

Leilighet
Løbergsveien 31
5054 Bergen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 24/02/2026

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 utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:158, Bnr: 279
Hjemmelshaver:	Henrik Raa
Seksjonsnummer:	8
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1958
Tomt:	348 m ²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Henrik Raa
Befaringsdato:	28.01.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Tomten er felles for sameiet. Bygningsmassen opptar store deler av eiendommen.

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. Etasjeskillere av betong- og trebjelkelag. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med liggende trekledning. Vinduer med isolerglass i malte trekarmmer. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og takstein. Taket er ikke besikttet.

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 sameiet:

Styretsleder: Peder Kvaale Solberg

Kontaktperson: Peder Kvaale Solberg

Beliggenhet:

Boligen har en sentrumsnær beliggenhet i Løbergsveien. Fra boligen er det gåavstand til alle servicetilbud på Danmarks plass. Her er det dagligvarebutikker, treningssenter, post i butikk, bank, apotek, legesenter, blomsterbutikk, døgnåpen bensinstasjon med storkiosk. Videre er det gang/sykkelavstand til sentrum og store arbeidsplasser som Haukeland sykehus og Haralds plass. Store arbeidsplasser på Mindemyren er også innenfor gang/sykkelavstand. Fra boligen er det gang/sykkelavstand til studiesteder som UiB, HVL, BI og Juridisk fakultet. Det er busstopp like i nærheten av boligen, samt kort avstand til bybanestoppet på Danmarks plass.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 981 513 517

Navn/foretaksnavn: SAMEIET LØBERGSVEIEN 31

Organisasjonsform: Eierseksjoner

Registrert i Enhetsregisteret: 16.03.2000

Stiftelsesdato: 01.01.1999

Takstobjektet:

Selveierleilighet.

Tilhørende leiligheten er det to eksterne boder i kjelleren på henholdsvis 2,3m² og 1,1m².

Tilhørende leiligheten er det en eksterne bod på loftet på 2,9m².

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

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i fellesgang 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 og malte flater, 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:

- Badet ble pusset opp i 2020 og 2026.
- Montert kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer i 2020.
- Rør-i-rørsystem fra 2020.
- Montert ny varmtvannsbereder.
- Lagt nye laminatgulv.
- Senket himlinger i gangen og på badet samt montert spotter i 2020.
- Malt overflater i 2026.

FELLESKOSTNADER:

-

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglerne var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
3. Etasje	37	0	0	0
Kjellerboder	0	3	0	0
Loftsbod	0	3	0	0
SUM BYGNING	37	6	0	0
SUM BRA	43			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Entré(3,2m²), bad/vaskerom(3,1m²), sovealkove(7m²), stue og kjøkken(22,6m²).

BRA-e:

Kjeller: Ekstern bod(2,3m²), ekstern bod(1,1m²).

Loft: Ekstern bod(2,9m²).

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.

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:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Representant for hjemmelshaver.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

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

24/02/2026



Mats Hansen

1. Våtrom

1.1 Våtrom

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det 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.

Alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

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

Badet inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fonter, dusjdører i klart glass, opplegg for vaskemaskin.

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, heltre benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malte flater, oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjø- og frys

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

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 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vinduene er fra 2011.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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 WC med innebygget sistene.

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 2019
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert på badet og er av typen OSO 112 liter.

Merknader:**TG 1** 6.3 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 fellesgang og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for 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 i forbindelse med 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 byggemeldt.

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:**Takstmannens vurdering ved TG3:**

Egenerklæring(komprimert).pdf

Signers:

Name	Method	Date
Raa, Bjarte	BANKID	2026-02-24 12:33



This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Egenerklæring for boligsalg

Meglers oppdragsnummer (Må fylles ut)

84260074.

Eiendommen som selges

Gateadresse (må fylles ut)

Løbergsgveien 31

Postadresse (må fylles ut)

5054 Bergen.

Informasjon om selger

Om det er medselgere kan dette fylles ut i vedlegg 1: Medselgere

Hovedselger (Må fylles ut)

 Bjarte Raa

E-postadresse hovedselger (Må fylles ut)

bjarte@raaamm.no

Telefonnummer hovedselger (Må fylles ut)

93211902.

Når kjøpte du boligen? (Må fylles ut)

År og måned

15 oktober 2020.

Har du selv bodd i boligen? (Må fylles ut)

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen?

Desember 2020

Driver du/dere med omsetning eller utvikling av eiendom? (Må fylles ut)

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de - helt eller delvis - med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

☐ Ja

☒ Nei

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, råte, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

2.1 Navn på arbeid

2.2 Årstall

Full reham. flis, elet. rør.

2020

2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.4 Hva ble gjort av faglærte?

flis, elektrikk, rør.

2.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

BEA AS Berge Baderom A/S
Jørgensen Mør og Flis.

2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? (Må fylles ut)

Eksempelvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong e.l. Med fukt menes også fuktmerker.

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? (Må fylles ut)

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

4.1 Navn på arbeid

4.2 Årstall

4.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☐ Ufaglært

4.4 Hva ble gjort av faglærte?

4.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt eller vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen:

6 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

- ☐ Ja
☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
☐ Min boenhet har ikke kjeller, krypkjeller eller underetasje

Hvis ja, beskriv omfanget:

7 Er det utført arbeid med drenering? (Må fylles ut)

Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller drensplate som lufter grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et drensrør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drensrør og annet arbeid som følge av en skade.

- ☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

7.1 Navn på arbeid

7.2 Årstall

7.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- ☐ Faglært ☐ Ufaglært

7.4 Hva ble gjort av faglærte?

7.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

7.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- ☐ Ja ☐ Nei

Elektrisitet

8 Har det vært feil på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.

- ☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

9 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

- ☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

9.1 Navn på arbeid

9.2 Årstall

9.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☐ Ufaglært

9.4 Hva ble gjort av faglærte?

9.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

9.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☐ Nei

Rør

10 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet)? (Må fylles ut)

Septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, spesifiser hvilken type:

11 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)

Feil kan for eksempel være: Rør lekker vann, vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør eller du må jevnlig stake eller spyle opp tette avløpsrør.

Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen:

12 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)

Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

12.1 Navn på arbeid

12.2 Årstall

12.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☐ Ufaglært

12.4 Hva ble gjort av faglærte?

12.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

12.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

13 Er det — eller har vært — nedgravd oljetank på eiendommen? (Må fylles ut)

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/senert eller fylt igjen:

14 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis fyrkjeler, oljetanker, varmpumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmeanlegg.

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:

15 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utskiftninger eller gjort arbeid etter en skade.

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

15.1 Navn på arbeid

15.2 Årstall

15.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☐ Ufaglært

15.4 Hva ble gjort av faglærte?

15.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

15.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

16 Er det tegn på setningsskader eller sprekke i fliser? (Må fylles ut)

Tegn på setningsskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjevheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv fellen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

17 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? (Må fylles ut)

Fell kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv fellen eller endringer som er gjort:

Sopp og skadedyr

18 Har det vært skadedyr i boligen? (Må fylles ut)

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, bliller, skjeggkre.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:

Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

19 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Bor du i leilighet kan fellesområder være garasje, ganger, boder, vaskerom osv.

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, bliller, skjeggkre.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du kjenner til dette. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

20 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av mugg/sopp/råte er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

Planer og godkjenninger

21 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? (Må fylles ut)

Velg ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.)

Velg ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring. Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspliktige tiltakene du er ansvarlig for.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor:

22 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? (Må fylles ut)

☐ Ja

☒ Nei

Hvis ja:

22.1 Navn på arbeid

22.2 Årstall

22.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☐ Ufaglært

22.4 Hva ble gjort av faglærte?

22.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

22.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☐ Nei

23 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende? (Må fylles ut)

☐ Ja

☒ Nei

Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen? (Må fylles ut)

Velg ja dersom utleiedelen er godkjent som en egen boenhet som tilfredsstiller brann- og lydkrav, eller som hybel som er en del av egen bolig. Velg Nei dersom utleiedelen ikke er godkjent som oppholdsrom, men eksempelvis kun godkjent som bod.

☐ Ja

☐ Nei

Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:

24 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? (Må fylles ut)

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

- ☐ Ja
☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

25 Kjenner du til planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? (Må fylles ut)

Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling ved årsmøte.

- ☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Andre opplysninger

26 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt. (Må fylles ut)

Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av støttemurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

- ☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

27 Er det utført radonmåling?

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som i inneluft øker risikoen for lungekreft. Det er påbudt å måle radon i utleieenheter som leilighet, hybel eller lignende. Les om radon og radonmåling hos Direktoratet for stråling og atomsikkerhet (DSA) <https://dsa.no/radon>

- ☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

28 Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? (Må fylles ut)

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, fortell om konflikten og partene slik du har forstått det:

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikrer deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettssak

Dekning og vilkår

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til <https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/>

Priser

Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårds- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

Kjøp og angrepet

- Engangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angrepet: Du kan angre kjøpet fram til elendommen legges ut for salg.

Ønsker du boligselgerforsikring? (Må fylles ut)

☒ Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring

fullmaktsbrev

☐ Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted:

Dato:

Sign:

Løbergsveien 31

Nabolaget Solheimsviken - vurdert av 134 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Godt voksne**



Offentlig transport

Skrivergaten Linje 10	3 min 0.2 km
Danmarks plass Linje 1	7 min 0.5 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	5 min 2.4 km
Bergen Flesland	16 min

Skoler

Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 394 elever, 21 klasser	3 min 0.2 km
Kronstad skole (1-7 kl.) 240 elever, 19 klasser	13 min 0.9 km
Møllebakken skole (1-10 kl.) 75 elever, 7 klasser	13 min 1.1 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 581 elever, 44 klasser	17 min 1.3 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 129 elever, 8 klasser	25 min 2 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	7 min 0.5 km
St. Paul gymnas 270 elever	15 min 1.2 km

«Alt du trenger er bare en kort gåtur unna.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Trygt 64/100

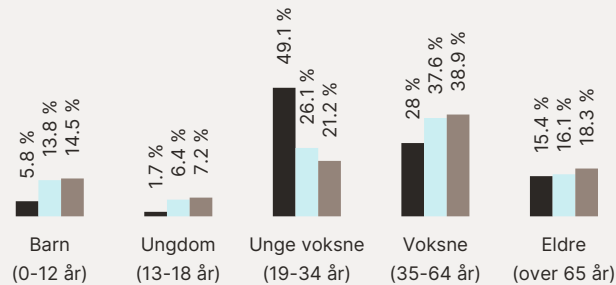


Kvalitet på skolene
Bra 56/100



Naboskapet
Høflige 50/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Solheimsviken	1 438	1 009
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ny Krohnborg barnehage (0-5 år) 54 barn	3 min 0.2 km
Søre Skogvei barnehage (1-5 år) 49 barn	6 min 0.4 km
Solheimslie barnehage (0-5 år) 72 barn	9 min 0.7 km

Dagligvare

Kiwi Bøhmergaten PostNord	3 min 0.2 km
Coop Extra Danmarks plass Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	4 min 0.3 km

Primære transportmidler

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



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100



Shoppingutvalg

Bra 73/100

Sport

- 

Solheimsgaten ballplass

Ballspill

3 min



0.2 km
- 

Ny Krohnborg skole

Aktivitetshall

3 min



0.2 km
- 

Sporty Bergen

4 min

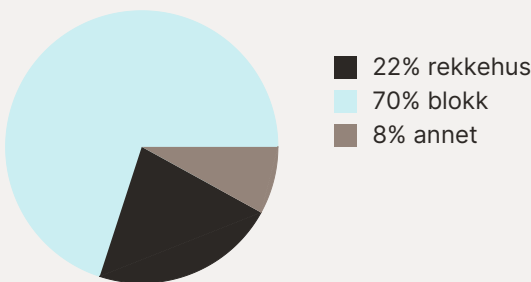

- 

SATS Danmarks plass

6 min



Boligmasse



«Billig i forhold til sentrum, og vil ha stor vekst i pris i årene som kommer. Mye for pengene»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

Bergen Storsenter

4 min

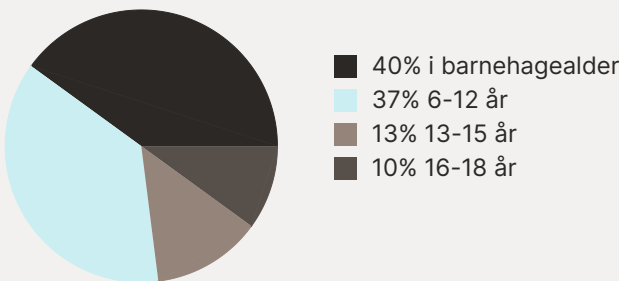

- 

Vitusapotek Bien Bergen

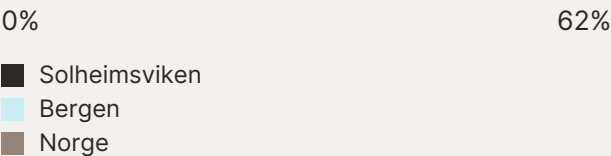
6 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)

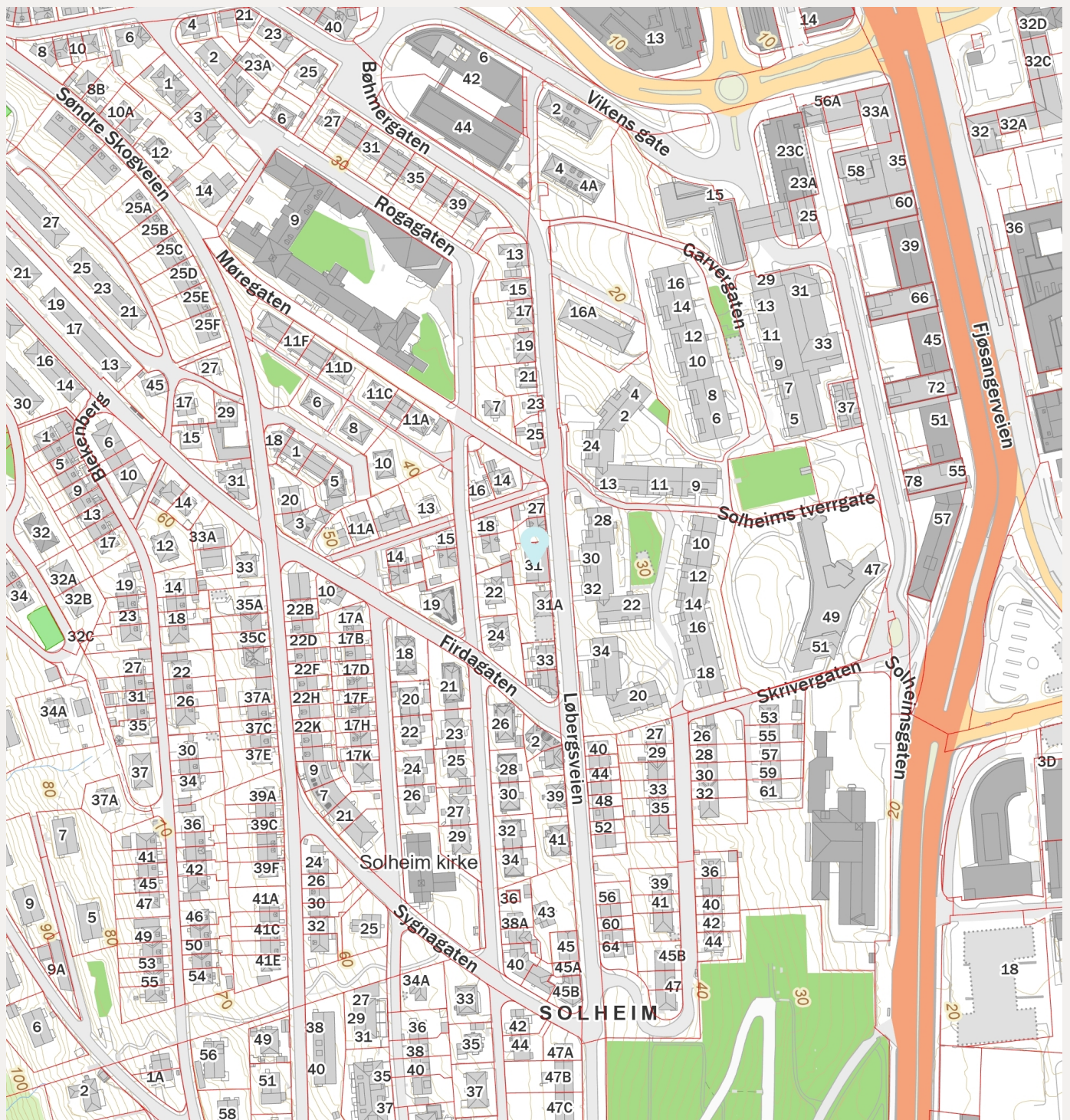
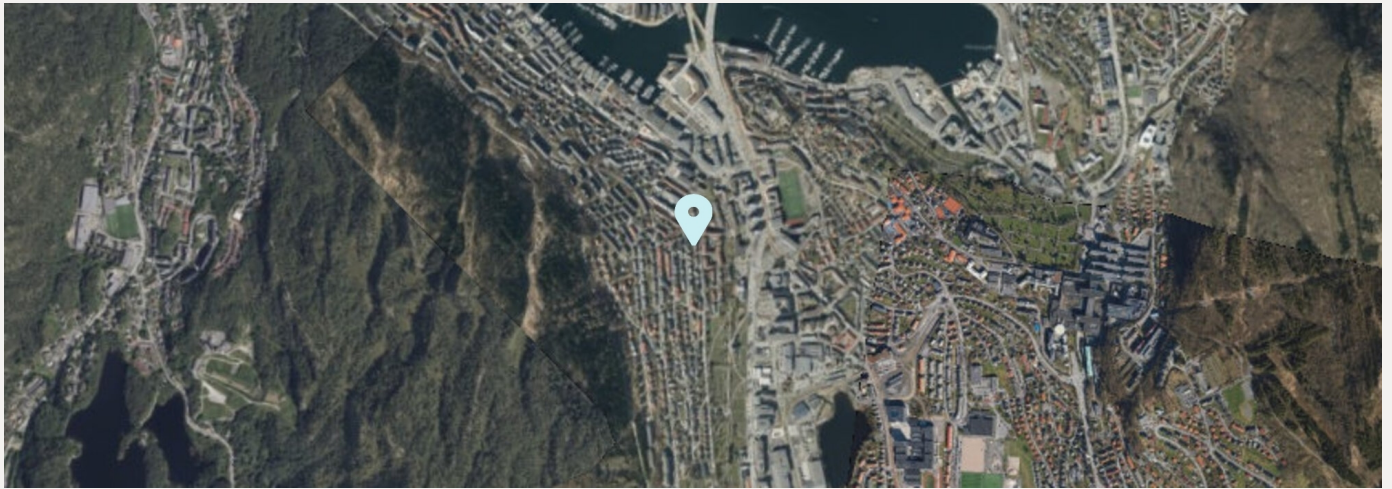


