

Løvstakklie 14

Nabolaget Løvstakksiden - vurdert av 138 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Søndre Skogveien nord Linje 10	6 min 0.5 km
Danmarks plass Linje 1	14 min 1.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	8 min 3.4 km
Bergen Flesland	18 min

Skoler

Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 394 elever, 21 klasser	10 min 0.9 km
Kronstad skole (1-7 kl.) 240 elever, 19 klasser	19 min 1.6 km
Møllebakken skole (1-10 kl.) 75 elever, 7 klasser	21 min 1.8 km
Minde skole (1-7 kl.) 252 elever, 15 klasser	5 min 2.4 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 581 elever, 44 klasser	24 min 1.9 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	14 min 1.1 km
St. Paul gymnas 270 elever	24 min 2 km

«Nærhet til byen, tilbaketrekt fra trafikk og rimelig nært mange ulike turmuligheter.»

Sitat fra en lokalkjent



Kvalitet på skolene
Bra 67/100

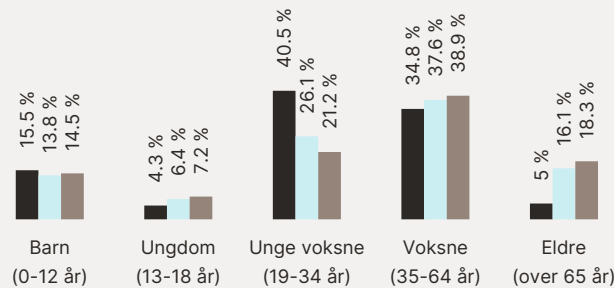


Opplevd trygghet
Trygt 62/100



Naboskapet
Høflige 50/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Løvstakksiden	1 248	742
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Søre Skogvei barnehage (1-5 år) 49 barn	9 min 0.7 km
Solheimslien barnehage (0-5 år) 72 barn	10 min 0.8 km
Ny Krohnborg barnehage (0-5 år) 54 barn	10 min 0.9 km

Dagligvare

Matkroken Blekenberg	6 min
Kiwi Bøhmergaten PostNord	11 min 1 km

Primære transportmidler

-  1. Buss
-  2. Gående
-  3. Bybane



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 79/100



Støynivået

Lite støynivå 78/100

Sport

- 

Hordagaten 91 ballbane grus

Ballspill

8 min

0.7 km
- 

Solheimslie ballplass kunstgress

Ballspill

9 min

0.8 km
- 

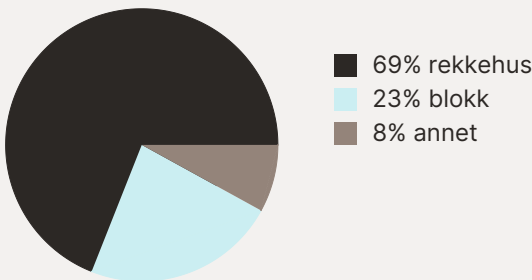
Family Sports Club Danmarks plass

12 min
- 

Sportic Danmarks plass

13 min

Boligmasse



«Bynært, turmuligheter.»

Sitat fra en lokalkjent

masse



Varer/Tjenester

- 

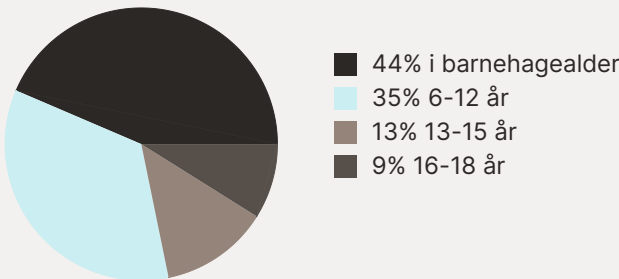
Bergen Storsenter

7 min
- 

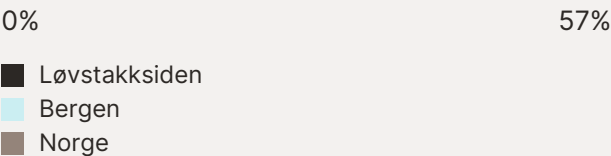
Vitusapotek Danmarks plass

14 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

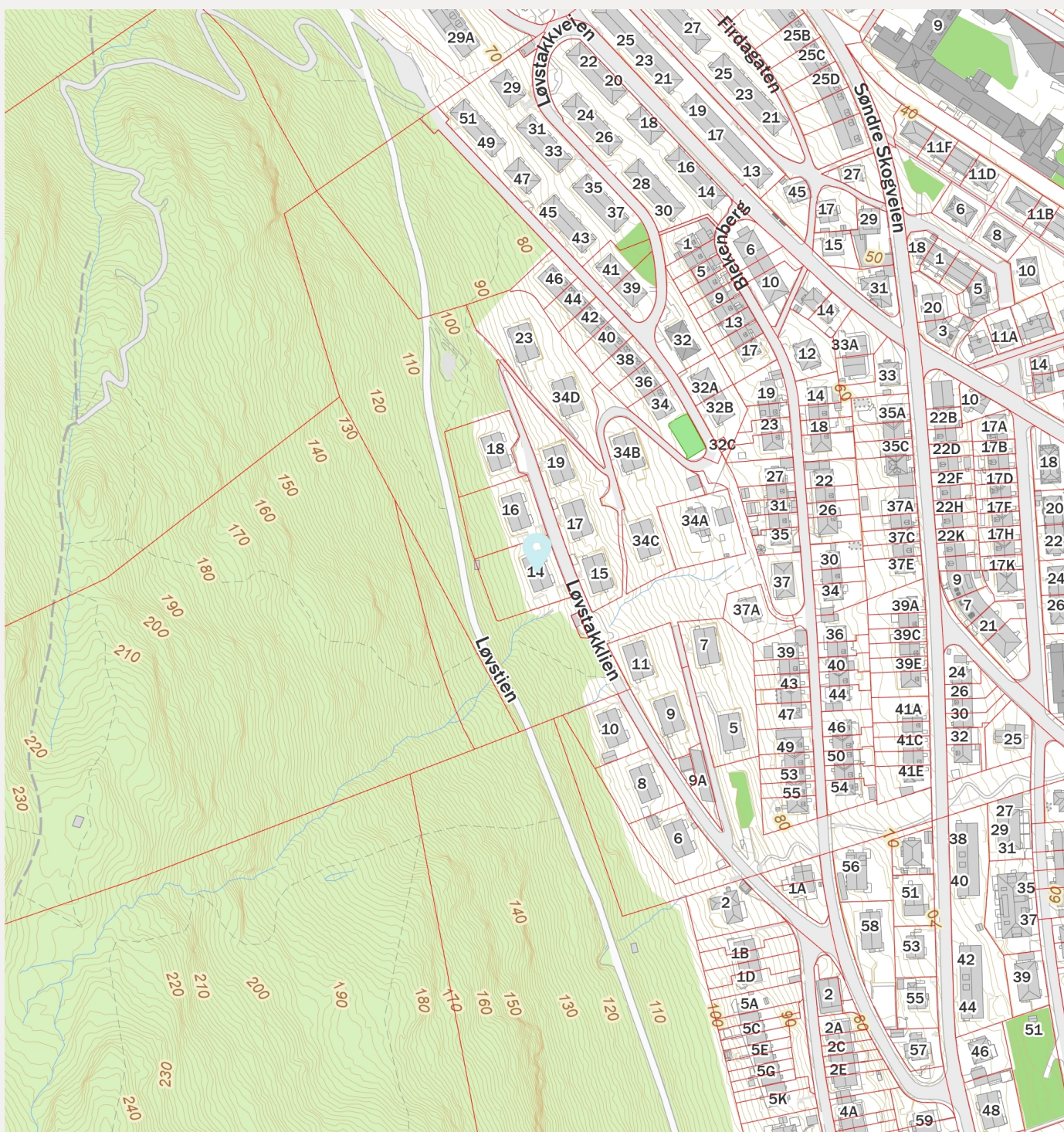


Familiesammensetning

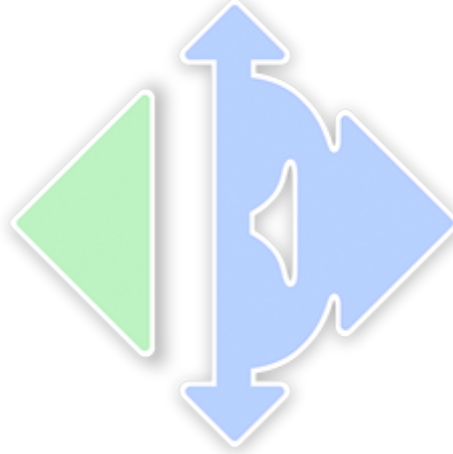


Sivilstand

		Norge
Gift	17%	33%
Ikke gift	70%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Leilighet
Løvestakklien 14
5055 Bergen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 15/04/2025

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:158, Bnr: 540
Hjemmelshaver:	Eric Molnes og Andreas Kruckow Brayn Bøthun
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	14
Byggeår:	1955
Tomt:	1 213,6 m ²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Eric Molnes og Andreas Kruckow Brayn Bøthun
Befaringsdato:	08.04.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med trapper, murer, plen og diverse beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av murkonstruksjoner. Etasjeskiller av trebjelkelag. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med liggende trekledning. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og takstein. Taket er ikke besiktiget.

Grunnmur og drenering:

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

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

Vegger:

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

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

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

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

ANNET:

Informasjon om borettslaget:

Styretsleder: Eyvind Torheim

Kontaktperson: Eyvind Torheim

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 950 221 844

Navn/foretaksnavn: LØVSTAKKLIEN BORETTSLAG

Organisasjonsform: Borettslag

Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995

Stiftelsesdato: 17.09.1957

Takstobjektet:

3-Roms andelsleilighet.

Fra stuen er det utgang til terrasse på 7m².

Tilhørende leiligheten er det en utebod på 4,9m². Det er skader på døren inn til boden.

Oppvarming: Varmekabler på badet, varmepumpe ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

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

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

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

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

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

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

Tak: Malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Lagt nye laminatgulv i 2025.
- Installert varmepumpe i 2025.
- Oppgradert sikringsskapet samt el.anlegg i stuen og på kjøkkenet i 2025.

FELLESKOSTNADER:

-

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. Etasje	65	0	0	7	65	0
Kjeller	0	41	0	0	0	41
SUM BYGNING	65	41	0	7	65	41
SUM BRA	106					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang(6,6m²), bad(3,7m²), soverom(13m²), soverom(11,1m²), stue(22,5m²), kjøkken(6,9m²).

BRA-e:

Kjeller: Uinnredete rom(40,5m²).

