



EIENDOMSMEGLING

LØVÅSBAKKEN 11

---



# INNHold

## Hva leter du etter?

---

|                     |    |
|---------------------|----|
| Velkommen til       | 4  |
| Nøkkelinformasjon   | 8  |
| Beliggenhet         | 31 |
| Plantegning         | 32 |
| Eiendommen          | 35 |
| Tekniske dokumenter | 44 |

# VELKOMMEN TIL

## Løvåsbakken 11

---

ASK Eiendomsmegling ved Marcus Ullebø har gleden av å presentere Løvåsbakken 11! En moderne leilighet med en god beliggenhet i borettslaget, stor balkong og meget gode solforhold. Her er det gangavstand til gode turmuligheter, dagligvarehandel, treningssenter samt nærhet til Oasen storsenter. I borettslaget finner man felles vaskerom i hver etasje og utleielokaler.

Noen av boligens høydepunkter:

- \*Lignende leiligheter omgjort til 4-roms
- \*Betydelig oppgradert i 2022/2023
- \* Stor balkong på ca. 16 kvm. med meget gode solforhold
- \* Mye inkludert i felleskostnadene (bl.a. varmtvann og TV/Internett)
- \* Nytt kjøkken og hvitevarer fra 2022
- \*Flott påkostet gulv nytt i 2022
- \*Smartbelysning
- \*God takhøyde og store luftige rom
- \* Flere turstier til både Kanadaskogen og Viggo-hytten ligger rett ved



*Marcus Ullebø*

Jurist | Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

48435484

marcus@askeiendomsmegling.no











# NØKKELINFO

## Løvåsbakken 11

|                |                                 |
|----------------|---------------------------------|
| Prisantydning  | 2 890 000                       |
| Fellesgjeld    | 441 051                         |
| Omkostninger   | 18 769                          |
| Totalpris      | 3 339 320                       |
| Fellesutgifter | 8 484 / mnd                     |
| Bruksareal     | 91 m <sup>2</sup>               |
| BRA-i          | 88 m <sup>2</sup>               |
| BRA-e          | 3 m <sup>2</sup>                |
| Soverom        | 2                               |
| Bad            | 1                               |
| Eierform       | Andel                           |
| Byggeår        | 1972                            |
| Tomt           | 74 058 m <sup>2</sup> eiet tomt |











































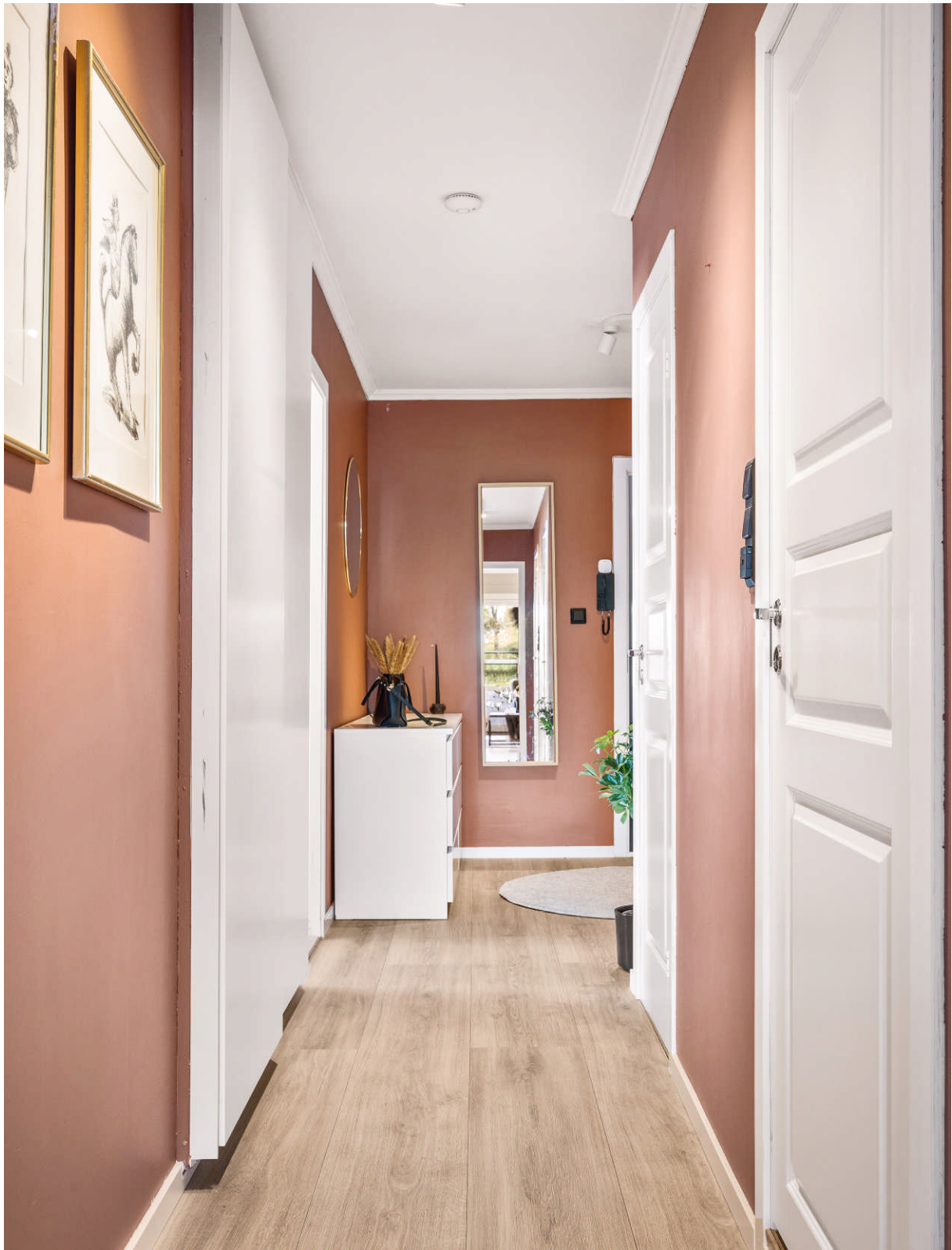






































# BELIGGENHET

## Her finner du boligen

---

Løvåsbakken 11 ligger pent til i det rolige og barnevennlige borettslaget Løvåsen Borettslag i Fyllingsdalen, knappe 15 minutter med bil fra Bergen Sentrum. Det populære og etablerte nærområdet byr på en variasjon av matbutikker, idrettsanlegg, skoler, teater samt kjøpesenteret Oasen med over 70 butikker. Borettslaget ligger skjermet til i et lite trafikkert område. I nærheten finner du flere barnehager, Seljedalen barneskole, Løvås barneskole, Lynghaug ungdomsskole og Fyllingsdalen videregående.

Fra Oasen senter, i underkant av 500 meter fra borettslaget, er det et meget godt kollektivt transporttilbud, med hyppige buss- og bybaneavganger til både sentrum, Haukeland sykehus og andre bydeler. For den turglade ligger Kanadaskogen innen gangavstand og gir deg muligheten til å nyte et av Bergens flotteste naturområder. Med et utvalg av populære turstier, er valgene mange.

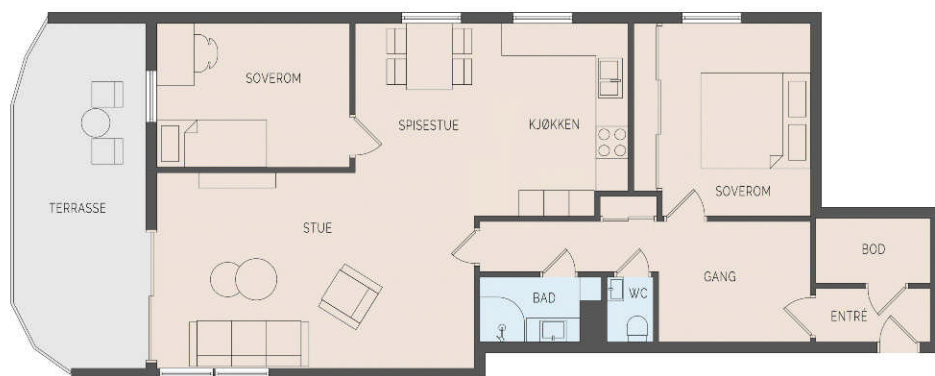


# PLANTEGNING

## Løvåsbakken 11

---

Entre 2,79 m<sup>2</sup>, stue/kjøkken 41 m<sup>2</sup>, toalett 1,11 m<sup>2</sup>, soverom 9,44 m<sup>2</sup>, soverom 12, m<sup>2</sup>, bad 2,90 m<sup>2</sup>, bod 2,79 m<sup>2</sup>, gang 11,4 m<sup>2</sup>. Bod i kjeller ca 3 m<sup>2</sup>.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.





# EIENDOMMEN

Flott 3-roms endeleilighet med pene kvaliteter, gode solforhold, mulighet for p-plass | Betydelig oppgradert i 2022/2023

## Adresse

Løvåsbakken 11, 5145 Fyllingsdalen

## Registerbetegnelse

Gnr. 23, Bnr. 177, andelsnr. 244 i Løvåsen Borettslag, Bergen kommune.

