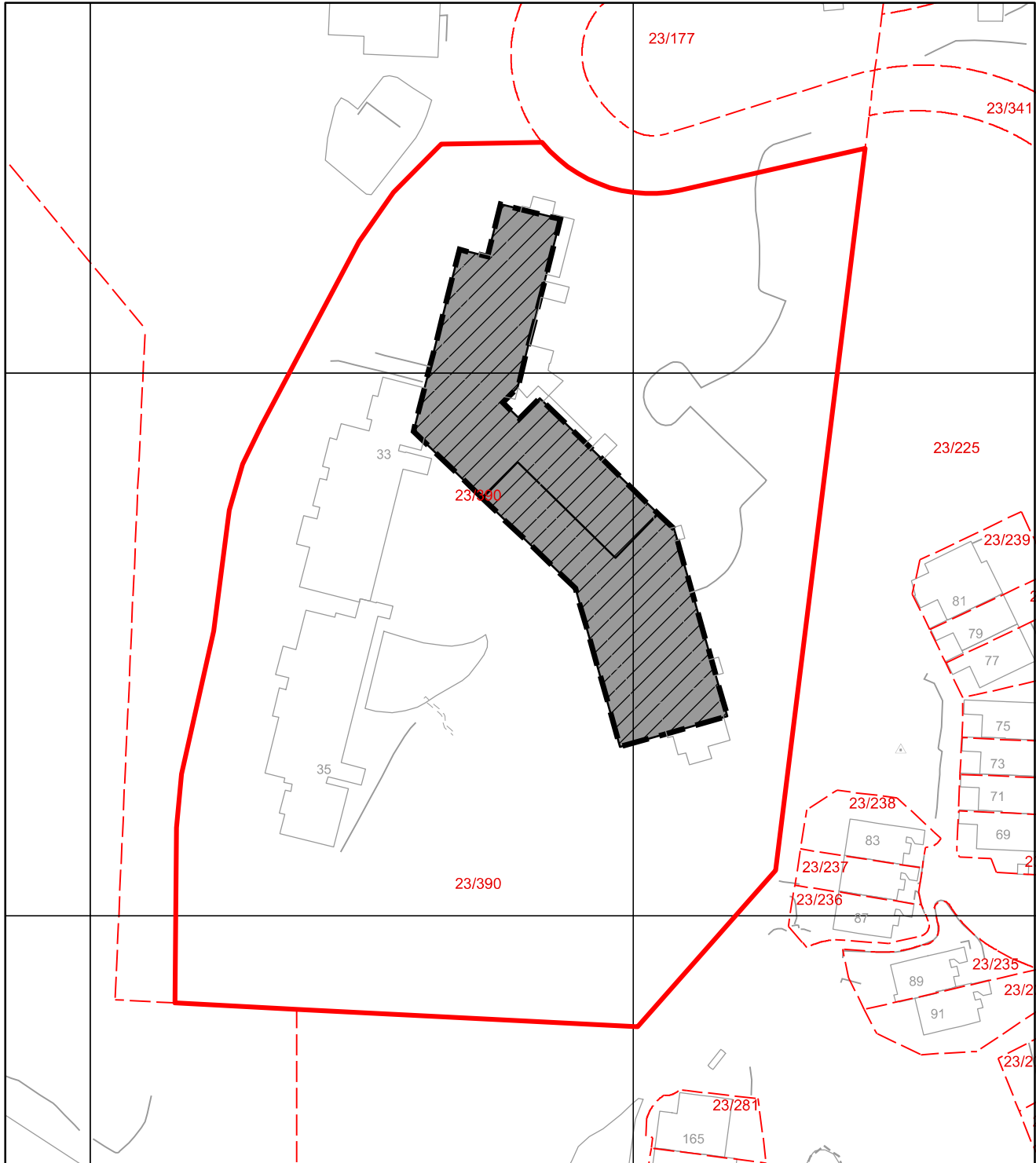
Målestokk: 1:1000  
Dato: 22.07.2024

Gnr/Bnr/Fnr: 23/390/0/0  
Adresse: Løvåsbakken 37 m.fl.