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	17%	33%
Ikke gift	71%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Vedtekter for sameiet Løbergsveien 31, 5054 Bergen per 06.02.19

Kapittel 1, Innledende bestemmelser.

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Dato LOV-2017-06-16-65

Departement Kommunal- og moderniseringsdepartementet

Sist endret LOV-2018-06-22-74

Ikrafttredelse 01.01.2018, 01.07.2018

Endrer LOV-1997-05-23-31

Kunngjort 16.06.2017

Korttittel Eierseksjonsloven – eiersl

Loven trådte i kraft 1 jan 2018, med unntak for § 9, som trådte i kraft 1 juli 2018.

Jf. tidligere lover 4 mars 1983 nr. 7 og 23 mai 1997 nr. 31.

Del 1 Navn, formål og eierform, § 1

Sameiet Løbergsveien 31, Gr. Nr. 158 Br. Nr 279 i Bergen kommune, organisasjonsnummer 981513517 i Enhetsregisteret (16.12.98)

Organisasjonen er fra 01.01.99 et eierseksjons sameie.

Tidligere var det et boliglag fra huset ble bygget i 1959.

Etter tilbud fra Bergen Kommune den 14.10.2004 om innløsning av festetomten, ble tomten kjøpt og skjøte tinglyst den 25.01.2005.

Sameiet Løbergsveien 31 har til formål å drive 11 stk eierseksjoner.

Hver eierseksjon har en ideell andel i øvrige fellesanlegg.

Eierforholdet er regulert av eierseksjonsloven med endringer.

Bruken av seksjonene må være i samsvar med formål, offentlige krav og avtaler. Disse vedtekter gjelder alle sameiere, deres etterfølgere, samt eventuelle leietakere.

Kapittel 2, Forhold mellom sameierne.

Del 2 Fysisk rådighet § 3, 7, 23, 24, 25.

1 Hver seksjonseier kan kun eie 1 seksjon. Eierne av de 11 seksjonene er sameierne etter brøk basert på leilighetenes areal i forhold til alle leilighetenes samlede areal utenom fellesrom. Til hver sameierdel er det knyttet en enerett til bruk av eierseksjonen.

2 Eierseksjonsloven fastslår at en seksjonseier rår som eier over en seksjon. Dette er viktig utgangspunkt, men eierseksjonsloven krever hensyn til de andre seksjonseierne, spesielt hvor seksjonseierne bor i blokkbebyggelse.

3 Den enkelte bruksenhet må ikke nyttes slik at den er til unødigg eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjoner. Leilighetene skal brukes til beboelse. Hver seksjon i sameiet er tildelt boder i kjeller og loft.

4 Fellesanleggene må ikke nyttes slik at det er til unødigg eller urimelig sjenanse for øvrige beboere.

5 Ordensregler kan fastsettes på årsmøtet med alminnelig flertall.

6 Eieren av hver seksjon har ansvar for å vedlikeholde denne slik at det ikke oppstår ulemper eller skader for andre seksjoner eller fellesareal.

7 Fellesrom og fellesanlegg skal behandles med tilbørlig aktsomhet og all skade som skyldes uaktsomhet eller forsett fra sameieren, sameierens husstand eller andre som sameieren er ansvarlig for, må sameieren selv erstatte eller utbedre innen rimelig tid. Oppbevaringen og lagring av gjenstander og avfall er ikke tillatt i fellesareal.

8 Eieren av hver enkelt seksjon har ansvar for at oppsetting av maskiner og forandringer innen seksjonen blir forsvarlig utført, og at dette kan dokumenteres overfor styret. Endringer som får konsekvenser for fellesarealet, krever skriftlig godkjenning av styret. Valg av farge på inngangsdør, vindusrammer og lignende skal skje i samarbeid med de øvrige sameierne, og godkjennes av styret.

9 Sameierne kan holde husdyr i sin bolig, så sant dette ikke medfører ulemper eller plager for andre sameiere eller kan betegnes som dyreplageri. Ved gjentatte brudd på disse intensjoner kan styret forlange at husdyrholdet opphører. Før endelig (skriftlig) krav om å slutte med husdyrholdet, skal det bli gitt et siste skriftlig varsel med 14 dagers varsel om å etterkomme sameiets vedtekter.

Del 3 Rettslig rådighet § 24

1 Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over sin seksjon.

2 Vedtektene kan ikke inneholde forkjøps- eller løsningsretter.

3 Erverver av seksjon må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det.

Del 4 Ansvar for sameiets forpliktelser og fellesutgifter § 29, 30, 32, 33.

1 For sameiets felles forpliktelser er hver enkelt sameier ansvarlig i henhold til sameierbrøken.

2 Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon, skal fordeles mellom sameierne etter nytten for den enkelte seksjon eller forbruk. Slike spørsmål avgjøres på årsmøtet. Som fellesutgifter regnes månedlige forsikringer og andre driftsutgifter. Utgifter til felles kabel-TV-abonnement eller lignende fordeles likt mellom leilighetene. Styret skal sørge for huseierforsikring og

glassforsikring for vinduer og dører. Styret skal også sørge for at sameiet til enhver tid har et tilstrekkelig vedlikeholdsfond til å dekke større vedlikehold som må påregnes.

3 Sameierne plikter å innbetale til forretningsfører månedlige bidrag til dekning av fellesutgiftene. Bidrag skal innbetales den 1. i hver måned. Fellesutgiftene, inklusive vedlikeholdsfond dekkes endelig (ikke bare a konto) ved månedlige innbetalinger.

Del 5 Mislighold og fravikelse § 38 og 39

1 Hvis sameier på tross av advarsel, vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen.

2 Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller sameiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven.

Det kan også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier, når vedkommende sameier gis pålegg om salg.

Twister som kommer inn under loven, vedtektene eller ordensreglene, skal søkes løst ved forhandlinger. Eventuelt skal partene søke fagkyndig råd og eventuelt megling ved nøytral person, eventuelt ved advokat, før saken bringes inn for retten.

Kapittel 3, Sameiets organer, deres oppgaver og saksbehandling.

Del 6 Årsmøtet § 40 og 41

1 Årsmøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiet er samtlige sameiere.

2 Styret har plikt til å være tilstede på årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

3 Revisor og forretningsfører har møte- og talerett.

Del 7 Innkalling til årsmøte § 43

1 Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

2 Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Med innkallelsen skal følge sakspapirer og styrets årsrapport med regnskap.