## Pris

|                                                         |                |
|---------------------------------------------------------|----------------|
| Prisantydning                                           | kr 2 890 000,- |
| Andel fellesgjeld                                       | kr 441 051,-   |
| Totalpris inkl. andel fellesgjeld                       | kr 3 331 051,- |
| Omkostninger                                            | kr 8 269,-     |
| Totalpris inkl. omk.                                    | kr 2 898 269,- |
| Totalpris omk.fellesg                                   | kr 3 339 320,- |
| Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning | kr 3 349 820,- |

## Omkostningene består av

Gebyr forhåndsprøving av forkjøpsrett BOB kr 7 769,-  
Tinglysningsgebyr BRL skjøte- Statens Kartverk kr 500,-

Valgfri omkostninger:

HELP Boligkjøperforsikring kr 7 200,-  
Tinglysningsgebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk kr 500,-  
HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,-  
Sum omkostninger kr 8 269,- ved prisantydning ekskl. forsikring.  
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

## Kommunal info

Kommunale avgifter og eiendomsskatt inngår i felleskostnadene.

Andre utgifter: Innboforsikring, strøm etter forbruk etc.

Strømforbruk: 5000 kWh

## Felleskostnader / felleskostnader inkluderer

kr 8 484,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Vask av fellesareal, brøyting, TV- og internettabonnement, brensel samt felleskostnader til borettslaget.

## Økonomi og lånevilkår fellesgjeld

Sameiets fellesgjeld er på kr 106194606,- pr. 18-09-2024

Bank: Husbanken

Lånenr.: 13541558-10

Lånebeskrivelse: Husbanken, fast rente til 01.08.2032

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 2,49%

Andel av saldo 28 267,06

Innfrielsesdato: 31.12.2033

Bank: Husbanken

Lånenr.: 13541558-20

Lånebeskrivelse: Husbanken, fast rente til 01.08.2032

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 2,49%

Andel av saldo 43 469,15

Innfrielsesdato: 30.06.2034



Bank: Husbanken  
Lånenr.: 13556284-1  
Lånebeskrivelse: Husbank, fast rente til 01.04.2033  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 3,27%  
Andel av saldo 163 327,36  
Innfrielsesdato: 30.06.2038

Bank: Handelsbanken  
Lånenr.: 95217433380  
Lånebeskrivelse: Handelsbanken  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 5,80%  
Andel av saldo 81 390,63  
Innfrielsesdato: 30.12.2045

Bank: Handelsbanken  
Lånenr.: 9521.75.70809  
Lånebeskrivelse: Lån rehabilitering etasjebalkonger  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 5,80%  
Andel av saldo 124 597,08  
Innfrielsesdato: 31.12.2058

#### **Sikringsordning**

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

#### **Forretningsfører**

Forsikringselskap: Gjensidige Forsikring ASA  
Polisenummer: 82230711

#### **Areal**

BRA/P-rom: 91 m<sup>2</sup>/85 m<sup>2</sup>.  
BRA-i: 88 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 3 m<sup>2</sup>  
I tillegg kommer åpent areal, TBA (terrasse-/balkong): 16 m<sup>2</sup>.

#### **Areal pr. etasje**

5. etasje: 91 m<sup>2</sup>

#### **Antall soverom**

2

#### **Eierform**

Andel

#### **Boligtype**

Leilighet

#### **Etasje**

5

#### **Parkering**

Det er parkeringsplasser og garasje til leie i borettslaget. Plass tildeles av styret etter venteliste. Selger opplyser om at det pt. ikke er venteliste på parkeringsplass. Dette kan endre seg fortløpende, konferer megler for mer informasjon.

#### **Tomtebeskrivelse**

Tomtestørrelse 74 058 m<sup>2</sup> eiet tomt.  
Felles eiende tomt som er opparbeidet med grønt områder og interne adkomstveier.

#### **Byggeår**

1972 ifølge takstmann/selger/kommunen.

#### **Innhold**

Entre 2,79 m<sup>2</sup>, stue/kjøkken 41 m<sup>2</sup>, toalett 1,11 m<sup>2</sup>, soverom 9,44 m<sup>2</sup>, soverom 12, m<sup>2</sup>, bad 2,90 m<sup>2</sup>, bod 2,79 m<sup>2</sup>, gang 11,4 m<sup>2</sup>. Bod i kjeller ca 3 m<sup>2</sup>.

#### **Standard**

Velkommen til Løvåsbakken 11!

En flott endeleilighet beliggende høyt og fritt i byggets 5. etasje med flott utsikt og gode solforhold. Her får man to gode soverom, en stor balkong, god

standard og nærhet til alt en måtte trenge i hverdagen.

Entéen er lys og luftig med god plass til oppbevaring av ytterklær og sko. Herfra er det tilkomst til en praktisk innvendig bod.

Stor stue/kjøkken på hele 41 kvm gir gode møbleringsmuligheter. Her kan man innrede etter eget ønske med sittegruppe og spisebord. Fra stuen er det utgang til en stor balkong på hele 16 kvm. Herfra kan man nyte en flott utsikt over nærområdene. Selger oppgir sol på balkongen fra ca. kl. 13 til 19 midsommers.

Kjøkkenet fremstår som meget pent og var nytt i 2022. Her har man rikelig med skap- og benkeplass. Slette fronter og benkeplate av laminat. Alle nødvendige hvitevarer nye i 2022 og medfølger handelen. Ventilator med kullfilter.

Leiligheten har totalt to soverom. Alle rommene har laminat på gulv og er malt i moderne farger. Godt med skaplass og alle garderobeskap medfølger handelen. Liknende leiligheter er bygget om slik at man får tre soverom ved å lukke igjen hvor det i dag er spisestue.

Stort og pent bad fra 2012 med fliser på vegg og gulv. Rommet har varmekabler og rør-i-rør system.

Alle gulv i leiligheten foruten badet er belagt med laminat med ekstra brede og lange bord. Vegger er malt i pene moderne farger. Leiligheten er utstyrt med IKEAs smartbelysningssystem.

Felles vaskeri i samme etasje hvor man benytter egen maskin.

Alt i alt en meget flott leilighet med nærhet til alt en måtte trenge i hverdagen.

Velkommen til visning!

### **Adkomst**

Det vil bli skiltet med ASK Eiendomsmeglings visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Byggemåte**

Bærende konstruksjoner i betong. Yttervegger med fasadeplater. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre med aluminium utvendig.

### **Hvitevarer og tilbehør**

Hvitevarer, med unntak av integrerte hvitevarer, og brunevarer med følger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Medfølger ikke handelen:  
Taklampe hovedsoverom

### **Brukstillatelse/ferdigattest**

Det finnes en midlertidig brukstillatelse for eiendommen, utstedt av Bergen kommune den 20.10.1972, som gjelder bruk av hele eiendommen.

Det foreligger ferdigattest for fasadeendring på eiendommen, utstedt av Bergen kommune den 21.01.2004.

### **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming.

### **Energimerking**

Energikarakter F

Oppvarmingskarakter Rød

Selger har utarbeidet energiattest via energimerking.no. Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven. Megler har intet ansvar for



informasjonen som følger av energiattesten.

### **Internett- og tv-leverandør**

Inkludert i felleskostnadene.

### **Adgang til utleie**

Det er kun én bruksenhet i boligen.

### **Radon**

Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt

### **Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kommuneplanen:

- Kommuneplanens arealdel 2018. PlanID: 65270000.  
Dekningsgrad: 100%.

Reguleringsplaner på grunnen:

- PlanID: 11880000  
- Navn: FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT X, TOMTEAREAL B OG VEI 930  
- Plantype: 30 - Eldre reguleringsplan  
- Ikraftttredelse: 16.03.1971  
- Delareal: 45,7% og 21,5%  
- Formål: Boligfelt, tomteareal og vei

- PlanID: 3930000  
- Navn: FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT IX, TOMTEAREAL E, TJERNET BORETTSLAG/STORMYRA  
- Plantype: 30 - Eldre reguleringsplan  
- Ikraftttredelse: 20.03.1975  
- Delareal: 9,2%  
- Formål: Boligfelt regulering

- PlanID: 3930100  
- Navn: FYLLINGSDALEN. STORMYRA BOLIGFELT IX, TOMTEAREAL E

- Plantype: 30 - Eldre reguleringsplan  
- Ikraftttredelse: 23.05.1975  
- Delareal: 4,5%  
- Formål: Boligområde

- PlanID: 3930200  
- Navn: FYLLINGSDALEN. GNR 23 BNR 390, LØVÅSEN  
- Plantype: 30 - Eldre reguleringsplan  
- Ikraftttredelse: 18.09.2006  
- Delareal: 3,9%  
- Formål: Felles grøntareal, turvei, gang- og sykkelvei, kjørevei

Planendringer:

- PlanID: 3830001  
- Navn: FYLLINGSDALEN. GNR 23, BUSSHOLDEPLASS LØVÅSVEIEN - VESTLUNDVEIEN  
- Saksnummer: 190710245  
- Ikraftttredelse: 21.04.1987

- PlanID: 3830003  
- Navn: FYLLINGSDALEN. GNR 23 BNR 178, VESTLUNDVEGEN, ENDRING AV PLAN  
- Saksnummer: 199707719  
- Ikraftttredelse: 30.03.1998

Hensynssoner i kommuneplanen:

- Kulturmiljø - H570\_4 - Historisk veifar  
- Dekningsgrad 12,5%

- Gul støy - H220\_3 - Veistøy gul sone  
- Dekningsgrad 45,3%

- Rød støy - H210\_3 - Veistøy rød sone  
- Dekningsgrad 3,9%

Det foreligger mindre planer og godkjente tiltak i avstand nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrense.