MERKNADER OM AREAL:

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målreglene (NS3940) medregnes i totalarealet. Kjelleren var ikke ferdigstilt på befaringsdagen, arealene kan derfor avvike ved endringer under ferdigstillelse.

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

ANDRE MERKNADER:

Rom i kjelleren er ikke ferdigstilt og derfor ikke kontrollert. Det må påregnes kostnader for ferdigstilling av kjelleren.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

15/04/2025



Mats Hansen

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

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

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

Merknad/vurdering av avvik:

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

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og badet utgjør dermed en risiko.

Vinduet på badet er uheldig plassert nær våtsone, vinduet og konstruksjonen rundt vinduet er ikke av egnet materialet for plassering nær våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet og tilliggende konstruksjoner. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknad/vurdering av avvik:

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

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og badet utgjør dermed en risiko.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom.

Det er registrert riss/sprekker i flere av gulvflisene.

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

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

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

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

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

Badet inneholder: Toalett, helstøpt servant, skap under servant med slette fronter, dusjkabinett.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

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

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

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

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

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

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

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Merknad/vurdering av avvik:

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

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

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

Merknader:**4. Vinduer og ytterdører****TG 2** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vinduene er fra 2014.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, fra 2007.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

Merknad/vurdering av avvik:

Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag/vannbord under vinduet. Kan føre til fuktoppsug i trevirket.

Merknader:**5. Balkonger, verandaer og lignende****TG 2** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Fra stuen er det utgang til balkong på 7m².

Merknad/vurdering av avvik:

Terrassekonstruksjonen er av eldre dato, skader kan plutselig oppstå på eldre terrasser/utvendige konstruksjoner.

Terrassen er oppført i trekonstruksjoner, jevnlig vedlikehold må påregnes.

Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,90m. Dagens krav er på 1 meter.

Merknader:**6. VVS****TG 1** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

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

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

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

Merknader:**TG 1** 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2020
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er på 200 liter.

Merknader:**TG 1** 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Boligen tilfredsstiller ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende.

For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

Merknader:**7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

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

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for hele anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

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

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

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

Branntekniske forhold:

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

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

Merknad/vurdering av avvik:

Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

Tilleggsopplysninger:

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

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

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

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

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Bad 1.etasje Overflate vegger og himling**

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

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og badet utgjør dermed en risiko.

Vinduet på badet er uheldig plassert nær våtsone, vinduet og konstruksjonen rundt vinduet er ikke av egnet materialet for plassering nær våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet og tilliggende konstruksjoner. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

1.1.2 Bad 1.etasje Overflate gulv

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

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og badet utgjør dermed en risiko.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter. Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom.

Det er registrert riss/sprekker i flere av gulvflisene.

1.1.3 Bad 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

4.1 Vinduer og ytterdører

Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag/vannbord under vinduet. Kan føre til fuktoppsug i trevirket.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Terrassekonstruksjonen er av eldre dato, skader kan plutselig oppstå på eldre terrasser/utvendige konstruksjoner.

Terrassen er oppført i trekonstruksjoner, jevnlig vedlikehold må påregnes.

Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,90m. Dagens krav er på 1 meter.

Takstmannens vurdering ved TG3:

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Bergby Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	84250011
Adresse	Løvestakklia 14		
Postnr.	5055	Sted	BERGEN
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☐ Nei ☒ Ja	Navn hjemmelshaver	Eric molnes
Når kjøpte du boligen?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	2 år og 6 måneder
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Bob	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Nei ☐ Ja
Selger 1 Fornavn	Eric	Polise/avtalenr	
Selger 2 Fornavn	Andreas	Etternavn	Molnes
		Etternavn	K B Bøthun

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Andreas oppgir selskapet

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Arbeid i kjelleren flytting av avløp/ intak

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke
Firmanavn Bønesmur as
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Revet ut ni kjelleren får og få mer tak høyde rev i den forbindelse betong vegg under vinduet i kjelleren.
12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke
Firmanavn Rig Tech installation
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Trekker nye ledninger til punkter og byttet sikringsskap og monter elbilader
- 12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar Fra Rig Tech Installation
13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar Rig Tech Installation
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar Rig Tech Installation
15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
- 16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
- 19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

Påbegynt endring av kjeller til leilighet prosjekter er ikke fullført og ikke godkjent

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

Det ble skrevet under på en avtale om at vis arbeide bønnesmur sto får ikke skulle holde mål var vi ansvarlig for og fikse det ikke boredslagey

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	---

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
-------------------------------------	--

☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
--------------------------	--

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

☐	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--

Vedtekter

for Løvestakklien borettslag org nr 950221844 tilknyttet
Bergen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 21.mai 1952, endret på
generalforsamling 3.mai 1988, 27.april 2005, 2.mai 2006 og sist endret
11.05.2016.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Løvestakklien 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 som er
forretningsfører.

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) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må
godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor
borettslaget.

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

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om
dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om

Vedtekter for Løvestakklien borettslag

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. Enhver ombygging som medfører endring av fasade som går ut over sikkerhetsmessige og/eller bygningstekniske nødvendige endringer kan kun godkjennes og gjennomføres hvis det kan gjøres på alle bygg i Løvestakklien borettslag samtidig.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

Vedtekter for Løvstakklia borettslag

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme. Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftkanaler 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 karmen. 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, jfr 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.

Vedtekter for Løvestakklie borettslag

(10) Andelseiere plikter å følge de til enhver tid gjeldende husreglement vedrørende fellesarealer inne og ute.

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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de 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 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er

Vedtekter for Løvestakklie borettslag

begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomføres.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 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.

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 forretningsfører 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.

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.

Vedtekter for Løvstakklia borettslag

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 årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- 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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. 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, herunder unntatt de plikter spesifisert i de til en hver tid gjeldende husreglement.
- c. Organisering og forvaltning av bomiljøtiltak.

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

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

Løvstakklien Borettslag

HUSORDENSREGLER

1. Alminnelige ordensregler

1. Alle som bor i huset skal bidra til ro og orden, og plikter å følge de husordensregler som er gitt.
 2. Ytterdørene skal være låst.
 3. Alle må respektere kveldsroen som trer i kraft klokken 23:00.
 4. Det må søkes borettslaget om katt- eller hundehold.
 5. Bossposer skal knyttes sammen før kasting i bosspann.
Er bosspannet fullt, skal det ikke fylles mer enn at lokket går igjen.
 6. Ved fremleie er andelshaver forpliktet til å gjøre husordensreglene kjent for leietaker.
-

2. Bruken av fellesrom

1. Fellesrommene skal holdes ryddige og ikke benyttes til annet formål enn det de er bestemt for.
 2. Ved bruk av vaskekjeller og eventuelt tørkeloft må det tas hensyn til de andre andelseierne i huset.
 3. Bruk av skjøteledninger på vaskerom tillates kun ved kortsiktig og midlertidig bruk, som for eksempel ved bruk av strøm i forbindelse med dugnadsarbeid og annen bruk av midlertidig art. Skjøteledninger skal ikke benyttes ved bruk av vaskemaskiner eller tørketromler.
 4. Bruk av vaskemaskiner eller tørketromler på vaskerommene skal ikke benyttes etter klokken 23:00.
 5. Rengjøring og feiing av kjellerganger, kosting av utvendig gangvei, snømåking og plenklipping foretas på omgang mellom andelshaverne.
 6. Rømningsveier skal holdes ryddig og frie for åpen passasje.
-

3. Bruken av leiligheten

1. Andelseierne er ansvarlige for at leiligheten med utrom til enhver tid er i ordentlig stand. All skade på leiligheten med tilbehør skal erstattes av leieboeren.
 2. Lufting av leiligheten skal skje gjennom vinduene, og ikke gjennom dører til felles gang.
 3. All henvendelse forbindelse med skader, mangler mm. skjer til styret/forsikringsansvarlig.
 4. Fremleie av leiligheten skal godkjennes av styret.
 5. Vaskemaskiner plasseres i vaskekjeller eller bad.
 6. Det er kun tillatt å bruke kondensørkettrommel.
 7. Det er tillatt å grille med elektrisk grill eller gassgrill på leilighetenes balkonger.
-

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2024 I

LØVSTAKKLIEN BORETTSLAG

Dato: 22.05.2024 kl: 19:00
Sted: Løvstakklia 14, 5055 Bergen

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Bergen, 08.05.2024

Løvstakklia Borettslag

Klipp av – leveres ved inngangen

Generalforsamling, Borettslag,

Navn: _____ Leilighet nr.: _____
andelseier

(Kryss av for det som passer)

☐ Jeg møter som andelseier.

☐ Jeg er andelseier, men har ikke mulighet til å møte på generalforsamlingen. Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____

Obs! Kun én fullmakt per deltager!

DAGSORDEN

1. Konstituering

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

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for år 2023 følger vedlagt innkallingen.

Rapport fra styret er ikke obligatorisk. Styret har likevel utarbeidet rapport for år 2023 med den hensikt at andelseiere skal få innblikk i borettslagets aktivitet, planer og økonomi.

Rapport fra styret er utelukkende ment til orientering. Det gjennomføres ikke avstemning på saker som er til orientering.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap for 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

Forslag til vedtak:

Styret forslår at samlet honorar på kr 38 500,- til styret holdes uendret.

5. Valg av styre

Borettslagets styre består i dag av:

- Styreleder – Eyvind Torheim (Står for valg)
- Nestleder – Rune Ebbesvik (Valgt frem til 2025)
- Styremedlem – Christiane Todt (Står for valg)
- Styremedlem – Per Inge Hove (Står for valg)
- Varamedlem – Ishi Kuo (Står for valg)
- Varamedlem – Frode Jonsterhaug Vedå (Står for valg)

Styreleder og styremedlemmer velges for en periode på to år. Varamedlemmer velges for ett år om gangen.

Vedtak som må fattes av generalforsamlingen:

5.1. Valg av styreleder for to (2) år

Innmeldte kandidater:

Eyvind Torheim (Løvestakklien 16)

Forslag til vedtak:

Eyvind Torheim gjenvelges som styreleder for en periode på to (2) år.

5.2. Valg av to (2) styremedlemmer for to (2) år**Innmeldte kandidater:**

1. Christiane Todt (Løvestakklien 6)
2. Frode Vedå (Løvestakklien 10)

Forslag til vedtak:

Christiane Todt og Frode Vedå velges som styremedlemmer for en periode på to (2) år.

5.3. Valg av to (2) varamedlemmer for to (2) år**Innmeldte kandidater:**

1. Ishi Kuo (Løvestakklien 16)
2. Lisbeth Solstad (Løvestakklien 6)

Forslag til vedtak:

Ishi Kuo og Lisbeth Solstad velges som varamedlemmer for en periode på ett (1) år.