3 Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

4 Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

5 Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte, med varsel på minst 3 dager og høyst 20 dager. Med innkallingen skal følge sakspapirer og fullmaktsskjema.

Del 8 Om årsmøtet § 40 og 41.

På årsmøtet har sameierne stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier. Ingen kan selv eller ved fullmektig, eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse.

2 Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten gjelder førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

3 Årsmøtet skal a) behandle årsrapport fra styret.

b) behandle og eventuelt godkjenne årsregnskapet.

c) behandle saker nevnt i innkallingen.

d) foreta valg av styret og eventuelt revisor, varamedlemmer, valgmennd og dagnadsleder.

e) fastsette styrehonorar

4 Det ekstraordinære årsmøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

5 Årsmøtet ledes av styreleder. Ved forfall velger sameierne en møteleder blant de tilstedeværende sameierne.

6 Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Dersom ikke annet avtales i møtet, skal protokollen leses opp og underskrives før møtets avslutning av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Eventuelt kan årsmøtet vedta at protokollen føres i ettertid under møtelederens ansvar. I så fall skal utkast til protokoll leses opp før møtets avslutning. Protokollen skal sendes ut snarest til sameierne og oppbevares av styret.

7 Navn på styrets medlemmer og leder etter valget, med navn på kontaktperson (vanligvis styreleder) samt kopi av protokoll og kopi av vedtektene sendes til Enhetsregisteret i Brønnøysund.

Del 9 Årsmøtets kompetanse § 49 og 51

Med unntak av det som følger av denne paragrafen, kreves alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene.

1 Følgende saker krever 2/3 dels flertall av de avgitte stemmer:

- a) Nyanskaffelser samt forbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlig. Årsmøtet kan pålegge hver seksjonseier å skaffe sin del av midlene. Fordelingsnøkkel er andel av fellesutgifter. Seksjonens andel av innestående midler følger enheten til ny eier ved eierskifte.
- b) Fastsetting av vedtekter og endring av disse.
- c) Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen som går innunder Eierseksjonsloven.
- d) At den enkelte i rimelig utstrekning må gi panterett i sin seksjon for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet, jamfør Eierseksjonsloven.

2 Basert på forslag fra styret fastsetter årsmøtet størrelsen på sameiers månedlige innbetaling til dekning av fellesutgifter, på grunnlag av regnskap og budsjett.

Del 10 Sammensetningen av styret § 54

Styremedlemmer og varamedlemmer velges av årsmøtet. Sameiet skal ha et styre bestående av 3 personer.

1 Styret består av følgende verv:

- a) Leder som velges særskilt
- b) Styremedlem/sekretær
- c) Styremedlem

Det skal også velges 2 personer til valgnemnd og 1 person som dugnadsleder.

2 Samtlige styremedlemmer velges for 2 år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det påfølgende ordinære årsmøtet.

Del 11 Styremøter § 56

1 Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når minst 2 styremedlemmer forlanger det. Styremøtet ledes av styrelederen.

2 Innkalling skal angi tid og sted for møtet og de saker som blir behandlet.

3 Styret skal protokollføre sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av fremmøtte styremedlemmer.

4 Styret har informasjonsplikt til sameierne.

Del 12 Kompetanse § 58

1 Styret står for forvaltningen av sameiernes felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet.

2 Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av styremedlemmene er tilstede. Om ikke annet fremgår særskilt av lov eller sameiets vedtekter, treffes vedtak ved alminnelig flertall, når ikke loven krever at det skal være 2/3 dels flertall. Ved stemmelikhet, i eierseksjonsloven, er det bestemt at saken avgjøres ved loddtrekning.

3 Styret foreslår overfor årsmøtet størrelsen på sameiers månedlige innbetaling til dekning av fellesutgifter, på grunnlag av regnskap og budsjett.

4 I fellesanliggender representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift. Styrets leder kan i fellesanliggende saker saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne.

5 Ingen av styrets medlemmer kan delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

6 I forbindelse med godkjenning av erverver av seksjon skal styret foreta en grundig gjennomgang av vedtekter, ordensregler og informasjonsskriv. Disse utleveres kjøper, som underskriver vedtektene og overtakesskjema.

Del 13 Regnskapsførers oppgaver § 61

1 Styret skal gjennom regnskapsfører sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

2 Regnskapsfører administrerer innkreving av betaling fra sameierne til dekning av fellesutgifter.

3 Regnskapsfører administrerer utbetaling til sameiets kreditorer, herunder faste utgifter.

4 Forslag til regnskap for foregående år skal regnskapsføreren legge fram til styrebehandling innen januar neste år.

5 Styret inngår en skriftlig avtale med regnskapsfører.

Del 14 Regnskap og revisjon § 64

1 Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

2 Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. I sameier med 20 eller færre seksjoner kan årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet. Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Husordensregler for sameiet Løbergsveien 31, 5054 Bergen 2019

1. Renhold og vedlikehold av eiendommen

Alle seksjonseiere er hver for seg ansvarlig for renhold og vedlikehold av egen leilighet og inngangsdør. For innvendig og utvendig renhold og vedlikehold av fellesarealer bruker vi nå en privat vaktmestertjeneste fra en av beboerne.

Dette er arbeid som:

vask av alle fellesarealer 2 ganger i måneden, skifte av lyspærer i ganger og til boder, skifte batterier i røykvarslere i fellesareal, klipping av gress, vasking av fortau og salting av fortau vinterstid og å påse at det er ryddig i fellesarealene.

2. Bruk av vaskekjelleren

Vasketiden er fra 07.00-23.00 alle dager (også søndag).

Vaskekjelleren forlates i rengjort stand og lys og maskiner slås av etter bruk.

3. Bosstømming

Felleskontainere fra renholdsverket for boss og papir oppbevares på gaten utenfor inngangspartiet.

4. Låsing

Inngangsdøren og dørene til kjeller og loft skal alltid holdes låst.

5. Støy

Av hensyn til de øvrige beboerne skal det ikke utføres støyende arbeid i seksjonene, (banking, boring, snekring, osv.) på søndager og heller ikke etter kl. 21.00 på hverdager.

Man skal heller ikke spille høy musikk i seksjonene eller i bakhagen som kan være til sjenanse for naboene på søndager og heller ikke etter kl. 21.00 på hverdager. Dersom man planlegger å holde fest eller lignende, hvor en kan regne med en del støy, bes det om at man på forhånd setter opp en lapp om dette på oppslagstavlen.

6. Dugnad

Alle seksjonseiere er pliktig til selv eller ved stedfortreder å delta i dugnad som dugnadsleder eller styret planlegger og innkaller til.

7. Sneiper fra sigaretter

Sneiper fra sigaretter skal ikke stumpes foran inngangsdør.

Bergen 2019



Årsregnskap 2024

SAMEIET LØBERGSVEIEN 31

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 981 513 517

RESULTATREGNSKAP

SAMEIET LØBERGSVEIEN 31

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt		318 010	317 420
Sum driftsinntekter		318 010	317 420
Lønnskostnad	1	11 410	11 410
Annen driftskostnad		137 211	139 862
Sum driftskostnader		148 621	151 272
Driftsresultat		169 389	166 148
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		12 992	5 666
Annen finansinntekt		1 049	0
Annen finanskostnad		0	411
Resultat av finansposter		14 041	5 255
Resultat før skattekostnad		183 430	171 403
Resultat		183 430	171 403
Årsresultat	2	183 430	171 403
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		183 430	171 403
Sum overføringer		183 430	171 403

BALANSE

SAMEIET LØBERGSVEIEN 31

EIENDELER	Note	2024	2023
FORDRINGER			
Kundefordringer		2 954	1 864
Andre kortsiktige fordringer		71 528	0
Sum fordringer		74 482	1 864
Bankinnskudd, kontanter o.l.		538 443	356 649
Sum omløpsmidler		612 925	358 513
Sum eiendeler		612 925	358 513
EGENKAPITAL OG GJELD			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		536 060	352 629
Sum opptjent egenkapital		536 060	352 629
Sum egenkapital	2	536 060	352 629
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		76 866	5 877
Skyldig offentlige avgifter		0	7
Sum kortsiktig gjeld		76 866	5 884
Sum gjeld		76 866	5 884
Sum egenkapital og gjeld		612 925	358 513

Bergen, 20.03.2025
Styret i SAMEIET LØBERGSVEIEN 31

Henrik Raa
styremedlem

Peder Kvaale Solberg
styreleder

Peter Agdestein
styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

LØNNSKOSTNADER

	2024	2023
Lønninger	10 000	10 000
Arbeidsgiveravgift	1 410	1 410
Sum	11 410	11 410

Selskapet har i 2024 sysselsatt 0 årsverk. Det har i løpet av året bare blitt utbetalt styrehonorar.