Planopplysninger og kart følger vedlagt i salgsoppgaven og kan ses hos megler

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilkoblet offentlig vei, vann og avløp via private veier og stikkledninger.

#### **Diverse**

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at ASK sin standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

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.

Styregodkjennelse: Ja

#### **Skattemessig formuesverdi**

Primærbolig kr 840 681,- for 2024

Sekundærbolig kr 3 362 725,- for 2024

Formuesverdi er beregnet ved hjelp av skatteetatens kalkulator for formuesverdi på nett.

#### **Hvitvasking**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering plikter eiendomsmegler å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder, herunder selger og kjøper. Dette innebærer at eiendomsmegler skal utføre kontrollhandlinger for å bekrefte kunders identitet. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved

inngåelse av kontrakt og kjøper må kunne fremvise gyldig legitimasjon. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll.

Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere) og bekrefte deres identitet.

Videre skal eiendomsmegler innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføre pålagte kundetiltak kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Eiendomsmegler plikter også å gjennomføre undersøkelser knyttet til kjøpers egenkapital, handelen og om det hefter andre forhold ved kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den andelen av kjøpesummen som er egenkapital, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomstransaksjon, og megler ikke klarer å få avkreftet mistanken, må mistanken rapporteres til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

#### **Viktig informasjon**

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer



med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgssoppgave med vedlegg.

#### **Forbehold**

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke.

#### **Personvern**

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For ytterligere informasjon, se vår personvernerklæring på [www.askeiendomsmegling.no](http://www.askeiendomsmegling.no)

#### **Forkjøpsrett/godkjenning**

Borettslaget praktiserer intern forkjøpsrett i tillegg til forkjøpsrett til boligbyggerlagets medlemmer. Kontakt megler ved spørsmål.

#### **Heftelser og servitutter**

Bestemmelse om veg

Dagboknr.: 304221

Dato: 08.06.1953

Bestemmelse om vedlikehold

Konvertert feil

13.02.2024 Arkivref. 24/04485-1

Rettet etter tingl. §18

Bestemmelse om gjerde

Dagboknr.: 304221

Dato: 08.06.1953

Uteglemt konvertert

13.02.2024 Arkivref. 24/04485-1

Rettet etter tingl. §18

Erklæring/avtale

Dagboknr.: 302140

Dato: 31.03.1970

BESTEMMELSER OM ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV LEDNINGER M.V.

SAMT SOLIDARISK ANSVARLIG SAMMEN MED ANDRE BRUKERE.

GJELDER: VEI 930 NO. 40

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om veg

Dagboknr.: 19384

Dato: 10.07.1997

BRUKSRETT TIL GANGVEI FOR BERGEN KOMMUNE OG SKOLEBARN VED SELJEDALEN BARNESKOLE.

Erklæring/avtale

Dagboknr.: 685978

Dato: 16.09.2009

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Rett til bygging/drift av jordkabelanlegg m.m.

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om vannledn.

Dagboknr.: 394048

Dato: 16.05.2013

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Grensejustering

Dagboknr.: 29753

Dato: 22.10.1997

mot bnr. 206

Erklæring/avtale  
Dagboknr.: 20208  
Dato: 11.10.1973  
BRUKSRETT  
RETTIGHETSHAVER: BERGEN KOMMUNE  
SKRÅNING 2555 M2  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Omnummerering ved kommuneendring  
Dagboknr.: 207555  
Dato: 01.01.2020  
Omnummerering ved kommuneendring

Registrering av grunn  
Dagboknr.: 4067  
Dato: 11.06.1970  
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE  
BRUKSNUMMER

Registrering av grunn  
Dagboknr.: 977  
Dato: 08.02.1972  
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE  
BRUKSNUMMER

Registrering av grunn  
Dagboknr.: 920332  
Dato: 11.10.1973  
Registrering av grunn

Registrering av grunn  
Dagboknr.: 8652  
Dato: 09.03.2006  
Registrering av grunn

#### **Meglerforetakets vederlag**

Prosentprovisjon med 1,38 % av kjøpesum  
Kommunale opplysninger Bergen kr 7 990,-  
Markedspakke STRIKE kr 19 990,-  
Oppgjørskostnad kr 5 990,-  
Tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-

Visninger/overtakelse kr 2 990,-

#### **Sentrale lover**

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

#### **Tilstandsrapport/takst**

Utført av Rune Løseth hos A1-Takst AS den 27-09-2024.

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2:

Vinduer

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Årstall: 2001 Kilde: Produksjonsår på produkt

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendige dører

## Formpressede hvite fyllingsdører

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Skade på et par dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres

Bad:

Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved glassvegg i dusjonen og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Er skrudd fast.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

## Toalettrom

Overflater og konstruksjon Sanitærutstyr på toalett er veggfestet toalett, servant. Fordelingsskap for vannrør. Belegg på gulv og strie på vegger.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Ingen luft spalte på dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Følgende er kommentert i selgers egenerklæringsskjema:

2022 - Bejlland Elektro: Oppgradert med nye sikringer på kjøkken.

## Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæring er vedlagt i salgsoppgaven. Kjøper plikter å sette seg inn i denne. Kjøper er kjent med sin undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom § 3-10.

## Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4 200 / 5 200 / 5 900,- (avhengig av boligtype) i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring og kr 5 200,- / 6 200,- / 6 900,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring Pluss.

## Vedlegg

Vedlagt salgsoppgaven ligger:

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæringsskjema
- Energimerke
- Vedtekter / Husordensregler mm.

Alle vedlegg skal ansees som en del av salgsoppgaven, og salgsoppgaven er derav ikke å anse som komplett uten vedlegg. Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn hele salgsoppgaven inklusiv vedlegg før



budgivning.

### **Finansiering**

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter avtale.

### **Eier**

Veronika Kjøndal

### **Oppdragsnummer**

8-24-00163

### **Produksjonsdato**

Salgsoppgaven er sist oppdatert 01.10.2024  
Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

### **Oppdragsansvarlig**

Marcus Ullebø  
Jurist | Eiendomsmeglerfullmektig | Partner  
Telefon: 48435484  
E-post: marcus@askeiendomsmegling.no

### **Ansvarlig megler: Christian Hauge Torvanger**

Eiendomsmegler / Partner  
Telefon: 45227119  
Epost: christian@askeiendomsmegling.no

### **Foretakets Adresse og organisasjonsnummer**

ASK Bergen  
Org.nr. 932177331  
Besøksadresse: Tollbodallmenningen 2 A, 5004  
Bergen

# TEKNISKE DOKUMENTER

Løvåsbakken 11

---

# Nabolagsprofil

Løvåsbakken 11 - Nabolaget Seljedalen/Løvåsen - vurdert av 42 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



## Offentlig transport

|                                             |                  |
|---------------------------------------------|------------------|
| Løvåsveien<br>Linje 18                      | 2 min<br>0.1 km  |
| Fyllingsdalen terminal<br>Linje 2           | 18 min<br>1.3 km |
| Oasen terminal<br>Totalt 13 ulike linjer    | 19 min<br>1.4 km |
| Bergen busstasjon<br>Buss, tog, trikk       | 8 min<br>5.7 km  |
| Bergen Nøstet kystrutekai<br>Linje HAV, HUR | 9 min<br>5.2 km  |

## Skoler

|                                                                |                  |
|----------------------------------------------------------------|------------------|
| Seljedalen skole (1-7 kl.)<br>211 elever, 14 klasser           | 8 min<br>0.6 km  |
| Løvås Oppveksttun - skole (1-7 kl.)<br>232 elever, 13 klasser  | 10 min<br>0.7 km |
| Sælen Oppveksttun (1-7 kl.)<br>254 elever, 20 klasser          | 23 min<br>1.7 km |
| Montessoriskolen i Bergen (1-10 kl.)<br>153 elever, 12 klasser | 4 min<br>2.1 km  |
| Lynghaug skole (8-10 kl.)<br>405 elever, 30 klasser            | 14 min<br>1 km   |
| Fyllingsdalen videregående skole<br>588 elever, 28 klasser     | 25 min<br>1.8 km |
| Bergen Private Gymnas                                          | 8 min            |