5.4. Valg av valgkomité

Generalforsamlingen vurderer om borettslaget skal velge en valgkomité. Det gjennomføres valg dersom det finnes kandidater som er motivert til å engasjere seg i dette arbeidet.

6. Andre/Innkomne saker**6.1. Fra styret: Låneopptak i forbindelse med vedlikehold**

For å sikre borettslagets likviditet og disponible midler for fremtiden ønsker styret at borettslaget kan ta opp ytterligere lån på inntil kr 2 000 000,- for å finansiere fremtidig vedlikehold. Lånets størrelse er å anse som veiledende, og styret kan ta opp et lavere lån basert på en løpende vurdering.

Forslaget innebærer ikke at borettslaget tar opp ytterligere lån, men at generalforsamlingen samtykker til at styret kan ta opp lån om nødvendig basert på en løpende vurdering.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at styret kan ta opp lån på inntil kr 2 000 000,-. Løpetiden på lånet kan være inntil 30 år. Nedbetalingstid på borettslagets eksisterende lån kan økes fra 15 til 30 år.

6.2. Fra styret: Fellesdugnad i 2024

Styret ønsker at generalforsamlingen i fellesskap vurderer behov for dugnadsarbeid, samt finner passende tidspunkt for organisering av felles dugnadsinnsats.

Forslag til vedtak:

Styret arrangerer fellesdugnad på tidspunkt basert på tilbakemeldinger fra generalforsamlingen. Dugnadsarbeidet skal prioriteres hvor det er størst behov for vedlikehold.

6.3. Fra Andelseiere Randi Randal (Løvestakklien 10) og Eli Johnsen (Løvestakklien 8)

Ønske om vedlikeholdsplan og ekstraordinær generalforsamling

Det er behov for en vedlikeholdsplan i borettslaget. Vi ber om at generalforsamlingen ber styret om å fremme forslag til en plan senest innen utgangen av oktober. Planen bør sendes ut til andelshaverne for kommentarer og innspill. Det bør legges opp til at planen vedtas på en ekstraordinær generalforsamling i november.

Vi er bekymret for det gradvise forfallet av eiendommene og mangel på plan for vedlikehold og investeringer. Vi nevner for eksempel behovet for å oppgradere utvendige trapper med rekkverk, forstøtningsmurer, tak og innvendige fellesarealer. Vi legger til grunn at ingen andelshavere er interessert i verdiforringelse av eiendommene. For at borettslaget skal ha ressurser til å gjøre nødvendige oppgraderinger/vedlikehold, er det derfor behov for en planmessig gjennomgang og gjennomføring av tiltak. Vi er innforstått med at midlene er begrenset, og derfor er plan desto viktigere slik at tiltak kan iverksettes i en prioritert rekkefølge. Noe er vedlikehold, for eksempel vask av tak og fasader, mens andre tiltak er av en slik økonomisk karakter at det er en investering, for eksempel utvendige trapper med rekkverk. I dag er vedlikehold mye godt opp til den enkelte. Det er ikke en hensiktsmessig tilnærming til denne store oppgaven som påhviler alle gjennom styret å følge opp.

Forslag til vedtak (Fra innmelder av saken):

Generalforsamlingen ber styret om å legge frem forslag til vedlikeholdsplan som behandles i en ekstraordinær generalforsamling i november 2024.

Forslag til vedtak (Fra styret):

Styret ivaretar, som forventet i et borettslag, andelseiernes interesser ved å håndtere løpende vedlikehold av eiendommene. Styret sørger for at vedlikeholdet gjennomføres med tilstrekkelig kvalitet, og at kostnadene holdes på et fornuftig nivå. Andelseiernes tid skal respekteres ved å unngå å innkalle til ekstraordinære generalforsamlinger, med mindre det er akutt nødvendig.

6.4. Fra andelseiere Randi Randal (Løvstakklien 10) og Eli Johnsen (Løvstakklien 8)

Ønske om investeringsplan og ekstraordinær generalforsamling

Det er behov for en investeringsplan for borettslaget. Vi ber om at generalforsamlingen ber styret om å utarbeide en slik plan. Planen bør sendes ut til andelshaverne for kommentarer og innspill. Det bør legges opp til at planen vedtas på en ekstraordinær generalforsamling i november.

Vi er bekymret for det gradvise forfallet av eiendommene og mangel på plan for vedlikehold og investeringer. Vi nevner for eksempel behovet for å oppgradere utvendige trapper med rekkverk, forstøtningsmurer, tak og innvendige fellesarealer. Vi legger til grunn at ingen andelshavere er interessert i verdiforringelse av eiendommene. For at borettslaget skal ha ressurser til å gjøre nødvendige oppgraderinger/vedlikehold, er det derfor behov for en planmessig gjennomgang og gjennomføring av tiltak. Vi er innforstått med at midlene er begrenset, og derfor er plan desto viktigere slik at tiltak kan iverksettes i en prioritert rekkefølge. Noe er vedlikehold, for eksempel vask av tak og fasader, mens andre tiltak er av en slik økonomisk karakter at det er en investering, for eksempel utvendige trapper med rekkverk. I dag er vedlikehold mye godt opp til den enkelte. Det er ikke en hensiktsmessig tilnærming til denne store oppgaven som påhviler alle gjennom styret å følge opp.

Forslag til vedtak (Fra innmelder av saken):

Generalforsamlingen ber styret om å legge frem forslag til investeringsplan som behandles i en ekstraordinær generalforsamling i november 2024.

Forslag til vedtak (Fra styret):

Styret ivaretar, som forventet i et borettslag, andelseiernes interesser ved å håndtere løpende vedlikehold av eiendommene. Styret sørger for at vedlikeholdet gjennomføres med tilstrekkelig kvalitet, og at kostnadene holdes på et fornuftig nivå. Andelseiernes tid skal respekteres ved å unngå å innkalle til ekstraordinære generalforsamlinger, med mindre det er akutt nødvendig.

6.5. Fra andelseiere Randi Randal (Løvstakklien 10) og Eli Johnsen (Løvstakklien 8)

Plan for internkontroll og ekstraordinær generalforsamling

Det må lages en plan for internkontroll i borettslaget. Det gjelder for eksempel løpende tilsyn med el-anlegg, brannvern og rømningsveier, piper og andre konstruksjoner.

Det er behov for en løpende og strukturert internkontroll. Det bør ikke være slik at det er el-koblinger som ikke er godkjent, og at for eksempel konsekvenser av tilsyn kommer som en overraskelse på styret. Om man har internkontroll i orden, vil det snarere være påregnelig når vi får pålegg om utbedring av avvik etter tilsyn.

Forslag til vedtak (Fra innmelder av saken):

Styret bes om å legge frem en plan for internkontroll for en ekstraordinær generalforsamling i november 2024.

Forslag til vedtak (Fra styret):

Styret ivaretar andelseiernes interesser ved å håndtere løpende vedlikehold av eiendommene. Andelseiere oppfordres til å kontakte styret dersom det oppdages konkrete saker som ikke tilfredsstiller gjeldende regelverk. Andelseiernes tid skal respekteres ved å unngå å innkalle til ekstraordinære generalforsamlinger, med mindre det er akutt nødvendig.

6.6. Fra andelseiere

Randi Randal (Løvestakklien 10) og Eli Johnsen (Løvestakklien 8)

Plan for årlige fellesdugnader

Det etterspørres en eller flere felles dugnader per år. Vi ber om at det blir lagt frem for generalforsamlingen en plan fra styret for kommende dugnader.

Vi opplever at engasjementet samlet sett er lavt i borettslaget for å bidra til et godt bomiljø. Noe av årsaken til det kan være at det er leid ut leiligheter for kortere eller lengre perioder. Vi trenger at det organiseres dugnad slik at beboerne i fellesskap kan bidra med egeninnsats. På den måten kan egeninnsats være et viktig supplement og at ressursene settes inn der det kreves fagkompetanse og kjøpte tjenester.

Forslag til vedtak (Fra innmelder):

Plan for dugnad legges fram til behandling snarlig og senest innen juni 2024.

Forslag til vedtak (Fra styret):

Tidspunkt for fellesdugnad kan, i likhet med tidligere år, avtales på generalforsamlingen. Styret kan også organisere fellesdugnad ved spesielle behov som kan løses gjennom dugnadsinnsats.

6.7. Fra andelseiere

Randi Randal (Løvestakklien 10) og Eli Johnsen (Løvestakklien 8)

Dugnadsbetaling for trappevask

Vi ønsker en diskusjon på generalforsamlingen for hva som bør være inkludert i dugnadstimer. Vi ser at det i liten grad foretas trappevask fra beboerne side. Vi foreslår at trappevask inkluderes i dugnadstimene slik at det kan bidra til økt aktivitet for vedlikehold av eiendommene.

Noe vedlikehold er gjentakende og må gjøres med jevne mellomrom, for eksempel trappevask. Nettopp derfor fremmer vi forslag om at det bakes inn i dugnaden. Alternativet er at styret må vurdere kjøp av tjenester og det vet vi blir mye dyrere enn at beboerne gjør det selv og får det kompensert i form av dugnadsinnsats.

Forslag til vedtak (Fra innmelder):

Trappevask en gang per måned inkluderes i dugnadstimene.

Forslag til vedtak (Fra styret):

Det utbetales ikke dugnadspenger for trappevask.

Beboere skal respektere hverandre, og arbeide sammen for å fremme et positivt bomiljø. Beboere skal aktivt forsøke å komme til enighet gjennom god dialog og vilje til kompromiss.

6.8. Fra andelseiere

Randi Randal (Løvestakklien 10) og Eli Johnsen (Løvestakklien 8)

Distribusjon av husordensregler

På forrige ordinære generalforsamling ble endrede og oppdaterte husordensregler vedtatt. Det er behov for at disse gjøres kjent blant alle beboerne.

Forslag til vedtak (Fra innmelder):

Styret bes om å gjøre de nye husordensreglene kjent ved oppslag eller på annen måte per adresse og per husstand.

Forslag til vedtak (Fra styret):

Styret sender en påminnelse til andelseiere om at BOB har en nettportal, hvor oppdaterte husordensregler og vedtekter er tilgjengelige.

Styret sørger videre for at fysisk utskrift av husordensreglene henges opp i gangen ved hovedinngang i hver bygning.

Rapport fra styret i Løvestakklien Borettslag for 2023

Lagets virksomhet

Borettslagets hovedformål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom. Laget holder til i Bergen kommune.