Note 2 Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	352 629	352 629
Årets resultat	183 430	183 430
Pr 31.12.2024	536 060	536 060

ÅRSMØTE I SAMEIET LØBERGSVEIEN 31

PROTOKOLL

TID: Tirsdag 29.04.25 KL 1800 – 1930

STED: Løbergsveien 31 Leilighet H101 (Solberg)

SAK 1: GODKJENNING AV INNKALLING OG FULLMAKTER:

Disse møtte:

Peder Solberg H101

Peter Agdestein H203

Hennie Stokke og Steinar Kaldheim har gitt fullmakt til Rannveig Hana H301

Disse har gitt fullmakt til styret:

Fannar Andrasson H103

Sivert og Mats Dvergsdal H201

Bodil Svensson H102

Disse møtte ikke:

H202, H302, H303, H401, H402

SAK 2: VALG AV MØTELEDER:

Vedtak: Peder Solberg

SAK 3: VALG AV REFERENT:

Vedtak: Peter Agdestein

SAK 4: GODKJENNING AV SAKSLISTE:

Saksliste godkjent

SAK 5: VALG AV 2 SAMEIERE TIL Å SIGNERE PROTOKOLL:

Vedtak:

Peter Agdestein

Peder Solberg

SAK 6: REFERAT FRA STYREMØTER (SE ÅRSBERETNING):

Ingen saker behandlet, utover forberedelser til årsmøtet.

Ingen ytterligere informasjon på årsberetningen.

SAK 7: ORIENTERINGSSAKER:

- Kjøp og salg av boenheter siden årsmøtet 2024. Oppdatert beboerliste

- Styret minner om at alle enheter må ha innvendig forsikring
- Alle enheter med brannstige må sjekke om denne fungerer og om sikkerhetspinnen er til stede.
- Alle enheter må sjekke batteri i brannalarm.
- Styret minner om orden på fellesområder, og generell oppmerksomhet om husordensregler, også med tanke på støy, etc.
- Ved bruk av hagemøbler: Husk å ta inn puter til hagemøbler etter bruk
- Innkjøp av kullgrill ble gjort høsten 2024. Denne er til fri benyttelse for medlemmer i Sameiet.
- Årsmøtet i 2024 vedtok innkjøp av putekasse til utemøblementet. Det viste seg vanskelig å finne en egnet putekasse i størrelse som lar seg manøvrere ut og inn ved inngangspartiet til bakgården. Nytt forsøk gjøres våren 2025.
- Bytting av feieluke – Styreleder Peder kjøper inn ny feieluke og bytter.

SAK 7: STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024:

Vedtak: Årsberetning opplest og godkjent.

SAK 8: ÅRSREGNSKAP FOR 2024 OG BUDSJETT 2025:

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2024 godkjent

Budsjett for 2025 godkjent med følgende kommentarer/ endringer:

- 5330 Styrehonorar økes til totalt 17 500,-
- Annet prosjektkostnader opprettes og settes til 25 000,-

Sendes til regnskapsfører Randaberg Regnskap med kommentarer.

Vedtak:

Peter Agdestein følger opp med forsikringsselskapet og hører med andre tilbydere om prisalternativer.

SAK 9: FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

Styrehonorar for inneværende år: kr 2500,- for styremedlem, kr 4500 for styremedlem/vaktmester og kr 3000,- for styreleder):

Styret foreslår en økning av styrehonorar. Honoraret er svært lavt i forhold til sammenlignbare styrer, og vi ser at rekruttering til styret har vært og er en utfordring. Vi ønsker at honoraret i større grad skal avspeile ikke bare arbeidsmengde, men også ansvar som ligger i styreverv på vegne av fellesskapet, og også gjøre styreposisjonene mer attraktive for beboere. Med plan om forestående arbeider på huset må det påregnes at arbeidsmengde for styremedlemmene vil kunne øke en del. Et honorar som i større grad tilsvare de arbeidsoppgavene som blir pålagt styret, bidrar også til å legge et godt grunnlag for forventningen fra sameiet om oppfølging av arbeidsoppgaver fra styremedlemmers side.

Ifølge Huseierforeningen ligger samlet styrehonorar i sameier vanligvis mellom 1500,- og 2500,- per

enhet per år, der satsen gjerne er større per enhet ved mindre sameier. Styret foreslår derfor en økning av de årlige honorarsatsene til: 5000,- for vanlig styremedlem, 6000,- for styreleder og 6500,- for styremedlem med vaktmesteroppgaver. Dette vil fortsatt innebære «konservative» honorarsatser (totalt ca 1600 per enhet) i henhold til Huseierforeningens anslag.

For planlegging og prosjektstyring av forestående større renovasjonsarbeid (jf. sak 12) må det regnes med ekstraordinære arbeidstimer med prosjektstyring og oppfølging fra sameiets side. Styret foreslår derfor også at det settes av en sum for ekstraordinært honorar til dette. Honorar for prosjektarbeid kan fordeles til styremedlemmer eller andre i sameiet etter timeregnskap.

Vedtak:

Årsmøtet vedtar ordinære honorarsatser for styret til 5000,- for styremedlem, 6000 for styreleder, og 6500 for styremedlem med vaktmesteroppgaver.

Årsmøtet vedtar at det settes av kr 25 000,- til honorar for prosjektledelse og annet oppfølgende arbeid knyttet til renovasjon av huset.

Arbeid knyttet til prosjektet vil honoreres med 300,- kr per arbeidstime til de som jobber med det. Styreleder fører lister og holder oversikt over arbeidet og hvem som utfører jobber.

SAK 10: VALG AV STYRE, STYREMEDLEM/VAKTMESTER, VALGNEMND OG REGNSKAPSFØRER

Alle plasser i styret var på valg dette årsmøtet. Det har til årsmøtet ikke lyktes å bekrefte mer enn to kandidater til nytt styre. Innvalgte styremedlemmer opprettes ved årsmøte som valgnemnd, og arbeider for å supplere styret med et tredje styremedlem så raskt som mulig.

Nytt styre ble:

Styreleder: Peder Solberg K Solberg, innvalgt som styreleder ved årsmøtet 2025 for 2 år.

Styremedlem: Peter Agdestein gjenvalgt som styremedlem ved årsmøtet 2025 for 2 år.

Styremedlem/vaktmester: Ingen kandidater

Valgnemnd ble: Peter Agdestein og Peder Solberg.

Styret/valgnemnd får i oppgave å anskaffe et tredje styremedlem og forvalter godtgjørelsen for styremedlem/vaktmester avhengig av vaktmesteroppgavene som blir utført.

Regnskapsfører ble: Randaberg regnskap (Vistnes regnskap skiftet navn per 01.01.2025).

SAK 11: FASTSETTELSE AV FELLESUTGIFTER ETTER FORSLAG FRA STYRET:

Sameiet har hatt god økning av egenkapitalen siste år, jf. SAK 8. Selv om større utgifter er ventet forestående for sameiet (jf. Sak 13), har styret ikke funnet det hensiktsmessig å øke sameieavgiften på nåværende tidspunkt. Årsmøtet diskuterte saken og kom likevel frem til at det er naturlig å inflasjonsjustere sameieavgiften.

Vedtak:

Fellesutgifter for sameiet inflasjonsjusteres etter tall fra SSB. Sameieavgiften til fellesutgifter økes med 2,5% og er gjeldende med virkning fra 01.07.2025.

Randaberg regnskap informeres og følger opp at nye innbetalingssatser fra sameiere korrigeres.

SAK 12: PLANER FOR VEDLIKEHOLD OG RENOVERING

Taket har en anslått alder som tilsier utskifting senest 2027/2028, med tanke på normal forsikringsgodkjent varighet på 40 år. Det ble i 2022 mottatt et anbud fra Fana Blikk på utskifting av tak/takrenner, pipebeslag m.m. på ca 900 000,- (se referat fra årsmøte 2022). Etter vedtak på årsmøtet 2024, vil fasaden males samtidig, inkludert maling/vedlikehold av vinduer. Styret arbeider videre med en plan om utskifting av tak samt maling av fasaden og vinduer sommeren 2026 eller senest sommeren 2027, og vil i løpet av det neste halvåret innhente anbud på dette.