## Kvalitet på skolene

Bra 72/100



## Opplevd trygghet

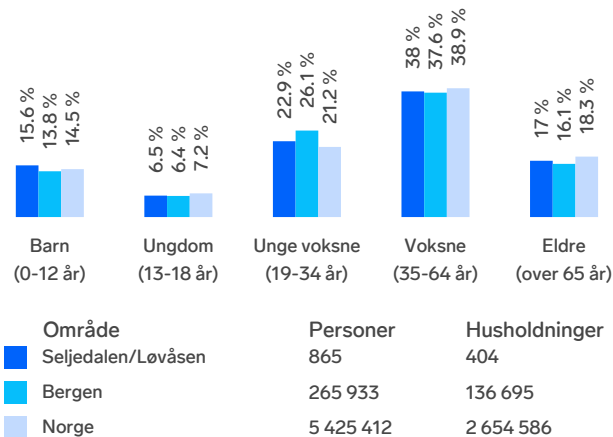
Veldig trygt 71/100



## Naboskapet

Høflige 62/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                                   |                 |
|---------------------------------------------------|-----------------|
| Kidsa Løvåsbakken (0-5 år)<br>60 barn             | 4 min<br>0.3 km |
| Seljedalen barnehage (1-5 år)<br>58 barn          | 6 min<br>0.4 km |
| Lekeklossen Løvåsen barnehage (0-5 ...<br>26 barn | 6 min<br>0.5 km |

## Dagligvare

|                                             |                 |
|---------------------------------------------|-----------------|
| Coop Extra Løvås<br>Post i butikk, PostNord | 4 min<br>0.3 km |
| Rema 1000 Lynghaugparken<br>PostNord        | 9 min<br>0.7 km |



## Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Gående

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

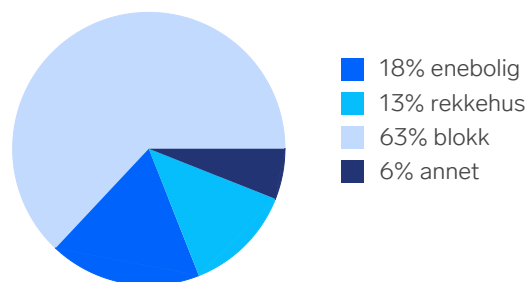
 **Støynivået**  
Lite støynivå 88/100

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 81/100

## Sport

- |                                                                                                                   |                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Lynghaugparken "binge"          | 8 min    |
| Ballspill                                                                                                         | 0.6 km                                                                                     |
|  Lynghaugparken - ballbane grus | 9 min   |
| Fotball                                                                                                           | 0.6 km                                                                                     |
|  MOVA Fyllingsdalen             | 4 min   |
|  SKY Fitness Fyllingsdalen      | 17 min  |

## Boligmasse



«Nærhet til natur, nærhet til skoler og barnehager, nærhet til kollektivtilbud og til butikker, samt frisk luft»

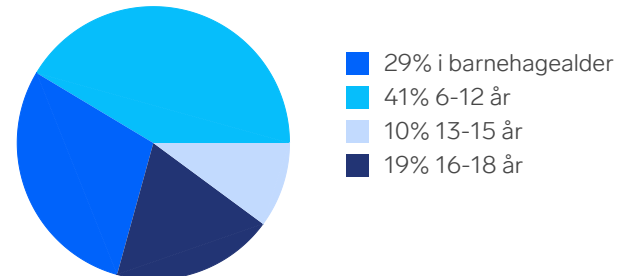
Sitat fra en lokalkjent



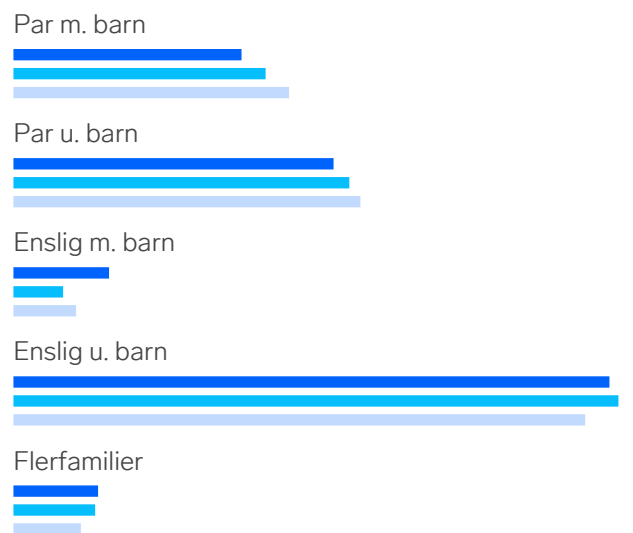
## Varer/Tjenester

- |                                                                                                           |                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Oasen                   | 17 min  |
|  Boots apotek Spelhaugen | 21 min  |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

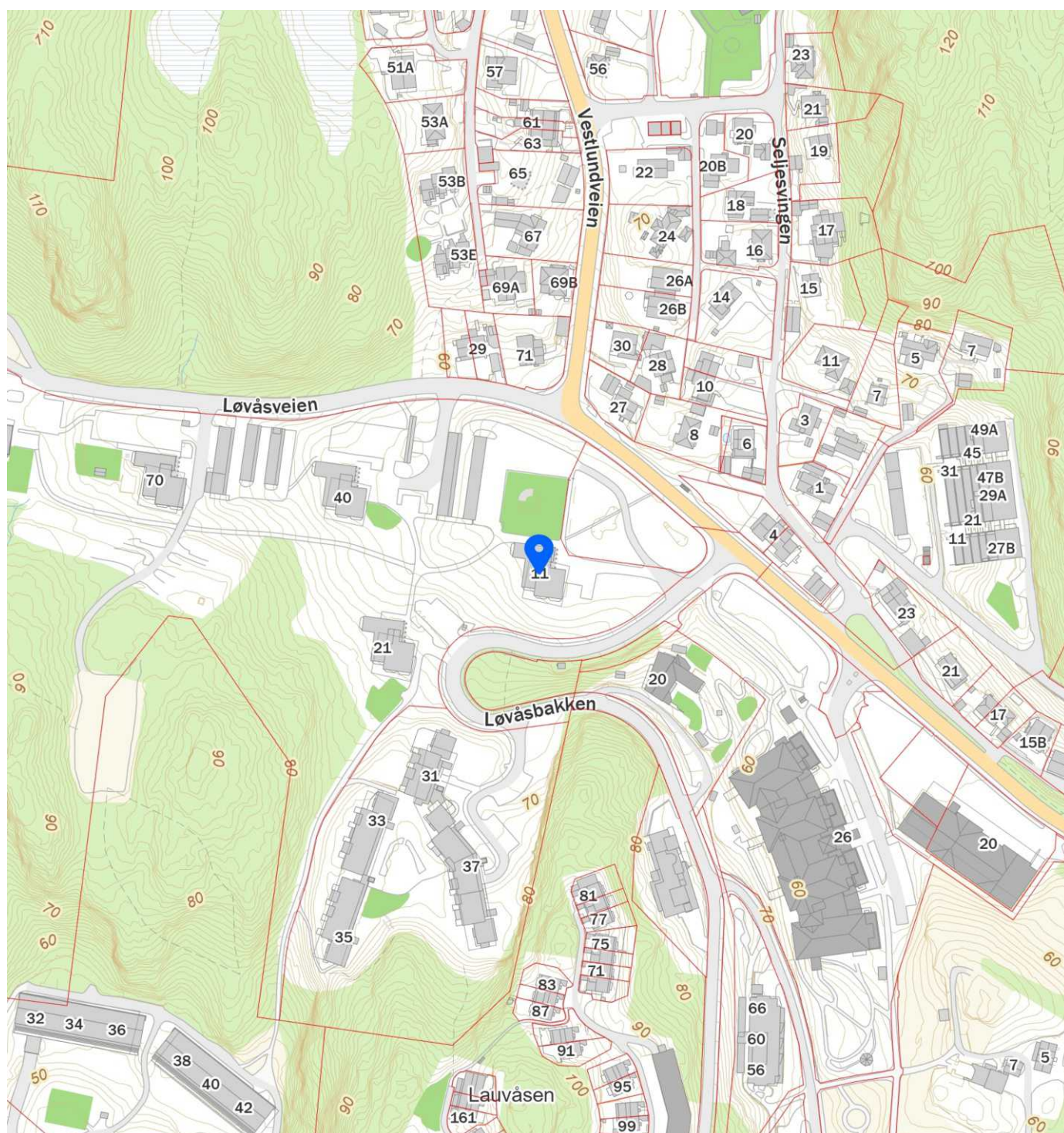
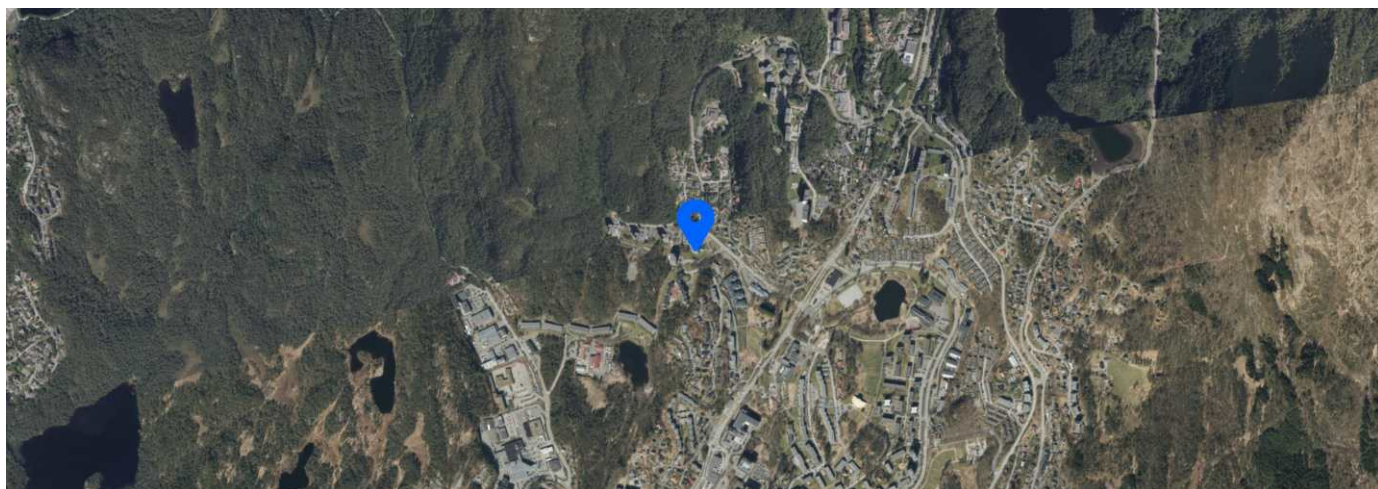


|                                                                                                        |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 0%                                                                                                     | 46% |
|  Seljedalen/Løvåsen |     |
|  Bergen             |     |
|  Norge              |     |