Styret og styrets arbeid

Styrets sammensetning i 2023

Styreleder: Eyvind Torheim, Løvestakklien 16
Nestleder: Rune Ebbesvik, Løvestakklien 14
Styremedlem: Per Inge Hove, Løvestakklien 8
Styremedlem: Christiane Todt, Løvestakklien 6
Varamedlem: Ishi Kuo, Løvestakklien 16
Varamedlem: Frode Vedå, Løvestakklien 10

Saksbehandling

Siden forrige generalforsamling har styret behandlet i alt 11 protokollerte saker. Styret har hatt en løpende dialog med forretningsfører i den daglige driften av borettslaget.

Relevante saker som har vært behandlet i 2023

1. Overgang til ny leverandør av bredbånd og TV

Styret har gjennom flere år forsøkt å finne et alternativ til Telenor for TV- og bredbåndstjenester. Flere andelseiere opplevde Telenors oppetid og tjenestenivå som lite tilfredsstillende. Telenor var ikke villig til å installere fiberkabler til leilighetene. På grunn av Telenors eierskap til kablene hadde de en monopolsituasjon, noe som gjorde forhandlinger om pris og forbedring av tjenestenivået vanskelig. Etter flere år lyktes styret omsider med å inngå en avtale med Bergen Fiber, som installerte fiber til alle leilighetene. Forslaget om å inngå avtale med Bergen Fiber ble gjennomgått og vedtatt på generalforsamlingen i 2023. Avtalen med Bergen Fiber trådte i kraft fra og med desember 2023, og har en bindingstid på fem år. Etter utløpet av bindingstiden overtar borettslaget eierskapet til kabler og utstyr fra Bergen Fiber, og står fritt til å velge en annen leverandør. Tilbakemeldinger på den nye løsningen har vært positive, og kundeservice fra Bergen Fiber oppleves som betydelig bedre enn Telenor.

Tilgang til fibernett antas å ha en positiv innvirkning på verdien av andelene i borettslaget.

2. Oppgradering av lamper i fellesareal

Flere og flere av de gamle lampene i fellesarealene ble defekte, og lampene benyttet lysrør som det nå er forbudt å produsere. Lysrørene var kostbare i innkjøp og hadde kort levetid. Strømforbruket var i tillegg unødvendig høyt. Situasjonen ble etter hvert uholdbar, med stadig flere lamper som sluttet å fungere eller gikk i stykker. I 2023 ble lampene erstattet med sensorstyrte LED-lamper. De nye lampene vil redusere strømkostnadene og forenkle vedlikeholdet. Arbeidet ble utført av Pettersson & Gjellesvik AS.

3. Utskifting av brannslukkingsapparater

Det var nødvendig å oppdatere brannslukkingsapparatene i både fellesarealene og leilighetene, da de eksisterende enhetene hadde nådd slutten av sin levetid. Styret fattet vedtak om utskifting av brannslukkingsapparatene i 2023, og arbeidet ble fullført i løpet av første kvartal 2024. Leverandøren for de nye apparatene, Teknisk Industrivern AS, var den samme som ved forrige utskifting. Valget av type brannslukkingsapparater ble gjort etter anbefaling fra leverandøren. De nye apparatene er mer effektive enn de tidligere, noe som reduserer risikoen for overtenning. Ulempen med de nye apparatene er at bruk av disse medfører mer gjenoppretting og ekstrakostnader ved bruk.

4. Vurdering og vedtak om husleieregulering

Felleskostnadene ble fra januar 2024 økt fra kr 4 700,- til kr 4 900,- per måned per andel. I utgangspunktet justeres felleskostnadene årlig i tråd med økningen i konsumprisindeksen. Styret har en kostnadsbevisst tilnærming til felleskostnadene og vurderer årlig behovet for justeringer basert på prisvekst i tjenester for drift og vedlikehold, samt for å sikre at borettslaget alltid har tilstrekkelig likviditet til å dekke sine forpliktelser.

Styret fokuserer på å holde felleskostnadene på et optimalt nivå for å sikre den enkelte beboers økonomiske fleksibilitet, og anerkjenner at unødvendig høye felleskostnader kan påvirke salgsverdien av andelene negativt. I tilfeller hvor styret ser at det er mulig, kan kostnadene bli justert mindre enn tidligere, mens det ved spesielle tilfeller kan være nødvendig å øke felleskostnadene mer enn KPI-indeksen tilsier. Vurdering og justering av felleskostnader utføres årlig, med virkning fra januar hvert år.

Saker under arbeid

1. Utbedring av rekkverk

Det er behov for å utbedre rekkverkene ved flere av bygningene, samt murene som ikke lenger er i tilfredsstillende stand. Dette er viktig både for estetikk og sikkerhet. Entreprenør har i 2024 gjennomført befaring og levert pristilbud på utskifting av rekkverkene. Utskiftingen kan imidlertid ikke utføres før murene også er utbedret. Arbeidet må derfor koordineres med leverandør med ekspertise på murarbeid for å sikre en helhetlig tilnærming til oppgaven. Styret arbeider videre med å koordinere disse arbeidene.

2. Lekkasje i tak i Løvestakklien 6

Det er antydning til lekkasje i taket i Løvestakklien 6. Tidligere forsøk på å tette lekkasjen med fugemasse har ikke vært tilstrekkelig. Styret er i kontakt med blikkenslager for å bytte ut beslagene rundt skorsteinen for å fullstendig tette lekkasjen. Arbeidet i Løvestakklien 6 vil sannsynligvis tilsvare arbeidet som også har blitt utført i Løvestakklien 16, hvor tiltaket resulterte i en tett løsning.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel utføres i henhold til kontrakt utført av BOB BBL. Borettslagets revisor har i 2023 vært KPMG.

Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

Borettslaget består av 24 andeler. Andelene er fordelt på 6 bygninger hvor hver bygning inneholder fire leiligheter.

Borettslagets 6 bygninger er forsikret av If Skadeforsikring. Det gjøres oppmerksom på at forsikringen ikke omfatter innbo og løsøre.

Omsetning av andeler

I løpet av 2023 ble ingen av borettslagets andeler omsatt på det åpne markedet. Styret har derfor ikke grunnlag for å gi noen indikasjon på andelenes verdiutvikling.

Borettslagets lån og lånevilkår

Borettslaget hadde per 31. desember 2023 et langsiktig lån hos Handelsbanken på kr 2 440 977,-

Lånets nominelle rente er på 6,56% per 1. mai 2024.

Økonomi

1. Vedlikehold

Styret anser det gjennomførte vedlikeholdet og oppgraderingene som tilstrekkelig for å opprettholde bygningsmassens tilstand, og dermed motvirke verdiforringelse.

2. Regnskap og andre økonomiske forhold

Regnskapet for år 2023 er oppgjort med et positivt resultat på kr 291 651,-

Endring i disponible midler har i perioden vært positiv med kr. 94 904.
Laget har per 31. desember 2023 disponible midler på kr. 450 490.

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital på kr. 17 027. Det vil si at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. På grunn av betydelige merverdier i bygningsmassen er det imidlertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen.

3. Forhold som har inntruffet etter regnskapsårets utløp

Det har ikke inntruffet vesentlige forhold etter regnskapsårets utløp.

4. Forutsetning om videre drift

Styret i Løvestakklien Borettslag mener at forutsetningen om fortsatt drift er til stede. Styret er ikke kjent med at det finnes forhold som skulle tilsa noe annet i fremtiden.

Arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte. Det har ikke vært registrert skader eller ulykker forbundet med dugnadsarbeid i borettslaget.

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.05.2024



Til generalforsamlingen i Løvestakklien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Løvestakklien Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Offices in:

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Rasmussen, Tom

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-05-07 08:32:06 UTC



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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

**Løvstakklien Borettslag
2023**

Resultatregnskap 2023

Løvestakklien Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	1 353 280	1 252 800	1 353 600	1 411 256
Sum inntekter		1 353 280	1 252 800	1 353 600	1 411 256
Driftskostnader					
Dugnad		19 440	11 160	86 400	86 400
Styrehonorar	3, 4	38 500	38 500	38 500	38 500
Arbeidsgiveravgift	4	5 429	5 429	5 429	5 429
Felles strøm og varme		45 174	50 196	56 000	43 000
Festeavgift/tomteleie		13 872	11 446	14 000	14 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		369 140	346 675	374 000	374 000
Andre driftskostnader	5	213 746	197 505	225 840	237 056
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	592	249	0	0
Vedlikehold	7	57 815	195 065	52 000	238 000
Forretningsførsel		60 063	54 636	63 650	66 500
Revisjonshonorar		8 125	8 000	8 000	8 700
Kontingent		7 200	7 200	7 200	7 200
Forsikring		98 032	91 791	98 000	103 100
Sum driftskostnader		937 127	1 017 852	1 029 019	1 221 885
Driftsresultat		416 153	234 948	324 581	189 371
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		18 046	4 452	0	0
Andre renteinntekter		326	1 002	0	0
Sum finansinntekter		18 372	5 454	0	0
Rentekostnader lån		142 873	91 801	152 794	165 200
Sum finanskostnader		142 873	91 801	152 794	165 200
Resultat av finansposter		-124 501	-86 347	-152 794	-165 200
Resultat		291 651	148 601	171 787	24 171
Til/fra udekket tap		291 651	148 601	0	0
Sum disponeringer		291 651	148 601	0	0

Resultatrapport 2023 for Løvestakklien Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Løvestakklien Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	8, 9	2 206 260	2 206 260
Sum varige driftsmidler		2 206 260	2 206 260
 Sum anleggsmidler		 2 206 260	 2 206 260
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		109 851	147 825
Andre fordringer		9 600	4 350
Sum fordringer		119 451	152 175
 Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		504 430	371 232
Skattetrekk		10 531	13 004
Sum bankinnsk. og kontanter		514 961	384 236
Sum omløpsmidler		634 413	536 411
 SUM EIENDELER		 2 840 673	 2 742 671

Balanse pr. 31.12.2023

Løvestakklien Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	10	-19 427	-311 078
Sum opptjent egenkapital		-19 427	-311 078
SUM EGENKAPITAL		-17 027	-308 678
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9, 11	2 440 977	2 637 724
Borettsinnskudd	9	232 800	232 800
Sum langsiktig gjeld		2 673 777	2 870 524
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		15 938	19 400
Leverandørgjeld		103 132	98 392
Skyldige off. myndigheter		21 389	23 862
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		38 500	38 500
Påløpne renter		856	672
Annen kortsiktig gjeld		4 108	0
Sum kortsiktig gjeld		183 923	180 826
SUM GJELD		2 857 700	3 051 350
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 840 673	2 742 671

Bergen,
Styret for Løvestakklien Borettslag

Eyvind Torheim
Styrets leder

Rune Ebbesvik
Nestleder

Christiane Todt
Styremedlem

Per Inge Hove
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Løvestakklien Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Noter

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3800	Andel felleskostnader	1 071 010	977 760	1 071 360	1 119 800
3815	Dugnadsinnbetalinger	86 400	86 400	86 400	86 400
3816	Kabel-TV	195 870	188 640	195 840	205 056
Sum felleskostnader		1 353 280	1 252 800	1 353 600	1 411 256

Note 3 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar og innberetningspliktig dugnad.