Nåværende nivå på sameieavgift har bidratt til en god oppbygging av egenkapital. Likevel er egenkapitalen fortsatt bare anslagsvis omkring halvparten av utgifter som må påregnes til dette. Det ble i fjor avklart med både nåværende bankforbindelse og alternativ bank at sameiet ikke får ta opp felles lån. Boenhetene må derfor påregne å dekke inn resterende utgifter etter gjeldende sameiebrøker. Alle boenheter oppfordres til å forberede seg finansielt på dette. Banker aksepterer som regel utvidelse av lån med sikkerhet i boenheten til inndekning av slike utgifter. Styret arbeider ut fra videre plan.

- Tak på bygningen skiftes og fasaden/vinduer males og vedlikeholdes i løpet av 2026, senest 2027.
- Etter vedtak på årsmøtet 2024 utreder styret også mulighet for å utvide med en eller to mindre leiligheter i 4. etg. En slik plan vil innebære en gjennomgang av bodarealer, og eventuelt en plan for omgjøring av noe fellesarealer til bodarealer i kjeller, eventuelt på loft.

Vedtak:

Årsmøtet godkjenner styrets oppdaterte plan for vedlikehold og renovering. Styret informerer eiere om anbud som innhentes, og om styrets anbefalte valg av anbud. Det kan innkalles til ekstraordinært møte i sameiet dersom vesentlige avgjørelser i forbindelse med renovasjonsarbeidet bør avgjøres før neste ordinære årsmøte.

SAK 13: GJENGLEMTE KLÆR PÅ VASKEROM

Styret foreslår at klær og tekstiler som ikke er hentet fra vaskerom innen 1. mai leveres til Fretex.

Vedtak:

Styrets forslag godkjennes, og styret sørger for at det henges opp varsel på dør til vaskerommet.

SAK 14: DUGNAD SARBEID

Styret foreslår en dugnad i sameiet.

Aktuelle oppgaver:

- Pussing og maling/lakking av ytterdører mot gate og bakgård.
- Utskifting av ødelagt/utslitt listverk ved ytterdør mot gate.
- Spyling/vasking av platting og utemøbler i bakgård
- Rydding av fellesarealer.
- Eventuelt maling av grunnmur.
- Andre oppgaver

Styret oppfordrer alle til å delta på dugnad, jamfør husordensregler punkt 6.

Vedtak:

Styret kaller inn til dugnad høsten 2025.

Om folk ikke har anledning til å møte opp har styret anledning til å innhente anbud på kostnadene på arbeidet som må gjøres og fordele disse utover de som ikke måtte delta på dugnaden.

SAK 15: BEREDSKAP I SAMEIET

Myndighetene har økt fokus på privat beredskap. Styret oppfordrer alle i sameiet til å gjøre seg kjent med DSBs liste for anbefalt privat beredskap og følge opp anbefalinger. Årsmøtet bes diskutere hvorvidt det er ønskelig med elementer av felles beredskap (som for eksempel vandunker i kjelleren).

Vedtak:

Styret oppfordrer den enkelte enhet til å oppbevare beredskapsmateriell, om nødvendig kan også fellesarealer (hyller i sykkelbod/vaskerom) benyttes til dette. Herunder vandunker og annet materiell eller beredskapskasse i henhold til beredskapsliste fra DSB.

SAK 16: PLANER FOR INNKJØP TIL SAMEIET

Styret har ingen forslag til innkjøp til sameiet utover tidligere vedtak (se orienteringssaker og sak 15).
Vedtak:

Ingen nye innkjøp planlegges.

EVENTUELTSAKER:

SAK 17: SERVICE PÅ BRANNANLEGGET

Gjennomgang av brannmelder må gjøres

Vedtak:

Peter Agdestein følger opp med serviceoperatør.

SAK 18: SØPPEL-/BOSSHÅNDTERING OG BRUK AV/ORDEN RUNDT BOSSPANN

Årsmøtet presiserer viktigheten av at beboere ivaretar sortering og ryddigheten rundt bosspannene til Løbergsveien 31. Det har blitt erfart mye rot og feil i sortering.

- **Hver beboer har et ansvar for å sortere og ikke tømme søppel i overfylte spann som er nærmest inngang. Løkk må kunne lukkes for at ikke skadedyr skal ta seg til rette.**

Referent: Peter Agdestein

Signatur av protokoll:

Peter Agdestein

Peder K. Solberg

ÅRSBERETNING FOR DRIFTSÅRET 2024 LØBERGSVEIEN 31

Styret:

Styreleder: Peder Kvaale Solberg

Styremedlem: Peter Agdestein

Styremedlem (dugnadsansvarlig/vaktmester): Henrik Raa

Regnskapsfører Vistnes Regnskap AS

Per 08.04.25 var det 11 seksjonseiere, ingen eier mer enn 20% av sameiet.

Fortsatt drift:

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetningen.

Miljø/drift:

Styret ønsker å skape et trivelig bomiljø med god informasjon, deltagelse i fellesskapet og godt samarbeid. Driften av sameiet har fungert tilfredsstillende. Det har ikke vært gjennomført dugnadsarbeid i sameiet i 2024.

Salg av seksjoner i 2024:

Ingen seksjoner ble solgt i 2024

Møtevirksomhet i 2024/2025:

Styremøte 24. mars 2025: Forberedelser til årsmøtet.

Vedlikehold i 2024/2025:

Reparert vaskemaskin i kjeller. Lekkasje fra vaskemaskin utbedret av reparatør på garanti, 16.02.2024.

Økonomi

Det har ikke vært store vedlikeholdsutgifter i 2024. De økte sameieavgiftene fra 2021 har dermed bidratt til et årsresultat på kr 183 430. Bankbeholdningen per 31.12.2024 var kr 538 433. Det planlegges for større vedlikeholdsarbeid i løpet av de nærmeste årene, med utskifting av tak som det mest omfattende. En videre økning av sameiets egenkapital vil være gunstig med tanke på dette.

Peder Kvaale Solberg

Styreleder

Peter Agdestein

Styremedlem

Henrik Raa

Styremedlem

ÅRSMØTE I SAMEIET LØBERGSVEIEN 31

INNKALLING OG UTKAST TIL PROTOKOLL

TID: Tirsdag 29.04.25 KL 1730 – 1900

STED: Løbergsveien 31 Leilighet H101 (Solberg)

SAK 1: GODKJENNING AV INNKALLING OG FULLMAKTER:

Disse møtte:

Disse møtte ikke:

SAK 2: VALG AV MØTELEDER:

Forslag: Peder Solberg

SAK 3: VALG AV REFERENT:

Forslag:

SAK 4: GODKJENNING AV SAKSLISTE:

Forslag til vedtak: Saksliste godkjent

SAK 5: VALG AV 2 SAMEIERE TIL Å SIGNERE PROTOKOLL:

Forslag:

SAK 6: REFERAT FRA STYREMØTER (SE ÅRSBERETNING):

Forslag: Referat godkjent

SAK 7: ORIENTERINGSSAKER:

- Kjøp og salg av boenheter siden årsmøtet 2024. Oppdatert eier- og beboerliste
- Styret minner om at alle enheter må ha innvendig forsikring
- Alle enheter med brannstige må sjekke om denne fungerer og om sikkerhetspinnen er til stede.
- Alle enheter må sjekke batteri i brannalarm.
- Styret minner om orden på fellesområder, og generell oppmerksomhet om husordensregler, også med tanke på støy, etc. Jf. sak
- Søppel-/bosshåndtering og bruk av/orden rundt bosspann
- Ved bruk av hagemøbler: Husk å ta inn puter til hagemøbler etter bruk

- Innkjøp av kullgrill ble gjort høsten 2024. Denne er til fri benyttelse for medlemmer i Sameiet.
- Årsmøtet i 2024 vedtok innkjøp av putekasse til utemøblementet. Det viste seg vanskelig å finne en egnet putekasse i størrelse som lar seg manøvrere ut og inn ved inngangspartiet til bakgården. Nytt forsøk gjøres våren 2025.
- Bytting av feieluke. Bestilt.

SAK 7: STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024:

Forslag til vedtak: Årsberetning godkjent

SAK 8: ÅRSREGNSKAP FOR 2024 OG BUDSJETT 2025:

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2024 godkjent

Budsjett for 2024 godkjent med følgende kommentarer/ endringer:

(Sak 9, Sendes til regnskapsfører Randaberg Regnskap med kommentarer.