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 26% | 33%   |
| Ikke gift     | 60% | 54%   |
| Separert      | 11% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 3%  | 4%    |







# Tilstandsrapport

 Leilighet

 Løvåsbakken 11, 5145 FYLLINGSDALEN

 BERGEN kommune

 gnr. 23, bnr. 177

 Andelsnummer 221

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m<sup>2</sup> BRA-i: 88 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 25.09.2024

Rapportdato: 01.10.2024

Oppdragsnr.: 18384-201759

Referansenummer: MO1139

Autorisert foretak: A1-TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Løseth



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



## Norsk takst

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



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

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

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

## A1 TAKST AS

A1 Takst AS leverer rapporter på alle type bygninger. Vi har over 30 års erfaring i takserings bransjen med å utføre Næringstakster, Verditakster, Tilstandsrapport, Skaderapporter og Skjønns rapporter

A1 TAKST AS utfører oppdrag i hele Bergen og tilstøtende kommuner.

Vi har bred erfaring innen taksering av alle typer bygninger og har virket som takstmenn på fulltid siden 1993. Vi er medlem av Norsk Takst hvor vi oppgraderer våre sertifikater årlig.

A1 Takst AS har REV godkjenning for næringseiendommer

### Rapportansvarlig

Rune Løseth

Uavhengig Takstingeniør

rune@a1-takst.no

977 01 401



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsgbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



# Beskrivelse av eiendommen

Boligblokk som er oppført i 1972 i h.h.t. Eiendomsdata.  
Leiligheten har vanlig god stand på overflater og utstyr.

For øvrig henvises til rapportens enkelte punkter.  
Borettslaget har ansvar for utvendig vedlikehold.  
Bygningens alder tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekkes flere feil og mangler.

## Leilighet - Byggeår: 1972

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bærende konstruksjoner i betong . Yttervegger med fasadeplater  
Bygningsdelen er del av borettslagets fellesarealer og ansvar, og blir derfor ikke tilstands-vurdert men enkelt beskrevet.  
Vinduer med isolerglass i malte trekarmer

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre med aluminium utvendig  
Altan på ca. 16 m<sup>2</sup> med utgang fra stue, oppført i betong/stål med rekkverk i glass/aluminium.  
Terrassebord i tre.  
Høyde på rekkverk 1,3 meter

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, fliser.  
Veggene har malte plater. Helsparklet alle vegger +malt 2022.  
Innvendige tak har malt betong og ferdigplater, Etasjeskiller er av betongdekke.  
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.  
Formpressede hvite fyllingsdører

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.  
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35. Det er målt ca. 65 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Det er slukrenne ved glassvegg i dusjonen og smøremembran med ukjent utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjvegger/hjørne.  
Det er mekanisk avtrekk.  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro.  
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.  
Kjøøl/fryseskap.  
Kjøkken type Ikea  
Metall fliser over komfyr.  
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

### SPECIALROM

[Gå til side](#)

Sanitærutstyr på toalett er veggfestet toalett, servant.  
Fordelingsskap for vannrør.  
Belegg på gulv og strie på vegger.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).  
Det er ikke besiktiget i rørskap.  
Det er avløpsrør av støpejern/plast.  
Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken for øvrig naturlig ventilasjon.

Det er sentralanlegg for varmt vann.  
Dørtelefon med døråpner.  
El. anlegg med automatsikringer.  
Sikringsskap er plassert i entre.  
Oppgradert delvis i forbindelse med nytt kjøkken  
Sensor på lys i gang og kjøkken.  
El. kurser er merket  
Røykvarslere og pulverapparat.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygningen har betonggrunnmur.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

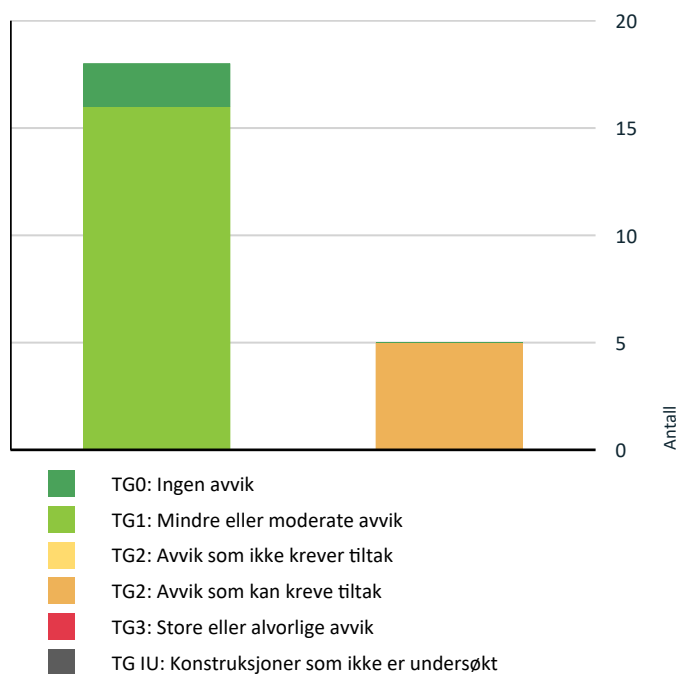
[Gå til side](#)

### Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger er ikke sett

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 5. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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).

Det er forutsatt i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt. Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysningsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/utstyrt.

Ved eventuell avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. Lov om avhending av fast eiendom, "Avhendingslova" av 3 juli 1992, nr. 93.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET



**Byggeår**  
1972

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Standard**  
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Veggkonstruksjon

Bærende konstruksjoner i betong. Yttervegger med fasadeplater. Bygningsdelen er del av borettslagets fellesarealer og ansvar, og blir derfor ikke tilstands-vurdert men enkelt beskrevet.

### TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass i malte trekarmar

**Årstall:** 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**  
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

**Konsekvens/tiltak**  
• Det må foretas lokal utbedring.

### TG 1 Dører - 2

Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør.

### TG 1 Dører

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre med aluminium utvendig

**Årstall:** 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan på ca. 16 m<sup>2</sup> med utgang fra stue, oppført i betong/stål med rekkverk i glass/aluminium. Terrassebord i tre. Høyde på rekkverk 1,3 meter



## INNENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, fliser. Veggene har malte plater. Helseparklet alle vegger +malt 2022. Innvendige tak har malt betong og ferdigplater,

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

**Vurdering av avvik:**  
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

**Konsekvens/tiltak**  
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

### TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Innvendige dører

Formpressede hvite fyllingsdører

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Skade på et par dører.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

## VÅTROM

### 5. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2012 Kilde: Eier



### 5. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

### 5. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35. Det er målt ca. 65 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

### 5. ETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved glassvegg i dusjsone og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Er skrudd fast

### Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

### 5. ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

### 5. ETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

### 5. ETASJE > BAD

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

## KJØKKEN

### 5. ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Kjøøl/frysenskap. Kjøkken type Ikea  
Metall fliser over komfyr.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



## 5. ETASJE > KJØKKEN

### Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

## SPESIALROM

### 5. ETASJE > TOALETTROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Sanitærutstyr på toalett er veggfestet toalett, servant.  
Fordelingsskap for vannrør.  
Belegg på gulv og strie på vegger.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Ingen lufte spalte på dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap.

Årstall: 2007 Kilde: Eier



#### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern/plast.



Luke i skap på soverom

# Tilstandsrapport

## TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken forøvrig naturlig ventilasjon.

## TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

## TG 1 Andre installasjoner

Dørtelefon med døråpner.

## TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El. anlegg med automatsikringer.  
Sikringsskap er plassert i entre.  
Oppgradert delvis i forbindelse med nytt kjøkken  
Sensor på lys i gang og kjøkken.  
El. kurser er merket

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1971**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Oppgradert med nye sikringer på kjøkken Bjelland elektro**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med

avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

### Generell kommentar

På generelt grunnlag bør det elektriske anlegget kontrolleres i forbindelse med overdragelse. El. anlegg med vanlig bra standard. Elektriske anlegg bør kontrolleres hvert 5. år.