Note 4 - Styrehonorar

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5330	Styrehonorar	38 500	38 500	38 500	38 500
Sum styrehonorar		38 500	38 500	38 500	38 500

Note 5 - Driftskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5510	Styredisposisjoner	438	306	3 000	3 000
6300	Leiekostnader	680	0	2 000	2 000
6325	Renovasjon	0	0	500	500
6326	Snømåking og brøyting	130	0	3 000	3 000
6335	Containerleie/ -tømming	0	0	10 000	10 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	462	581	0	1 000
6375	TV/Bredbånd	200 750	185 873	195 840	205 056
6391	Diverse serviceavtaler	11 127	10 493	8 000	8 000
6800	Kontorkostnader	0	0	1 000	1 000
6940	Porto	0	110	0	0
7000	Drivstoff	0	0	2 000	2 000
7120	Utleigg bompenger,parkering mm	0	0	500	500
7130	Reise og oppholdskostnader	0	49	0	0
7740	Øreavrunding	-1	0	0	0
7782	Kostnader bomiljø	160	94	0	1 000
Sum driftskostnader		213 746	197 505	225 840	237 056

Noter

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6503	Annet driftsmateriell	592	0	0	0
6510	Verktøy og redskap	0	249	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		592	249	0	0

Note 7 - Vedlikehold

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	0	0	20 000	200 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	0	0	20 000	20 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	53 000	0	10 000	10 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	667	1 404	0	0
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	0	186 400	0	0
6614	Vedlikehold maling	4 148	7 261	2 000	8 000
Sum vedlikehold		57 815	195 065	52 000	238 000

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

Note 8 - Bygninger

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01	2 206 260
Anskaffelseskost pr.31.12	2 206 260
Bokført verdi pr.31.12	2 206 260
Anskaffelsesår	1957

Note 9 - Pantstillelser

	2023	2022
Pantstillelser	2 673 777	2 870 524
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	2 206 260	2 206 260

Noter

Note 10 - Udekket tap

	2023	2022
Sum udekket tap	-19 427	-311 078

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

Note 11 - Langsiktig gjeld

Handelsbanken

Renter 31.12.23: 6,40%, løpetid 15 år

Opprinnelig 2018

3 575 000

Nedbetalt tidligere

937 276

Nedbetalt i år

196 747

Lånesaldo 31.12

2 440 977

Beregnet innfrielsesdato: 14.01.2034

Sum langsiktig gjeld

2 440 977

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt

2023

Gjeld til kredittinstitusjoner

1 338 190

Langsiktig gjeld fordelt pr andel

Ant. andeler

Andel gjeld 31.12

Sum fellesgjeld

Lån Handelsbanken 95217468788

24,00

101 707,00

2 440 968,00

Note 12 - Disponible midler

	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	355 585	422 441
Periodens resultat	291 651	148 601
Avdrag lån	-196 747	-215 457
Endring i disponible midler	94 904	-66 856
Disponible midler 31.12.	450 490	355 585

12-0205 - Årsop...

Name
Todt, Christiane

Date
2024-04-25

Identification
 Todt, Christiane

Name
Ebbesvik, Rune

Date
2024-04-24

Identification
 Ebbesvik, Rune

Name
Torheim, Eyvind

Date
2024-04-20

Identification
 Torheim, Eyvind

Name
Hove, Per Inge

Date
2024-04-17

Identification
 Hove, Per Inge



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

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

LØVSTAKKLIEN BORETTSLAG 2024

Sted: Løvestakklien 14, 5055 Bergen

Dato: 22.05.2024 kl. 19:00

Møtet ble åpnet av: Eyvind Torheim, Styreleder

Til stede fra styret:	Eyvind Torheim	Styreleder
	Rune Ebbesvik	Styrets nestleder
	Christiane Todt	Styremedlem
	Per Inge Hove	Styremedlem
	Frode Vedå	Varamedlem
	Ishi Kuo	Varamedlem

Til stede fra BOB: Ingen representanter fra BOB var til stede.

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Innkallingen ble enstemmig godkjent av generalforsamlingen

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede:	12
+ Antall fullmakter:	2
= Antall stemmeberettigede:	14

c) Valg av møteleder

Forslag til møteleder: Eyvind Torheim, Løvstakklia 16, 5055 Bergen

Vedtak: Eyvind Torheim ble enstemmig valgt til å lede møtet.

d) Valg av referent

Forslag til referent: Eyvind Torheim

Vedtak: Eyvind Torheim ble enstemmig valgt til referent.

e) Valg av protokollunderskrivere

Forslag til protokollunderskrivere: Tora Finne, Løvstakklia 14, 5055 Bergen
Ishi Kuo, Løvstakklia 16, 5055 Bergen

Vedtak: Ishi Kuo og Tora Finne ble valgt til å underskrive protokollen sammen med referent.

f) Valg av tellekorps

Vedtak: Generalforsamlingen besluttet å velge Philipp Bock som ansvarlig for opptelling og kontroll av stemmer.

g) Godkjenning av dagsorden

Møteleder spurte om noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den fremkommer av innkallingen

Vedtak: Dagsorden ble enstemmig godkjent av generalforsamlingen.

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for år 2023 er vedlagt innkallingen til generalforsamlingen.

Rapport fra styret er ikke obligatorisk. Styret har likevel utarbeidet rapport for år 2023 med den hensikt at andelseiere skal få innblikk i borettslagets aktivitet, planer og økonomi. Rapport fra styret er utelukkende ment til orientering. Det gjennomføres ikke avstemning på saker som er til orientering.

Vedtak: Styrets rapport for år 2023 tas til etterretning.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2023.

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 er vedlagt innkallingen til generalforsamlingen.

Vedtak: Årsregnskapet for 2023 ble enstemmig godkjent av generalforsamlingen.

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

Forslag: Styret forslår at samlet honorar på kr 38 500,- til styret holdes uendret.

Vedtak: Samlet honorar på kr 38 500,- til styret holdes uendret.

5. Valg av styre

5.1 Valg av styreleder

Forslag til kandidater:

Eyvind Torheim, Løvestakklien 16, 5055 Bergen

Vedtak: Eyvind Torheim ble valgt til styreleder for to (2) år.

5.2 Valg av styremedlemmer

Forslag til kandidater:

Christiane Todt, Løvestakklien 6, 5055 Bergen

Frode Vedå, Løvestakklien 10, 5055 Bergen

Vedtak: Christiane Todt og Frode Vedå ble valgt som styremedlemmer for to (2) år.

5.3 Valg av varamedlemmer

Forslag til kandidater:

Ishi Kuo, Løvstakklia 16, 5055 Bergen

Lisbeth Solstad, Løvstakklia 6, 5055 Bergen

Vedtak: Ishi Kuo og Lisbeth Solstad ble valgt som varamedlemmer for ett (1) år.

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Eyvind Torheim	2024 – 2026
Styrets nestleder	Rune Ebbesvik	2023 – 2025
Styremedlem	Christiane Todt	2024 – 2026
Styremedlem	Frode Vedå	2024 – 2026
Varamedlem	Ishi Kuo	2024 – 2025
Varamedlem	Lisbeth Solstad	2024 - 2025

5.1 Valg av valgkomité

Generalforsamlingen vurderte om borettslaget skal velge en valgkomité.

Det gjennomføres valg dersom det finnes kandidater som er motivert til å engasjere seg i dette arbeidet.

Vedtak: Generalforsamlingen konkluderte med at det ikke er nødvendig å opprette en valgkomité på nåværende tidspunkt..

6. Andre saker

6.1 Fra styret – Låneopptak i forbindelse med vedlikehold

For å sikre borettslagets likviditet og disponible midler for fremtiden ønsker styret at borettslaget kan ta opp ytterligere lån på inntil kr 2 000 000,- for å finansiere fremtidig vedlikehold. Lånets størrelse er å anse som veiledende, og styret kan ta opp et lavere lån basert på en løpende vurdering. Forslaget innebærer ikke at borettslaget tar opp ytterligere lån, men at generalforsamlingen samtykker til at styret kan ta opp lån om nødvendig basert på en løpende vurdering.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at styret kan ta opp lån på inntil kr 2 000 000,-. Løpetiden på lånet kan være inntil 30 år. Nedbetalingstid på borettslagets eksisterende lån kan økes fra 15 til 30 år.

Krav til flertall for vedtak:

Saken vedtas ved alminnelig flertall (over 50% av stemmene).

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner at styret kan ta opp lån på inntil kr 2 000 000,-. Løpetiden på lånet kan være inntil 30 år. Nedbetalingstid på borettslagets eksisterende lån kan økes til 30 år.

Antall stemmer for: 14

Antall stemmer mot: 0

6.2 Fra styret – Fellesdugnad i 2024

Styret ønsker at generalforsamlingen i fellesskap vurderer behov for dugnadsarbeid, samt finner passende tidspunkt for organisering av felles dugnadsinnsats.

Forslag til vedtak:

Styret arrangerer fellesdugnad på tidspunkt basert på tilbakemeldinger fra generalforsamlingen. Dugnadsarbeidet skal prioriteres hvor det er størst behov for vedlikehold.

Krav til flertall for vedtak:

Saken vedtas ved alminnelig flertall (over 50% av stemmene).

Vedtak:

Styret organiserer fellesdugnad den 8.- 9. juni, og 15. – 16. juni.

Antall stemmer for: 12

Antall stemmer mot: 0

6.3 Fra Andelseiere Randi Randal (Løvstakklien 10) og Eli Johnsen (Løvstakklien 8)

Ønske om vedlikeholdsplan og ekstraordinær generalforsamling

Det er behov for en vedlikeholdsplan i borettslaget. Vi ber om at generalforsamlingen ber styret om å fremme forslag til en plan senest innen utgangen av oktober. Planen bør sendes ut til andelshaverne for kommentarer og innspill. Det bør legges opp til at planen vedtas på en ekstraordinær generalforsamling i november.