SAK 9: FASTSETTELSE AV STYREHONORAR og PROSJEKTHONORAR

Styrehonorar for inneværende år: kr 2500,- for styremedlem, kr 4500 for styremedlem/vaktmester og kr 3000,- for styreleder):

Styret foreslår en økning av styrehonorar. Honoraret er svært lavt i forhold til sammenlignbare styreverv, og vi ser at rekruttering til styret har vært og er en utfordring. Vi ønsker at honoraret i større grad skal avspeile ikke bare arbeidsmengde, men også ansvar som ligger i styreverv på vegne av fellesskapet, og også gjøre styreposisjonene mer attraktive for beboere. Med plan om forestående arbeider på huset må det påregnes at arbeidsmengde for styremedlemmene vil kunne øke en del. Et honorar som i større grad tilsvarer de arbeidsoppgavene som blir pålagt styret, bidrar også til å legge et godt grunnlag for forventningen fra sameiet om oppfølging av arbeidsoppgaver fra styremedlemmers side.

Ifølge [Huseierforeningen](#) ligger samlet styrehonorar i sameier vanligvis mellom 1500,- og 2500,- per enhet per år, der satsen gjerne er større per enhet ved mindre sameier. Styret foreslår derfor en økning av de årlige honorarsatsene til: 5000,- for vanlig styremedlem, 6000,- for styreleder og 6500,- for styremedlem med vaktmesteroppgaver. Dette vil fortsatt innebære «konservative» honorarsatser (totalt ca 1600 per enhet) i henhold til Huseierforeningens anslag.

For planlegging og prosjektstyring av forestående større renovasjonsarbeid (jf. sak 12) må det påregnes ekstraordinære arbeidstimer med prosjektstyring og oppfølging fra sameiets side. Styret foreslår derfor også at det settes av en sum for ekstraordinært honorar til dette. Honorar for prosjektarbeid kan fordeles til styremedlemmer eller andre i sameiet etter timeregnskap.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar ordinære honorarsatser for styret til 4500,- for styremedlem, 6000 for styreleder, og 6500 for styremedlem med vaktmesteroppgaver.

Årsmøtet vedtar at det settes av kr 25 000,- til honorar for prosjektledelse og annet oppfølgende arbeid knyttet til renovasjon av huset.

SAK 10: VALG AV STYRE, STYREMEDLEM/VAKTMESTER, VALGNEMND OG REGNSKAPSFØRER

Sittende/ Utgående styre:

Styreleder: Peder Solberg K Solberg, innvalgt som styreleder ved årsmøtet 2023 for 2 år.

Styremedlem/vaktmester: Henrik Raa innvalgt som styremedlem med vaktmesteroppdrag ved årsmøtet 2023 for 2 år.

Styremedlem: Peter Agdestein gjenvalgt som styremedlem ved årsmøtet 2023 for 2 år.

Alle plasser i styret er på valg dette årsmøtet. Forslag til styremedlemmer presenteres på årsmøtet. Benkeforslag i møtet er også mulig, men styret vil oppfordre til å melde kandidatforslag på forhånd.

Nytt styre ble:

Valgnemnd ble:

Regnskapsfører ble: Randaberg regnskap (Vistnes regnskap skiftet navn per 01.01.2025).

SAK 11: FASTSETTELSE AV FELLESUTGIFTER ETTER FORSLAG FRA STYRET:

Sameiet har hatt god økning av egenkapitalen siste år, jf. SAK 8. Selv om større utgifter er ventet forestående for sameiet (jf. Sak 13), finner styret det ikke hensiktsmessig å øke sameieavgiften på nåværende tidspunkt.

Forslag til vedtak: Ingen endringer.

SAK 12: PLANER FOR VEDLIKEHOLD OG RENOVERING

Taket har en anslått alder som tilsier utskifting senest 2027/2028, med tanke på normal forsikringsgodkjent varighet på 40 år. Det ble i 2022 mottatt et anbud fra Fana Blikk på utskifting av tak/takrenner, pipebeslag m.m. på ca 900 000,- (se referat fra årsmøte 2022). Etter vedtak på årsmøtet 2024, vil fasaden males samtidig, inkludert maling/vedlikehold av vinduer. Styret arbeider videre med en plan om utskifting av tak samt maling av fasaden og vinduer sommeren 2026 eller senest sommeren 2027, og vil i løpet av det neste halvåret innhente anbud på dette.

Nåværende nivå på sameieavgift har bidratt til en god oppbygging av egenkapital. Likevel er egenkapitalen fortsatt bare anslagsvis omkring halvparten av utgifter som må påregnes til dette. Det ble i fjor avklart med både nåværende bankforbindelse og alternativ bank at sameiet ikke får ta opp felles lån. Boenhetene må derfor påregne å dekke inn resterende utgifter etter gjeldende sameiebrøker. Alle boenheter oppfordres til å forberede seg finansielt på dette. Banker aksepterer som regel utvidelse av lån med sikkerhet i boenheten til inndekning av slike utgifter. Styret arbeider ut fra videre plan.

- Tak på bygningen skiftes og fasaden/vinduer males og vedlikeholdes i løpet av 2026, senest 2027.

- Etter vedtak på årsmøtet 2024 utreder styret også mulighet for å utvide med en eller to mindre leiligheter i 4. etg. En slik plan vil innebære en gjennomgang av bodarealer, og eventuelt en plan for omgjøring av noe fellesarealer til bodarealer i kjeller, eventuelt på loft.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner styrets oppdaterte plan for vedlikehold og renovering. Styret informerer eiere om anbud som innhentes, og om styrets anbefalte valg av anbud. Det kan innkalles til ekstraordinært møte i sameiet dersom vesentlige avgjørelser i forbindelse med renovasjonsarbeidet bør avgjøres før neste ordinære årsmøte.

SAK 13: GJENGLEMTE KLÆR PÅ VASKEROM

Styret foreslår at klær og tekstiler som ikke er hentet fra vaskerom innen 15. mai leveres til Fretex.

Forslag til vedtak: Styrets forslag godkjennes. Styret følger opp saken

SAK 14: DUGNADSARBEID

Styret foreslår en dugnadslørdag. Datoforslag i møte.

Aktuelle oppgaver:

- Pussing og maling/lakking av ytterdører mot gate og bakgård.
- Utskifting av ødelagt/utslitt listverk ved ytterdør mot gate.
- Spyling/vasking av platting og utemøbler i bakgård
- Rydding av fellesarealer.
- Eventuelt maling av grunnmur.
- Andre oppgaver

Styret oppfordrer alle til å delta på dugnad, jamfør husordensregler punkt 6. Årsmøtet kan vurdere dugnadsavgift for boenheter som ikke deltar på dugnad.

SAK 15: BEREDSKAP I SAMEIET

Myndighetene har økt fokus på privat beredskap. Styret oppfordrer alle i sameiet til å gjøre seg kjent med [DSBs liste](#) for anbefalt privat beredskap og følge opp anbefalinger. Årsmøtet bes diskutere hvorvidt det er ønskelig med elementer av felles beredskap (som for eksempel vandunker i kjelleren).

Forslag til vedtak:

Årsmøtet tar oppfordringen angående privat beredskap til etterretning, og diskuterte eventuell felles beredskap i sameiet med følgende konklusjon:

SAK 16: PLANER FOR INNKJØP TIL SAMEIET

Styret har ingen forslag til innkjøp til sameiet utover tidligere vedtak (se orienteringssaker og sak 15).

Forslag til vedtak:

Ingen nye innkjøp planlegges.