## TG 0 Branntekniske forhold



# Tilstandsrapport

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

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

Røykvarslere og pulverapparat.

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

## TOMTEFORHOLD

### Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Bygningsdelen er del av borettslagets/sameiets fellesarealer og ansvar, og blir derfor ikke tilstands-vurdert men enkelt beskrevet.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

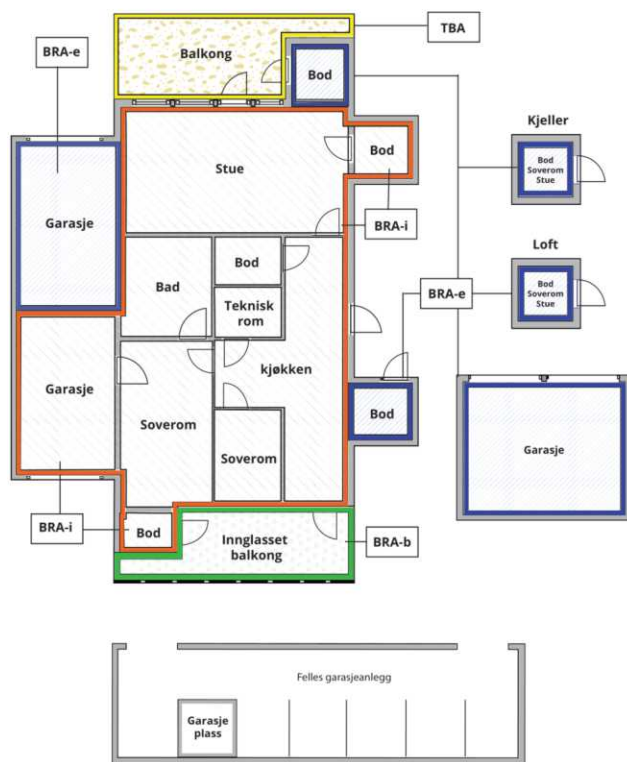
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

|                                 |                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                  |

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 5. Etasje      | 88                            | 3                           |                            | 91  | 16                              |
| <b>SUM</b>     | <b>88</b>                     | <b>3</b>                    |                            |     | <b>16</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>91</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                                  | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 5. Etasje | Entré , Bod , Bad , Soverom , Kjøkken , Soverom 2, Stue , Gang , Toalettrom |                             |                            |

### Kommentar

Entre 2,79 m<sup>2</sup>, stue/kjøkken 41 m<sup>2</sup>, toalett 1,11 m<sup>2</sup>, soverom 9,44m<sup>2</sup>, soverom 12, m<sup>2</sup>, bad 2,90 m<sup>2</sup>, bod 2,79 m<sup>2</sup>, gang 11,4 m<sup>2</sup>.  
Areal er oppmålt på stedet med laser.  
Bod i kjeller ca 3 m<sup>2</sup>.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Tegninger er ikke sett

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

|           | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-----------|------------|------------|
| Leilighet | 85         | 3          |



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede        | Rolle         |
|-----------|------------------|---------------|
| 25.9.2024 | Rune Løseth      | Takstingeniør |
|           | Veronika Kjøndal | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune     | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                  | Kilde                      | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|------------------------|----------------------------|------------|
| 4601 BERGEN | 23   | 177  |      | 0    | 71400.9 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Løvåsbakken 11

### Hjemmelshaver

Løvåsen Borettslag

### Kommentar

Tomten eies av borettslaget

## Andelsobjekt

| Boligselskap        | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---------------------|-----------|-----------|------------------|---------------------------|
| /LØVÅSEN BORETTSLAG | 953615509 |           |                  | Refsnes Egil              |

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

221

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten/borettslaget ligger sentralt i Fyllingsdalen med utsikt over deler av Fyllingsdalen. Parkering på felles parkeringsplass, kan søke garasje.

Tilsvarende småhusbebyggelse i område. Kort vei til skole, barnehage, handlesenter og bussforbindelse i hovedvei. Nærbutikk like ved. Flott turterreng i område.

Bygningen er oppført i 1972 med vanlig god standard.

### Adkomstvei

Privat til offentlig vei.

### Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning.

### Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig ledningsnett via privat stikkledning

### Om tomten

Felles eiende tomt som er opparbeidet med grønt områder og interne adkomstveier. Lekeplasser. Ballplass.

### Bebyggelsen

Bebyggelsen består av høyblokk som er oppført med fundamenter av betong på antatt faste masser, yttervegger av betong og bindingsverk som er kledd med fasadeplater, etasjeskillere av betong. Flatt tak som er tekket med papp.

## Siste hjemmelsovergang

### Kjøpesum

0

### År

1970

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse      | Dato       | Kommentar                                                                                            | Status           | Sider | Vedlagt |
|------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring    | 30.09.2024 | Eiers opplysninger i egenerklæring samsvarer med de observasjoner takstmannen gjorde under befaring. | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no | 25.09.2024 | Eiendomsdata                                                                                         | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Tegninger        |            |                                                                                                      | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Eier             | 25.09.2024 | Eier har gitt generelle opplysninger på stedet                                                       | Gjennomgått      |       | Nei     |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straksiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

## TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MO1139>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon



# Egenerklæring

Løvåsbakken 11, 5145 FYLLINGSDALEN

30 Sep 2024

## Informasjon om eiendommen

### Adresse

Løvåsbakken 11

### Postadresse

Løvåsbakken 11

### Enhetsnummer

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

### Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

### Når kjøpte du boligen?

Februar 2021

### 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.

April 2021

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

Gjensidige Forsikring ASA-49

## Informasjon om selger

### Hovedselger

Kjøndal, Veronika

## 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
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## 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
- 7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 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

10.1.1 Navn på arbeid





Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært      ☐ Ufaglært

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

Oppgradert med nye sikringer på kjøkken

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bjelland elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja      ☐ Nei

## 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

### 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 sjananse 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

## 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 94066712**



# Egenerklæringsskjema

Name

Kjøndal, Veronika

Date

2024-09-30

Identification

 bankID™ Kjøndal, Veronika



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

## Egenerklæringsskjema

---

Signed by:

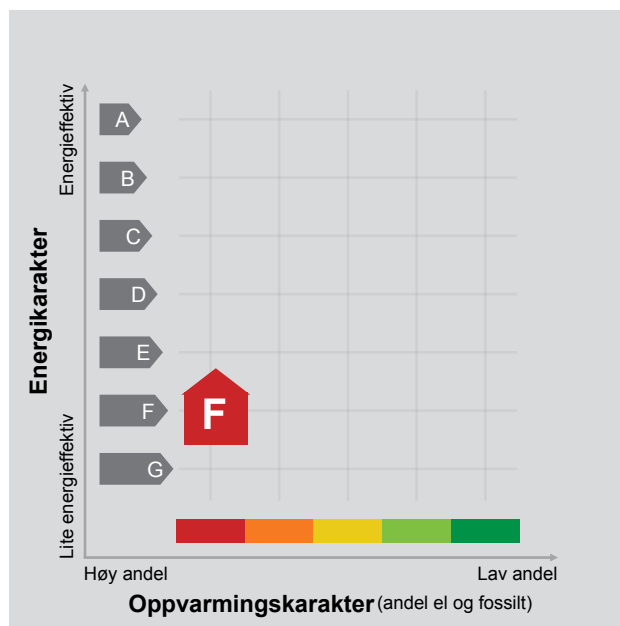
Kjøndal, Veronika

30/09-2024  
20:21:36

BANKID

# ENERGIATTEST

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse           | Løvåsbakken 11          |
| Postnummer        | 5145                    |
| Sted              | FYLLINGSDALEN           |
| Kommunenavn       | Bergen                  |
| Gårdsnummer       | 23                      |
| Bruksnummer       | 177                     |
| Seksjonsnummer    | —                       |
| Andelsnummer      | —                       |
| Festenummer       | —                       |
| Bygningsnummer    | 139738942               |
| Bruksenhetsnummer | H0504                   |
| Merkenummer       | Energiattest-2024-29072 |
| Dato              | 23.09.2024              |



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk 5 071 kWh pr. år

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

|                              |                        |
|------------------------------|------------------------|
| 5 071 kWh elektrisitet       | 0 kWh fjernvarme       |
| 0 liter olje/parafin         | 0 Sm <sup>3</sup> gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 0 liter ved            |



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Bruk varmtvann fornuftig

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Luft kort og effektivt
- Følg med på energibruken i boligen

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

|                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Boligblokker |
| <b>Bygningstype:</b>            | Leilighet    |
| <b>Byggeår</b>                  | 1971         |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       | Betong       |
| <b>BRA:</b>                     | 84           |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 1            |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Ja           |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Ja           |

### Teknisk installasjon

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| <b>Oppvarming:</b> | Elektrisk            |
| <b>Ventilasjon</b> | Naturlig ventilasjon |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

## Tiltak på elektriske anlegg



#### **Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

#### **Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### **Bygningsmessige tiltak**

#### **Tiltak 13: Montering tetningslister**

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

#### **Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak utendørs**

#### **Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

#### **Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning**

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

#### **Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer**

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

#### **Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

# Vedtekter

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

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

## 1. Innledende bestemmelser

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

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

### 2-2 Sameie i andel

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

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

## Vedtekter for Løvåsen borettslag

### 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.

### 2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

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

## 3. Forkjøpsrett

### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

### 3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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



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

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

#### **4. Borett og bruksoverlating**

##### **4-1 Boretten**

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

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

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

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

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

##### **4-2 Bruksoverlating**

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

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

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



## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør , sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v. som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.

Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme. Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventilert og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

### **6. Pålegg om salg og fravikelse**

#### **6-1 Mislighold**

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

#### **6-2 Pålegg om salg**

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

#### **6-3 Fravikelse**

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

### **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

#### **7-1 Felleskostnader**

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

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

#### **7-2 Tillegg i Felleskostnader for altaner.**

Styret fastsetter tillegg i felleskostnadene for altaner.



## Vedtekter for Løvåsen borettslag

### 7-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

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

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

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

### 8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

### 8-3 Styrets vedtak

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

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

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

### 8-4 Representasjon og fullmakt

Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

### 8-5 Valgkomite

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

## 9. Generalforsamlingen

### 9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

### 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

### 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Konstituering
- Godkjenning av årsrapport fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomite
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### 9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

### 9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

### 9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

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



## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### 10-1 Inhabilitet

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

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

### 10-2 Taushetsplikt

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

### 10-3 Mindretallsvern

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

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### 11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

### 11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

## 12. Dugnadsarbeid og parkering

### 12- 1 Dugnadsarbeid

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

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

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

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

## 12 - 2 Parkering

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

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

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



*Styrekontor: Løvåsbakken 11, 5145 Fyllingsdalen - Telefon 55 16 66 06 - E-post: styret@lovasen.no - www.lovasen.no*

*Vaktmesterkontor: Løvåsbakken 11 - Mobil 930 30 582 - Orgnr. NO 953 615 509*

## PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2024 I LØVÅSEN BORETTSLAG

**Sted:** Løvåsveien 21, 5145 Fyllingsdalen

**Dato:** Torsdag 18. april 2024 klokken 18:00

Møtet ble åpnet av: Styreleder Ivar Pettersen

Til stede fra styret: Styreleder Ivar Pettersen

Nestleder Kenneth Gonzalez

Styremedlem Sverre Strømmen

Styremedlem Sandra Nylund

Styremedlem Andre Glenjen

Varamedlem Jorunn Lovise Lærum

Styresekretær Lene Olsen

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

## 1. Konstituering

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

**Antall andelseiere til stede: 62**

**+ Antall fullmakter: 7**

**= Antall stemmeberettigede: 69**

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

## 2. Behandling og godkjenning av styrets årsrapport

Behandlingen gjaldt årsrapport for 2023. Den ble behandlet og godkjent. Spørsmål ble besvart fortløpende.

### **Merknader:**

- Beboere ønsker at inntekter fra barnehage spesifiseres i regnskapet neste år
- Dette ble tatt til orientering av styret

## 3. Årsregnskap

### Behandling og godkjenning av årsregnskap

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2023  
Marianne Pedersen fra BOB la frem regnskapet og besvarte spørsmål fortløpende.

**Merknad:** Det ble kommentert avvik i budsjett til uteområder.

**Vedtak:** Årsregnskapet ble behandlet og enstemmig godkjent



## 4. Vederlag til styremedlemmer, tillitsvalgte og valgkomité

### Innstilling fra styret:

Kr. 9000,- til valgkomité  
Kr. 30.000,- til blokktilitsvalgte.  
Kr. 50 000,- overføres til miljøutvalgskonto.  
Kr. 300.000,- til prosjektleder og byggherrerrepresentant.  
Kr. 380 000,- styrehonorar - medlemmer og varamedlemmer.  
Dette gir en totalsum på kr 769.000,-

Generalforsamlingen godtar i tillegg at det ut over det faste styrehonoraret skal utbetales kr.170,- pr time for tilleggsarbeider som utføres av styremedlemmer

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

## 5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

**Vedtak:** Valgkomiteens innstilling ble enstemmig vedtatt

### Styremedlemmer

|               |                                 |
|---------------|---------------------------------|
| Andre Glenjen | enstemmig valgt for 2 år i 2024 |
| Sandra Nylund | enstemmig valgt for 2 år i 2024 |

### Varamedlemmer

|                     |                                 |
|---------------------|---------------------------------|
| Timian Vannebo      | enstemmig valgt for 1 år i 2024 |
| Jorunn Lovise Lærum | enstemmig valgt for 1 år i 2024 |

## 6. Valg av valgkomité

Valgkomiteen består etter dagens generalforsamling av:

| Verv<br>(Komiteleder, komitelem) | Navn            | Periode<br>(fra – til) |
|----------------------------------|-----------------|------------------------|
| Komitelem                        | Jocelyn Morales | 2024 - 2025            |
| Komitelem                        | Karina T Bakke  | 2024 – 2025            |
| Komitelem                        | Andre Glenjen   | 2024 - 2025            |

## 7. Saker fra styret og innkomne forslag.

### 7.1. Saker fra styret

Rengjøring av fellesareal

Vedtak: Godkjent, dette ble stemt over med 40 stemmer for og 27 stemmer mot.

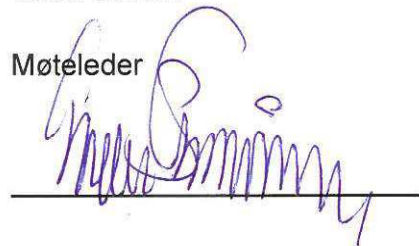
### 7.2. Innkomne forslag fra andelseiere

Det er kommet inn to forslag fra beboer om å kontrahere vaskebyrå til å utføre vask av fellesareal. Styret har i også lagt dette fram som egen sak. Og vil dermed ikke gjengi disse andelseiernes brev om forslag til saker.

**Merknader:** Beboere ønsker at alle forslag fra beboere om saker til generalforsamling blir tatt med i innkalling , selv om styret har identiske forslag til saker.

Underskrifter:

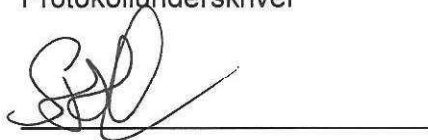
Møteleder



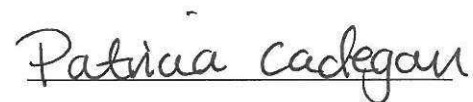
Referent



Protokollunderskriver



Protokollunderskriver



LØVÅSEN BORETTSLAG  
Fyllingsdalen, 26.04.2024





# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 20.08.2024

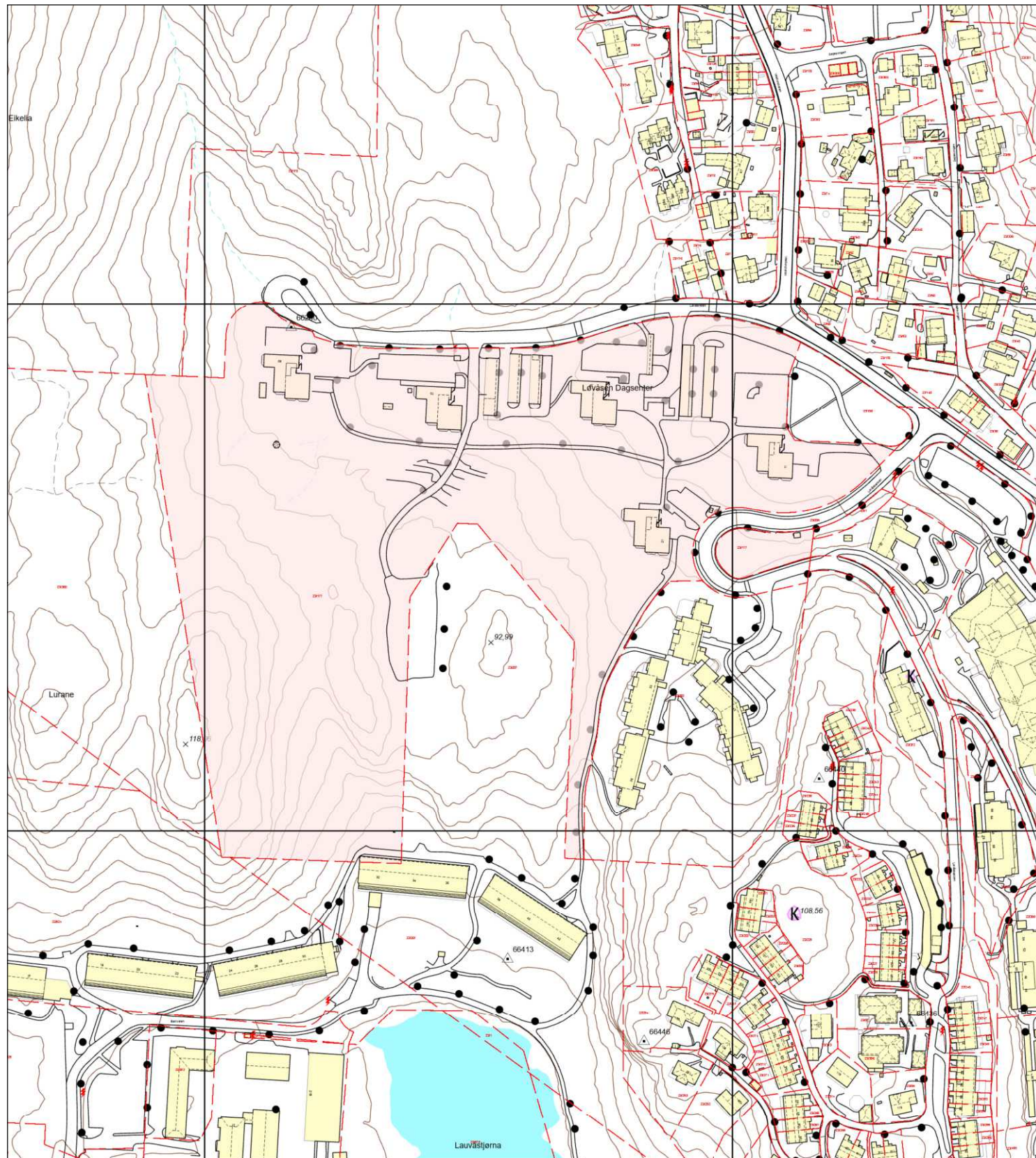
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 23/177/0/0

Adresse: Løvåsbakken 11, 5145 FYLLINGSDALEN m.fl.