Vi er bekymret for det gradvise forfallet av eiendommene og mangel på plan for vedlikehold og investeringer. Vi nevner for eksempel behovet for å oppgradere utvendige trapper med rekkverk, forstøtningsmurer, tak og innvendige fellesarealer. Vi legger til grunn at ingen andelshavere er interessert i verdiforringelse av eiendommene. For at borettslaget skal ha ressurser til å gjøre nødvendige oppgraderinger/vedlikehold, er det derfor behov for en planmessig gjennomgang og gjennomføring av tiltak. Vi er innforstått med at midlene er begrenset, og derfor er plan desto viktigere slik at tiltak kan iverksettes i en prioritert rekkefølge. Noe er vedlikehold, for eksempel vask av tak og fasader, mens andre tiltak er av en slik økonomisk karakter at det er en investering, for eksempel utvendige trapper med rekkverk. I dag er vedlikehold mye godt opp til den enkelte. Det er ikke en hensiktsmessig tilnærming til denne store oppgaven som påhviler alle gjennom styret å følge opp.

Forslag til vedtak (Fra innmelder av saken):

Generalforsamlingen ber styret om å legge frem forslag til vedlikeholdsplan som behandles i neste ordinære generalforsamling.

Forslag til vedtak (Fra styret):

Styret ivaretar, som forventet i et borettslag, andelseiernes interesser ved å håndtere løpende vedlikehold av eiendommene. Styret sørger for at vedlikeholdet gjennomføres med tilstrekkelig kvalitet, og at kostnadene holdes på et fornuftig nivå. Andelseiernes tid skal respekteres ved å unngå å innkalle til ekstraordinære generalforsamlinger, med mindre det er akutt nødvendig.

Krav til flertall for vedtak:

Saken vedtas ved alminnelig flertall (over 50% av stemmene).

Vedtak:

Forslaget fra innmelder av saken ble ikke godkjent.

Antall stemmer for: 3

Antall stemmer mot: 6

Vedtak:

Styrets forslag til vedtak ble godkjent.

Styret ivaretar, som forventet i et borettslag, andelseiernes interesser ved å håndtere løpende vedlikehold av eiendommene. Styret sørger for at vedlikeholdet gjennomføres med tilstrekkelig kvalitet, og at kostnadene holdes på et fornuftig nivå. Andelseiernes tid skal respekteres ved å unngå å innkalle til ekstraordinære generalforsamlinger, med mindre det er akutt nødvendig.

Antall stemmer for: 9

Antall stemmer mot: 0

6.4 Fra andelseiere Randi Randal (Løvstakklien 10) og Eli Johnsen (Løvstakklien 8)

Ønske om investeringsplan og ekstraordinær generalforsamling

Det er behov for en investeringsplan for borettslaget. Vi ber om at generalforsamlingen ber styret om å utarbeide en slik plan. Planen bør sendes ut til andelshaverne for kommentarer og innspill. Det bør legges opp til at planen vedtas på en ekstraordinær generalforsamling i november.

Vi er bekymret for det gradvise forfallet av eiendommene og mangel på plan for vedlikehold og investeringer. Vi nevner for eksempel behovet for å oppgradere utvendige trapper med rekkverk, forstøtningsmurer, tak og innvendige fellesarealer. Vi legger til grunn at ingen andelshavere er interessert i verdiforringelse av eiendommene. For at borettslaget skal ha ressurser til å gjøre nødvendige oppgraderinger/vedlikehold, er det derfor behov for en planmessig gjennomgang og gjennomføring av tiltak. Vi er innforstått med at midlene er begrenset, og derfor er plan desto viktigere slik at tiltak kan iverksettes i en prioritert rekkefølge. Noe er vedlikehold, for eksempel vask av tak og fasader, mens andre tiltak er av en slik økonomisk karakter at det er en investering, for eksempel utvendige trapper med rekkverk. I dag er vedlikehold mye godt opp til den enkelte. Det er ikke en hensiktsmessig tilnærming til denne store oppgaven som påhviler alle gjennom styret å følge opp.

Forslag til vedtak (Fra innmelder av saken):

Generalforsamlingen ber styret om å legge frem forslag til investeringsplan som behandles i en ekstraordinær generalforsamling i november 2024.

Forslag til vedtak (Fra styret):

Styret ivaretar, som forventet i et borettslag, andelseiernes interesser ved å håndtere løpende vedlikehold av eiendommene. Styret sørger for at vedlikeholdet gjennomføres med tilstrekkelig kvalitet, og at kostnadene holdes på et fornuftig nivå. Andelseiernes tid skal respekteres ved å unngå å innkalle til ekstraordinære generalforsamlinger, med mindre det er akutt nødvendig.

Krav til flertall for vedtak:

Saken vedtas ved alminnelig flertall (over 50% av stemmene).

Vedtak:

Forslaget fra innmelder av saken ble ikke godkjent.

Antall stemmer for: 2

Antall stemmer mot: 7

Vedtak:

Styrets forslag til vedtak ble godkjent.

Styret ivaretar, som forventet i et borettslag, andelseiernes interesser ved å håndtere løpende vedlikehold av eiendommene. Styret sørger for at vedlikeholdet gjennomføres med tilstrekkelig kvalitet, og at kostnadene holdes på et fornuftig nivå. Andelseiernes tid skal respekteres ved å unngå å innkalle til ekstraordinære generalforsamlinger, med mindre det er akutt nødvendig.

Antall stemmer for: 9

Antall stemmer mot: 0

6.5 Fra andelseiere Randi Randal (Løvstakklien 10) og Eli Johnsen (Løvstakklien 8)

Plan for internkontroll og ekstraordinær generalforsamling

Det må lages en plan for internkontroll i borettslaget. Det gjelder for eksempel løpende tilsyn med el-anlegg, brannvern og rømningsveier, piper og andre konstruksjoner.

Det er behov for en løpende og strukturert internkontroll. Det bør ikke være slik at det er el-koblinger som ikke er godkjent, og at for eksempel konsekvenser av tilsyn kommer som en overraskelse på styret. Om man har internkontroll i orden, vil det snarere være påregnelig når vi får pålegg om utbedring av avvik etter tilsyn.

Forslag til vedtak (Fra innmelder av saken):

Styret bes om å legge frem en plan for internkontroll for en ekstraordinær generalforsamling i november 2024.

Forslag til vedtak (Fra styret):

Styret ivaretar andelseiernes interesser ved å håndtere løpende vedlikehold av eiendommene. Andelseiere oppfordres til å kontakte styret dersom det oppdages konkrete saker som ikke tilfredsstiller gjeldende regelverk. Andelseiernes tid skal respekteres ved å unngå å innkalle til ekstraordinære generalforsamlinger, med mindre det er akutt nødvendig.

Krav til flertall for vedtak:

Saken vedtas ved alminnelig flertall (over 50% av stemmene).

Vedtak:

Forslaget fra innmelder av saken ble ikke godkjent.

Antall stemmer for: 2

Antall stemmer mot: 7

Vedtak:

Styrets forslag til vedtak ble godkjent.

Styret ivaretar andelseiernes interesser ved å håndtere løpende vedlikehold av eiendommene. Andelseiere oppfordres til å kontakte styret dersom det oppdages konkrete saker som ikke tilfredsstiller gjeldende regelverk. Andelseiernes tid skal respekteres ved å unngå å innkalle til ekstraordinære generalforsamlinger, med mindre det er akutt nødvendig.

Antall stemmer for: 9

Antall stemmer mot: 0

6.6 Fra andelseiere Randi Randal (Løvstakklien 10) og Eli Johnsen (Løvstakklien 8)

Plan for årlige fellesdugnader

Det etterspørres en eller flere felles dugnader per år. Vi ber om at det blir lagt frem for generalforsamlingen en plan fra styret for kommende dugnader.

Vi opplever at engasjementet samlet sett er lavt i borettslaget for å bidra til et godt bomiljø. Noe av årsaken til det kan være at det er leid ut leiligheter for kortere eller lengre perioder. Vi trenger at det organiseres dugnad slik at beboerne i fellesskap kan bidra med egeninnsats. På den måten kan egeninnsats være et viktig supplement og at ressursene settes inn der det kreves fagkompetanse og kjøpte tjenester.

Forslag til vedtak (Fra innmelder av saken):

Plan for dugnad legges fram til behandling snarlig og senest innen juni 2024.

Forslag til vedtak (Fra styret):

Tidspunkt for fellesdugnad kan, i likhet med tidligere år, avtales på generalforsamlingen. Styret kan også organisere fellesdugnad ved spesielle behov som kan løses gjennom dugnadsinnsats.

Krav til flertall for vedtak:

Saken vedtas ved alminnelig flertall (over 50% av stemmene).

Vedtak:

Forslaget fra innmelder av saken ble ikke godkjent.

Antall stemmer for: 0

Antall stemmer mot: 10

Vedtak:

Styrets forslag til vedtak ble godkjent.

Tidspunkt for fellesdugnad kan, i likhet med tidligere år, avtales på generalforsamlingen. Styret kan også organisere fellesdugnad ved spesielle behov som kan løses gjennom dugnadsinnsats.

Antall stemmer for: 10

Antall stemmer mot: 0

6.7 Fra andelseiere Randi Randal (Løvstakklien 10) og Eli Johnsen (Løvstakklien 8)

Dugnadsbetaling for trappevask

Vi ønsker en diskusjon på generalforsamlingen for hva som bør være inkludert i dugnadstimer. Vi ser at det i liten grad foretas trappevask fra beboerne side. Vi foreslår at trappevask inkluderes i dugnadstimene slik at det kan bidra til økt aktivitet for vedlikehold av eiendommene.

Noe vedlikehold er gjentakende og må gjøres med jevne mellomrom, for eksempel trappevask. Nettopp derfor fremmer vi forslag om at det bakes inn i dugnaden. Alternativet er at styret må vurdere kjøp av tjenester og det vet vi blir mye dyrere enn at beboerne gjør det selv og får det kompensert i form av dugnadsinnsats.

Forslag til vedtak (Fra innmelder av saken):

Trappevask en gang per måned inkluderes i dugnadstimene.

Forslag til vedtak (Fra styret):

Det utbetales ikke dugnadspenger for trappevask.

Beboere skal respektere hverandre, og arbeide sammen for å fremme et positivt bomiljø. Beboere skal aktivt forsøke å komme til enighet gjennom god dialog og vilje til kompromiss.

Krav til flertall for vedtak:

Saken vedtas ved alminnelig flertall (over 50% av stemmene).

Vedtak:

Forslaget fra innmelder av saken ble ikke godkjent.

Antall stemmer for: 2

Antall stemmer mot: 10

Vedtak:

Styrets forslag til vedtak ble godkjent.

Det utbetales ikke dugnadspenger for trappevask.

Beboere skal respektere hverandre, og arbeide sammen for å fremme et positivt bomiljø. Beboere skal aktivt forsøke å komme til enighet gjennom god dialog og vilje til kompromiss.