BERGEN  
KOMMUNE

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

 Eiendomsmarkering




# Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

 Reguleringsplanomriss

 Reguleringsplan formålgrense

## Reguleringsformål §25 eldre PBL

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

 Felles parkeringsplass



BERGEN  
KOMMUNE

# Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 22.07.2024


Arealplan-ID: 65270000

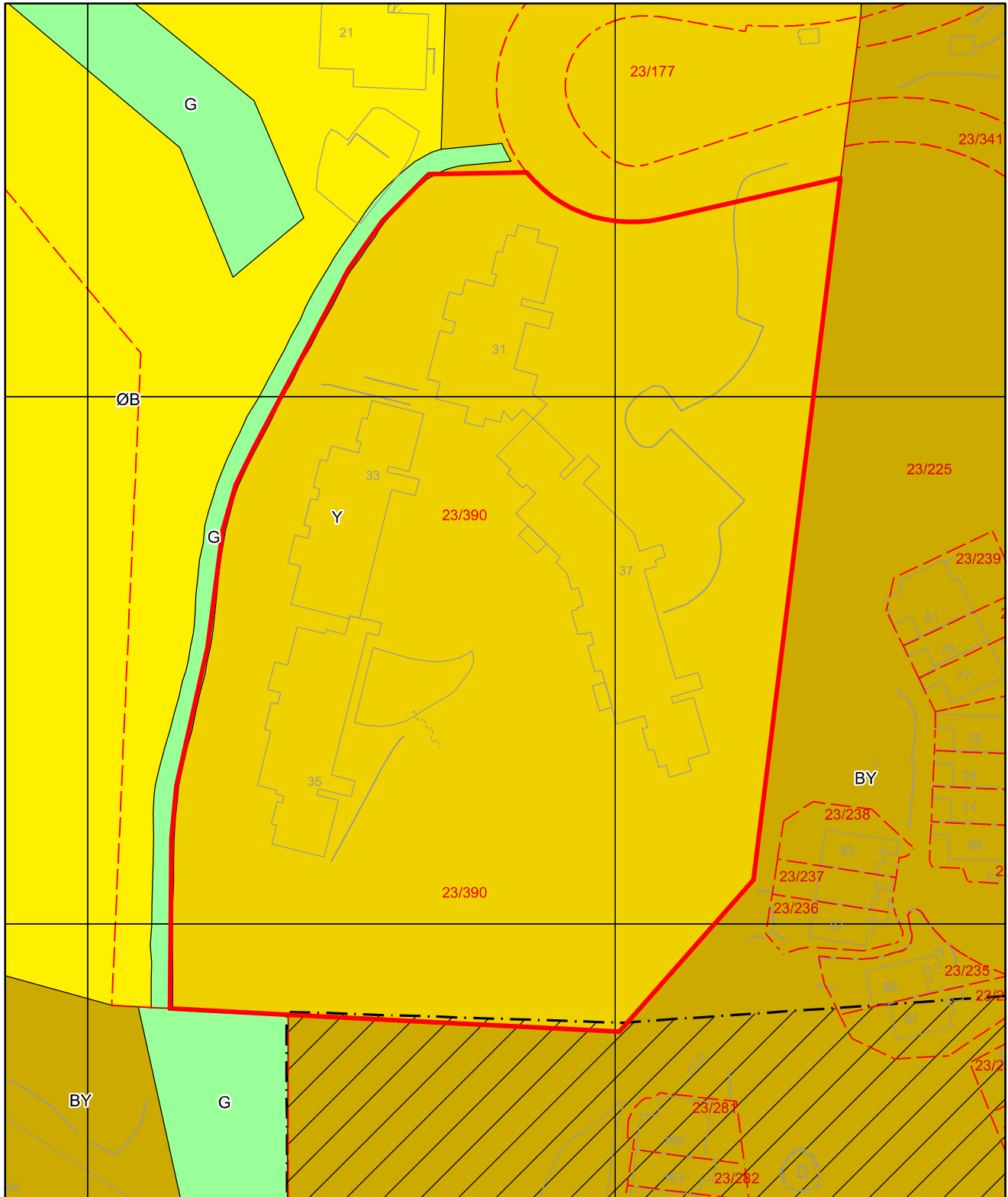
Gnr/Bnr/Fnr: 23/390/0/0

Adresse: Løvåsbakken 37 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering (1)



## Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense



Angitthensyn kulturmiljø

### KPA2018 Arealformål



Byfortettingssone



Ytre fortettingssone



Øvrig byggesone



Grønnstruktur

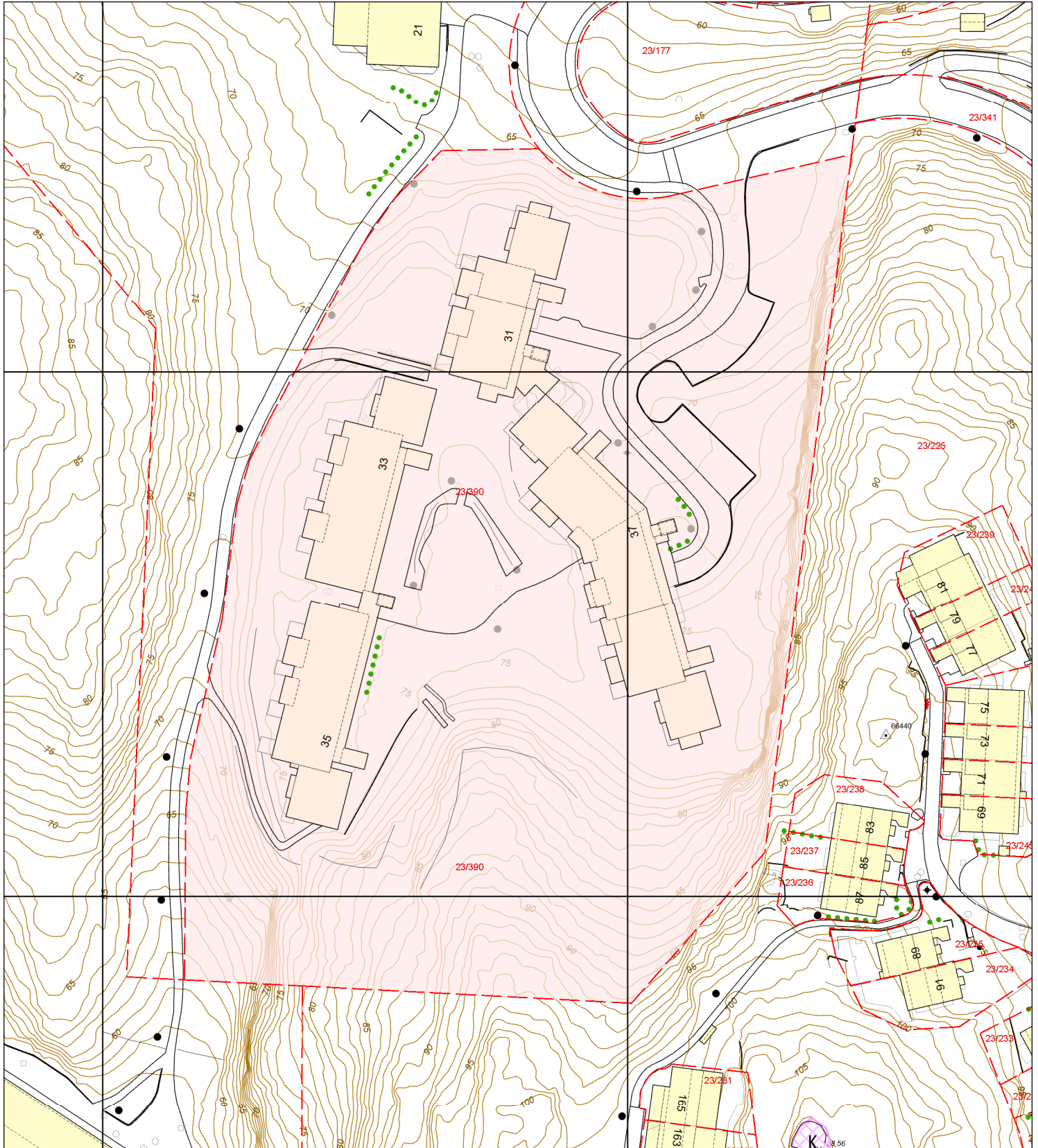


# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:1000  
Dato: 19.07.2024

BERGEN  
KOMMUNE

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



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