BERGEN  
KOMMUNE



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



|                                |                                |                      |              |
|--------------------------------|--------------------------------|----------------------|--------------|
| — Eiendomsgrense - sikker      | ----- Registrert tiltak anlegg | ☼ Allé               | • Mast       |
| - - - Eiendomsgrense - usikker | □ Kulturminne                  | •••• Hekk            | ⚡ Skap       |
| ■ Bygning                      | --- Gangveg og sti             | ● EL belysningspunkt | — Høydekurve |
| ▨ Registrert tiltak bygg       | --- Traktorveg                 | ⚡ EL Nettstasjon     | △ Fastmerker |
| 92 Fredet bygg                 | ☼ InnmåltTre                   | ○ Ledning kum        |              |





BERGEN  
KOMMUNE

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 23/177/0/0

Utlistet 21. august 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 |
|-----------|--------------|-----|-----------|-------------------------|---------------|--------------|--------------------|
| 258966063 | Grunneiendom | 0   | Ja        | 70 243,1 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 utlistingen.

### Reguleringsplaner på grunnen

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

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

## Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

| PlanID                  | Reguleringsformål       | Dekningsgrad     |
|-------------------------|-------------------------|------------------|
| <a href="#">3930200</a> | 780 - Felles grøntareal | 2,9 %            |
| <a href="#">3930200</a> | 420 - Turvei            | 1,0 %            |
| <a href="#">3930200</a> | 320 - Gang-/sykkelvei   | < 0,1 % (8,0 m²) |
| <a href="#">3930200</a> | 310 - Kjørevei          | < 0,1 % (0,1 m²) |

## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

| PlanID                  | Plantype | Plannavn                                                          | Saksnr    | Ikrafttrådt |
|-------------------------|----------|-------------------------------------------------------------------|-----------|-------------|
| <a href="#">3830001</a> | 31       | FYLLINGSDALEN. GNR 23, BUSSHOLDEPlass LØVÅSVEIEN - VESTLUNDVEIEN  | 190710245 | 21.04.1987  |
| <a href="#">3830003</a> | 31       | FYLLINGSDALEN. GNR 23 BNR 178, VESTLUNDVEGEN, ENDRING AV PLAN     | 199707719 | 30.03.1998  |
| <a href="#">3836000</a> | 31       | FYLLINGSDALEN. GNR 123 BNR 178, VESTLUNDVEGEN, PLAN FOR UTBYGGING | 199707719 | 30.03.1998  |

OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

## Kommuneplan

| PlanID                   | Plannavn                     | Ikrafttrådt | Dekningsgrad |
|--------------------------|------------------------------|-------------|--------------|
| <a href="#">65270000</a> | KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 | 19.06.2019  | 100,0 %      |

## Arealformål i kommuneplanen

| PlanID   | Arealstatus   | Arealformål                 | Beskrivelse          | Områdenavn | Dekningsgrad |
|----------|---------------|-----------------------------|----------------------|------------|--------------|
| 65270000 | 1 - Nåværende | 1001 - Bebyggelse og anlegg | Øvrig byggesone      | ØB         | 44,2 %       |
| 65270000 | 1 - Nåværende | 5100 - LNF                  | LNF                  | LNF        | 34,7 %       |
| 65270000 | 2 - Framtidig | 1001 - Bebyggelse og anlegg | Ytre fortettingssone | Y          | 12,7 %       |
| 65270000 | 1 - Nåværende | 3001 - Grønnstruktur        | Grønnstruktur        | G          | 7,1 %        |
| 65270000 | 1 - Nåværende | 1130 - Sentrumsformål       | Byfortettingssone    | BY         | 1,4 %        |

## Hensynssoner Angitt hensyn - friluftsliv i kommuneplanen

| PlanID   | Hensynssonetype    | Hensynssonenavn | Beskrivelse           | Dekningsgrad |
|----------|--------------------|-----------------|-----------------------|--------------|
| 65270000 | KpAngittHensynSone | H530_3          | Byfjellsgrense - vest | 37,0 %       |

## Hensynssoner Angitt hensyn - naturmiljø i kommuneplanen

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

## Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

## Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

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

## Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

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

## Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

### Planer i nærheten av eiendommen

| PlanID                   | Plantype | Plannavn                                                                     | Planstatus | Saksnr                    |
|--------------------------|----------|------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------|
| <a href="#">4460000</a>  | 30       | FYLLINGSDALEN. GNR 23 BNR 178 MFL., FELT X OMRÅDE G 1                        | 3          | -                         |
| <a href="#">3800201</a>  | 31       | FYLLINGSDALEN. GNR 23 BNR 372 MFL., LØVÅSBAKKEN                              | 3          | <a href="#">200409511</a> |
| <a href="#">3800200</a>  | 30       | FYLLINGSDALEN. GNR 23 DEL AV BNR 1 MFL., VESENTLIG ENDRING AV BEBYGGELSEPLAN | 3          | <a href="#">200107656</a> |
| <a href="#">11750300</a> | 30       | FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT IX, OMRÅDE C, ENDRING                               | 3          | -                         |
| <a href="#">3830000</a>  | 30       | FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT X, TOMTEAREAL GI, GII OG FI                         | 3          | -                         |
| <a href="#">70390000</a> | 34       | FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 274 MFL., SPELHAUGEN                               | 10         | <a href="#">20220665</a>  |
| <a href="#">11550000</a> | 30       | FYLLINGSDALEN. STORMYRA INDUSTRIAREALER                                      | 3          | -                         |
| <a href="#">70910000</a> | 35       | FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 874, SKJENHAUGANE                                  | 2          | <a href="#">20220708</a>  |

### Andre opplysninger

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Skrevet ut 21. august 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 areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

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

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

Les mer her:

[Bergen kommune - Kommuneplanens arealdel 2018](#)

### **Kommunedelplan**

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

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

### **Reguleringsplan**

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningsslinje 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.



# Plankart

Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommunedelplaner og reguleringsplaner.



BERGEN  
KOMMUNE

# NOTATER

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

# NOTATER

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 11 000

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 000

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](https://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.



# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering.

For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.

Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås. Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



## Forbrukerinformasjon:

# Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

*Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.*

## Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

### Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

**Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!**



## Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

## Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

## Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

## Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

**NB:** Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

## Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)  
[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)  
[NEF.no](https://nef.no)  
[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)  
[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)

Forbrukerinformasjon  
om trygg bolighandel  
versjon 1, november 2021

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.



- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

# Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonerte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

## BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 8-24-00163

Adresse: Løvåsbakken 11, 5145 Fyllingsdalen

Betegnelse: Gnr. 23, Bnr. 177, andelsnr. 244 i Løvåsen Borettslag, Bergen kommune.

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum kr \_\_\_\_\_

+ vanlige omkostninger (**dokumentavgift, tinglysingsgebyr og evt. gebyr til forretningsfører**)

### Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon (bank): \_\_\_\_\_

Referanse: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ kr

\_\_\_\_\_ kr

Egenkapital \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ kr

**SUM** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ kr

Egenkapitalen består av:

☐ Salg av nåværende bolig eller annet fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd) ☐ Annet

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

Nåværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_.

Budet er bindende til kl 1600 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt annet klokkeslett.

Budet er inngitt på bakgrunn av salgsprospekt som er godkjent av selger datert 01.10.2024

Salgsoppgave:

Energiattest er mottatt: Ja ☐ Nei ☐

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til selger eller megler som er selgersadressat sin kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres muntlig eller skriftlig innen akseptfristen.

Jeg / vi er kjent med at selger og megler forutsetter at jeg / vi har besiktiget eiendommen, at jeg / vi har mottatt og satt oss godt inn i salgsoppgaven med vedlegg. For det tilfelle at salgsoppgave ikke er mottatt plikter jeg / vi å informere megler om dette.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Sign

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Sign



Kontakt oss  
[www.askeiendomsmegling.no](http://www.askeiendomsmegling.no)