Antall stemmer for: 10

Antall stemmer mot: 1

6.8 Fra andelseiere Randi Randal (Løvstakklien 10) og Eli Johnsen (Løvstakklien 8)

Distribusjon av husordensregler

På forrige ordinære generalforsamling ble endrede og oppdaterte husordensregler vedtatt. Det er behov for at disse gjøres kjent blant alle beboerne.

Forslag til vedtak (Fra innmelder):

Styret bes om å gjøre de nye husordensreglene kjent ved oppslag eller på annen måte per adresse og per husstand.

Forslag til vedtak (Fra styret):

Styret sender en påminnelse til andelseiere om at BOB har en app, hvor oppdaterte husordensregler og vedtekter er tilgjengelige.

Styret sørger videre for at fysisk utskrift av husordensreglene henges opp i gangen ved hovedinngang i hver bygning.

Krav til flertall for vedtak:

Saken vedtas ved alminnelig flertall (over 50% av stemmene).

Vedtak:

Forslaget fra innmelder av saken ble ikke godkjent.

Antall stemmer for: 3

Antall stemmer mot: 7

Vedtak:

Styrets forslag til vedtak ble godkjent.

Styret sender en påminnelse til andelseiere om at BOB har en app, hvor oppdaterte husordensregler og vedtekter er tilgjengelige.

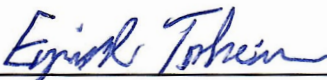
Styret sørger videre for at fysisk utskrift av husordensreglene henges opp i gangen ved hovedinngang i hver bygning.

Antall stemmer for: 11

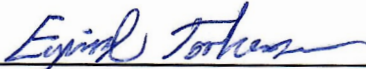
Antall stemmer mot: 0

Underskrifter:

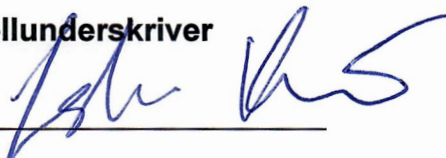
Møteleder



Referent



Protokollunderskriver



Protokollunderskriver





BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 158/540/0/0

Utlistet 11. april 2025

Om rapporten

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

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

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, 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
260733349	Grunneiendom	0	Ja	1 214,3 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
10510000	30	ÅRSTAD. SØNDRE SKOGVEIEN OG BLEKENBERG	3 - Endelig vedtatt arealplan	05.06.1950		100,0 %
17120000	30	ÅRSTAD/FYLLINGSDALEN/LAKSEVÅG. GNR 16 MFL., TURVEI RIPLEGÅRDEN - LANGEÅRDEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.11.2007	200212517	< 0,1 % (0,2 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
17120000	459 - Annet friområde	< 0,1 % (0,2 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y1	99,5 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	0,5 %

Hensynssoner Angitt hensyn - friluftsliv i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H530_3	Byfjellsgrense - vest	0,5 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_3	Solheim	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	100,0 %
65270000	KpFareSone	H310_2	Faresone ras	20,4 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
17330000	ÅRSTAD. KDP PUDDEFJORDEN-DAMSGÅRDSUNDET	3 - Endelig vedtatt arealplan	31.05.2010	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
17330000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	99,7 %
17330000	1 - Nåværende	210 - LNF-område	0,2 %
17330000	1 - Nåværende	610 - Veiareal	< 0,1 % (0,5 m²)

Retningslinjeområder i kommunedelplan

PlanID	Retningslinjetype	Dekningsgrad
17330000	112 - LNF-omr. hvor friluftsliv er dominerende	0,2 %

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens areal del KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
120000	30	ÅRSTAD. VESTRE ÅRSTAD OG UREN - KRONVIKEN - SOLHEIMSVIKEN (tidligere B12)	4	-

Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

Skrevet ut 11. april 2025



Planinformasjon

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

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

Les mer her: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018>

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.

En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 11.04.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 158/540/0/0

Adresse: Løvstakklien 14

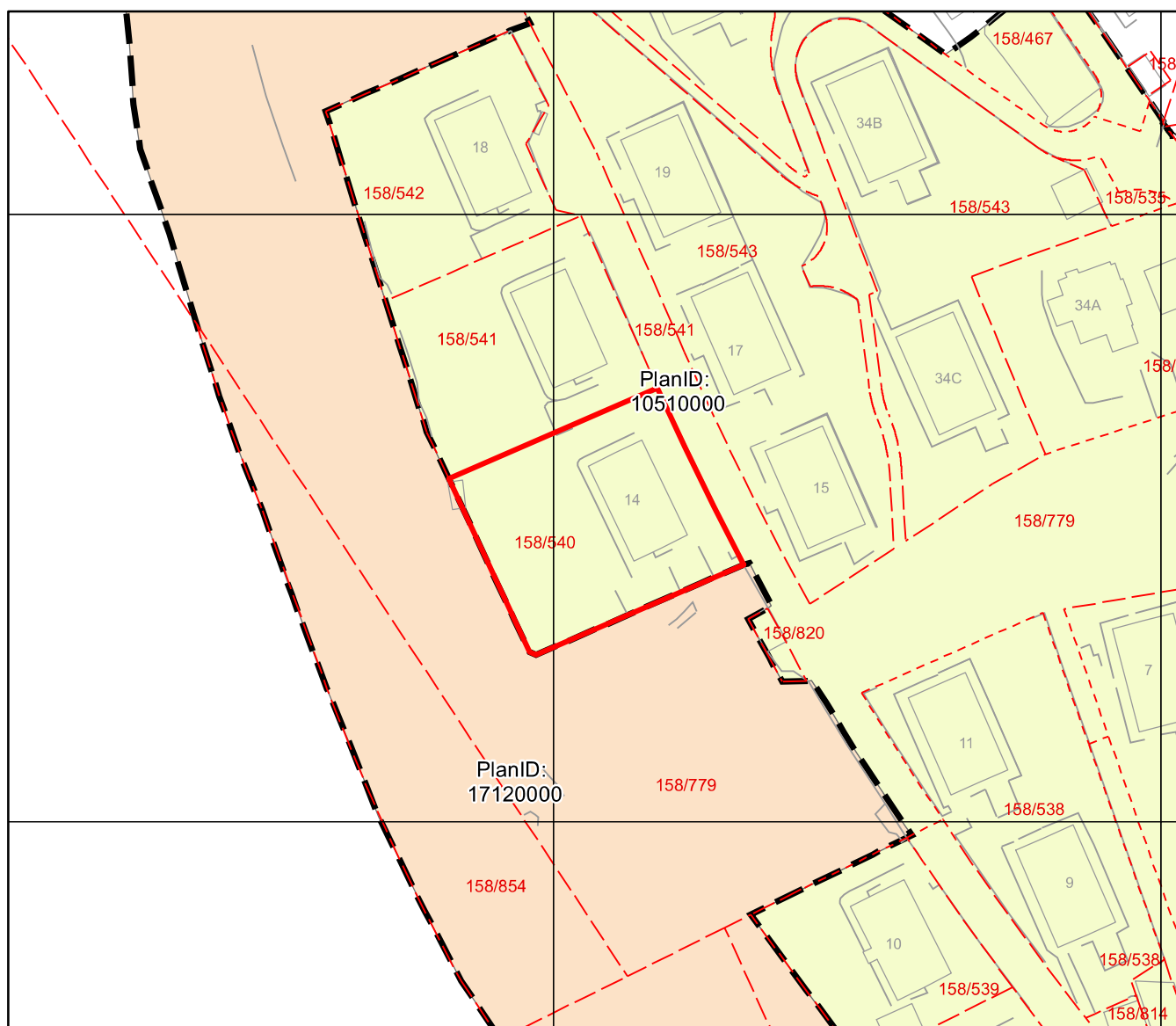


Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

10510000, 17120000

 Eiendomsmarkering





Arealplan-ID: 10510000

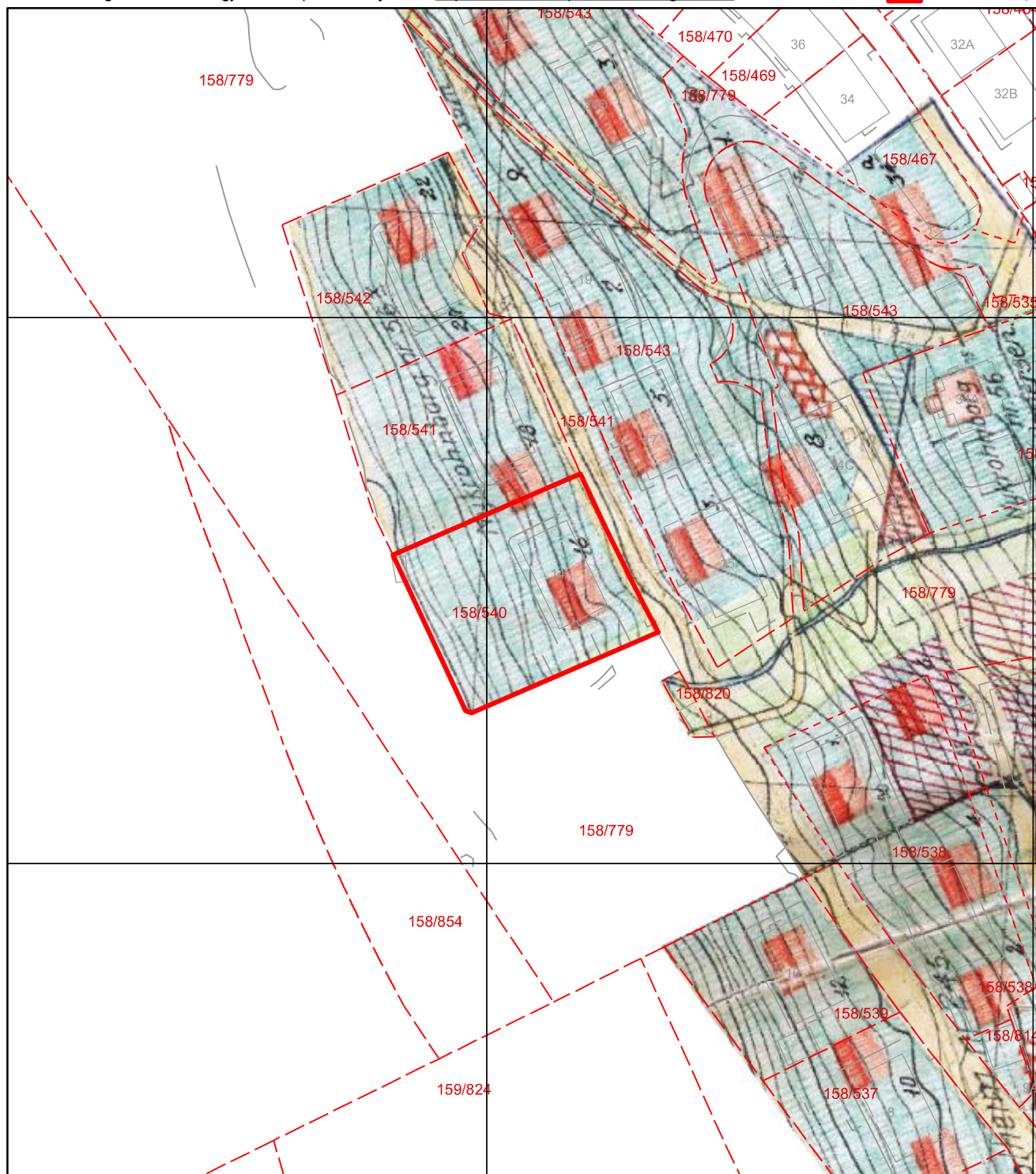
Plan- og bygningsetaten

Gnr/Bnr/Fnr: 158/540/0/0

Adresse: Løvstakklien 14



 Eiendomsmarkering



Stadfestet
plan.

ARKIVET

5-186

FORSLAG TIL UTPARSELLERINGS- OG
BEBYGGELSESPLAN FOR STRØKET OMKRING
SØRE SKOGVEI - BLEKENBERG.
MÅL 1:1000

Firdugalen nr. 173

Reguleringschefen i Bergen den 3 mai 1949.

Rettet den 1-10-1949.

Rettet den 28-11-1949.

Rettet den 22-2-1950.

Lövstakkveien

Fremlagt i reguleringsrådets
møte den 11/10/49.

Fremlagt i reguleringsrådets
møte den 11/12/49.

Opphevede reguleringslinjer

Søndre Skogvei

Granbakken



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 11.04.2025

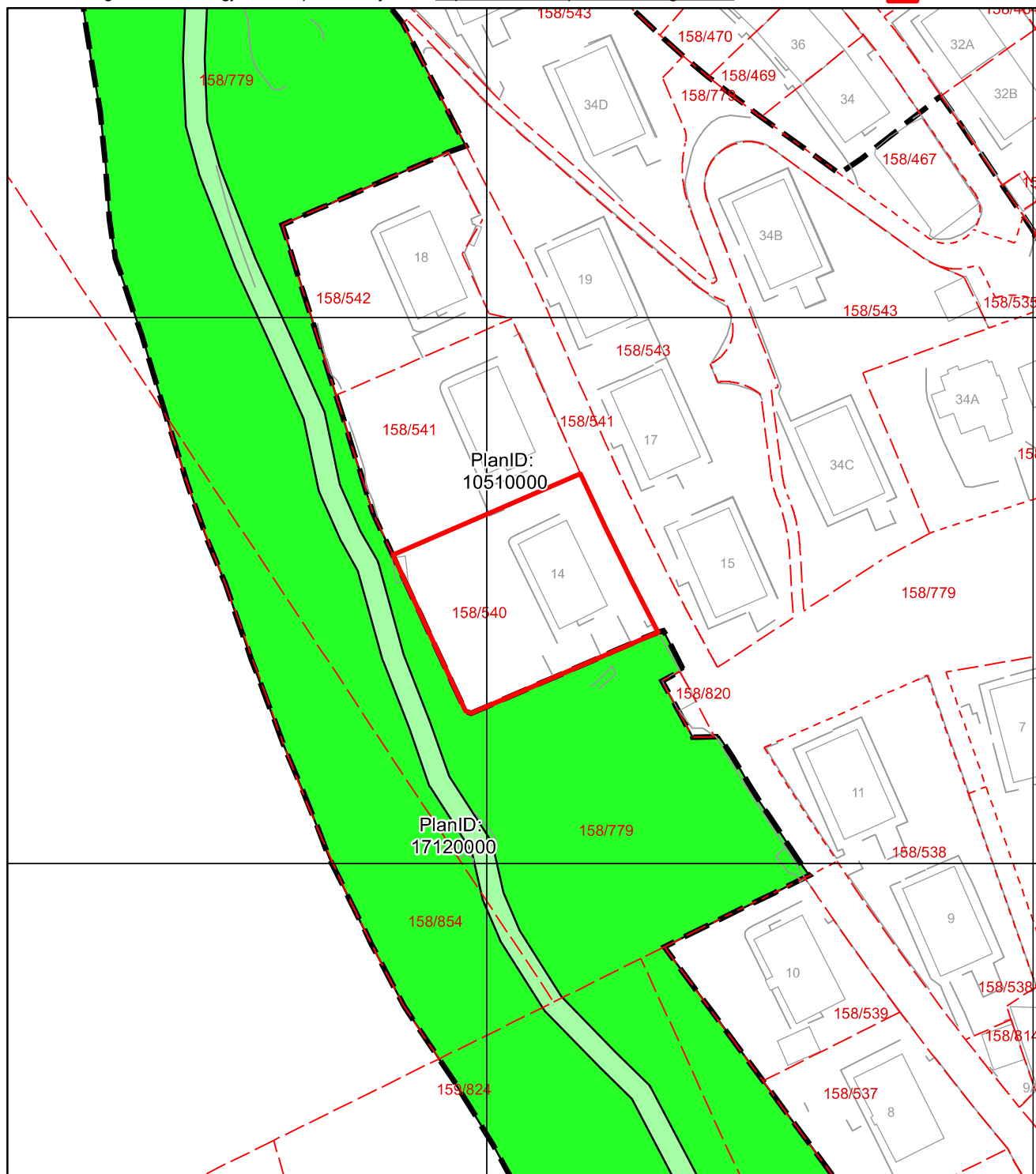
Gnr/Bnr/Fnr: 158/540/0/0

Adresse: Løvstakklien 14



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

 Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Plangrense



Reguleringsplanomriss

Formålsgrense



Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL



Turveg



Annet friområde



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 11.04.2025

Arealplan-ID: 65270000

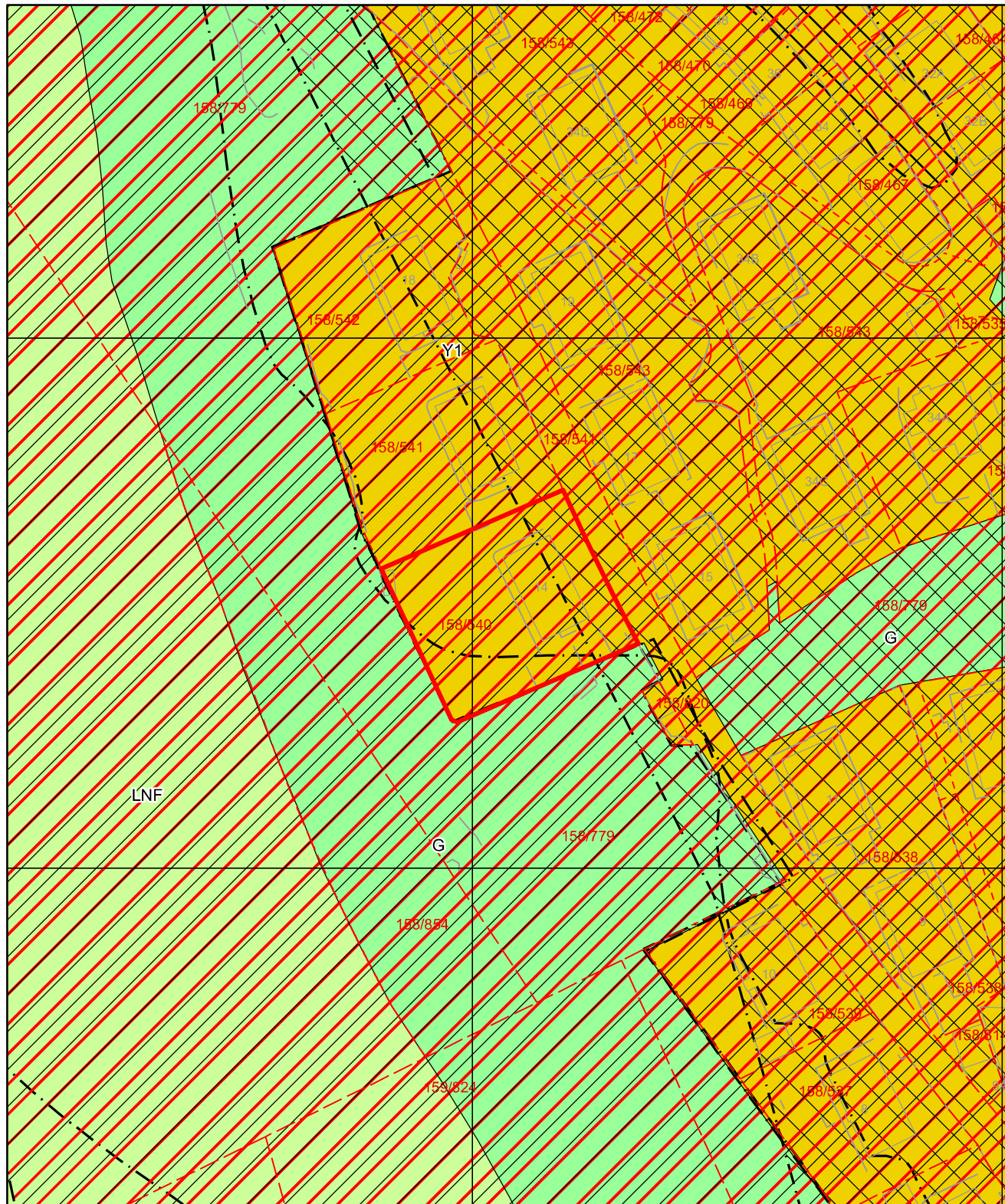
Gnr/Bnr/Fnr: 158/540/0/0

Adresse: Løvestakklien 14



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

KPA2018 Arealformål



Angitthensyn friluftsliv



Ytre fortettingssone



Angitthensyn kulturmiljø



Grønnstruktur



Faresone



LNF



Infrastruktursone



Støysone gul



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 17330000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 158/540/0/0
Dato: 11.04.2025 Adresse: Løvestakklien 14



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



Tegnforklaring for kommunedelplan

	Kommunedelplangrense	KDP Arealbruk-PBL1985	
	Turveg, fremtidig		Boligområde (N)
	Turveg		LNF-område (N)
	Grense for retningslinjeområde		Vegareal (N)
	Arealformålgrense		
	LNF friluftsliv		
	Andre retningslinjer		