SAK 17: EVENTUELT

Ingen saker

Referent:

Signatur av protokoll:



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 158/279/0/0

Utlistet 13. februar 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260724968	Grunneiendom	0	Ja	347,7 m ²	Usikker	-	Ja

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY2	100,0 %

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 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	38,5 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	18,1 %

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	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
120000	30	ÅRSTAD. VESTRE ÅRSTAD OG UREN - KRONVIKEN - SOLHEIMSVIKEN (tidligere B12)	4	-
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
10880000	30	ÅRSTAD. UTVIDELSE FIRDAGATEN - LØVSTAKKVEIEN	3	202412318
4845300	32	ÅRSTAD. SOLHEIMSGATEN SØR	3	-
63790000	35	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 37 MFL., FJØSANGERVEIEN 65	2	202220438
10270000	30	ÅRSTAD. SOLHEIMSGATEN - MICHAEL KROHNS GATE - NYKRONBORG OG MØREGATEN	4	-
4840002	31	ÅRSTAD. SOLHEIMSGATEN SØR, REGULERINGSENDRING FELT C 3	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
158/280	139214536-1	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Rammetillatelse	07.03.2025	202418631
158/278	301378074	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	01.11.2024	202413768

Andre opplysninger

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

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



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 begrensningsslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

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

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

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



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000

Målestokk: 1:1 000

Gnr/Bnr/Fnr: 158/279

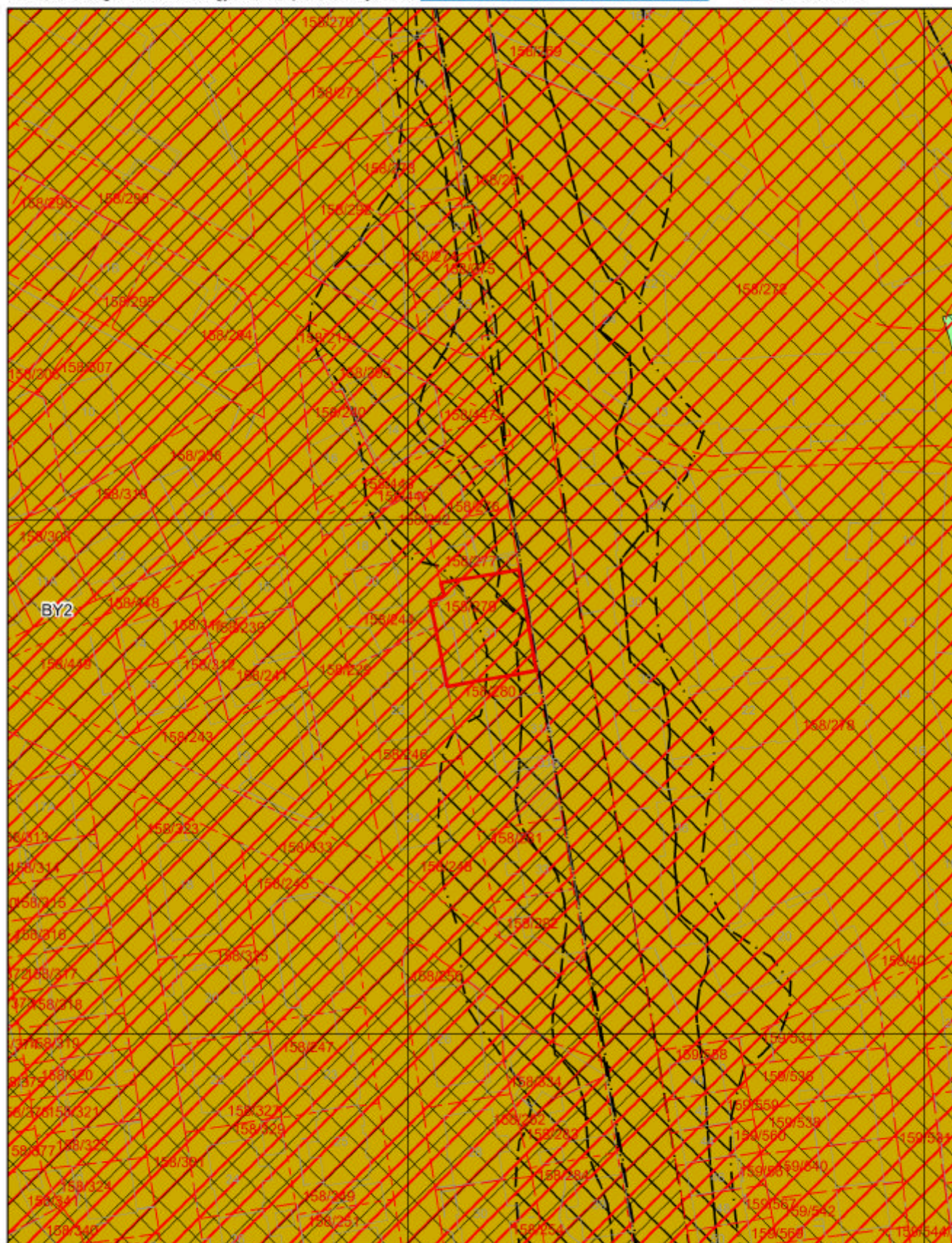
Dato: 13.02.2026

Adresse: Løbergsveien 31



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

 Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan

-  Arealformålgrense
-  Angitt hensyn kulturmiljø
-  Faresone
-  Infrastruktursone
-  Støysone gul
-  Støysone rød

KPA2018 Arealformål

-  Byfortettingssone
-  Grønnstruktur



BERGEN
KOMMUNE

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 17330000

Målestokk: 1:1 000

Dato: 13.02.2026

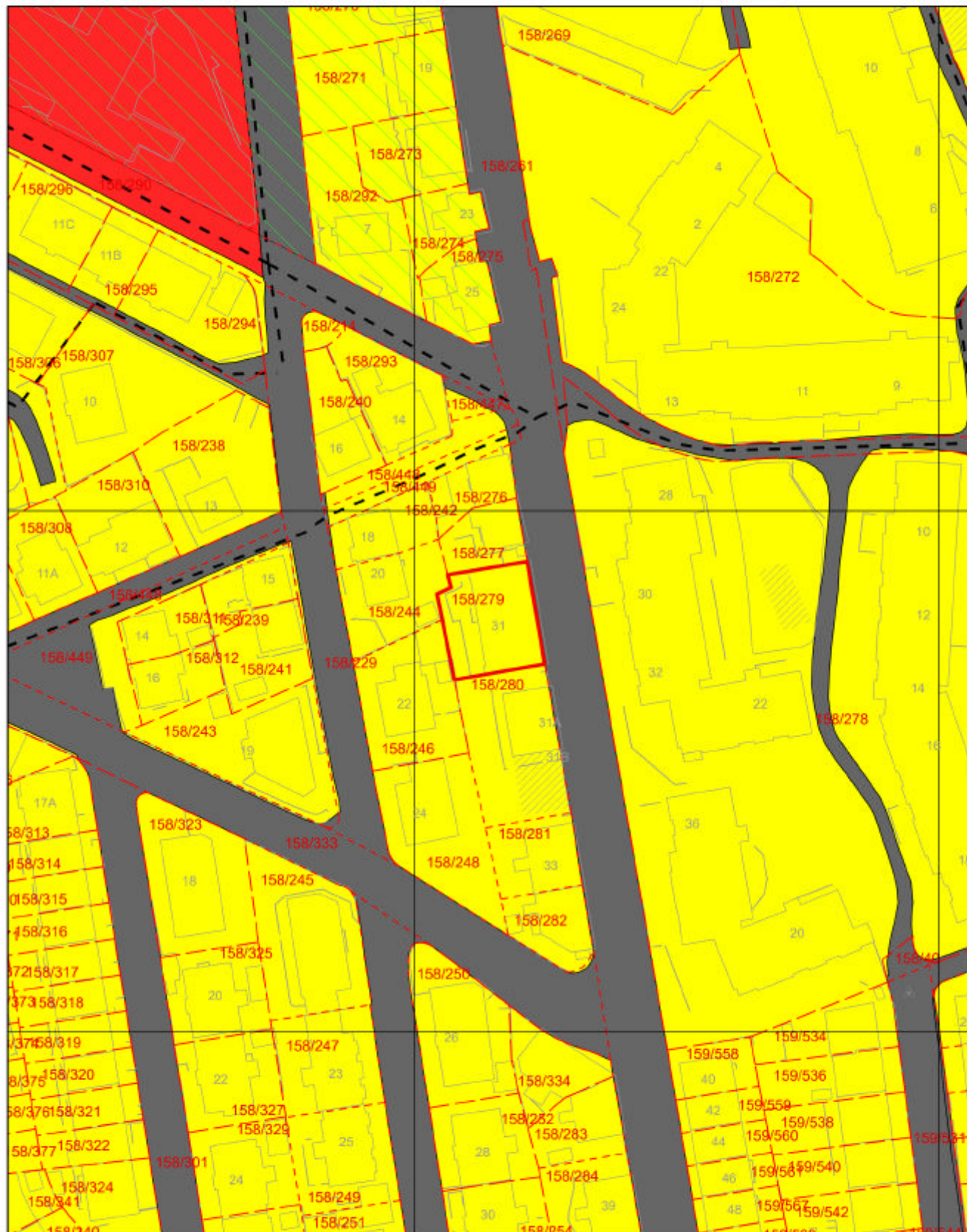
Gnr/Bnr/Fnr: 158/279

Adresse: Løbergsveien 31



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

 Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan

-  Turveg
-  Grense for retningslinjeområde
-  Arealformålgrense
-  Andre retningslinjer

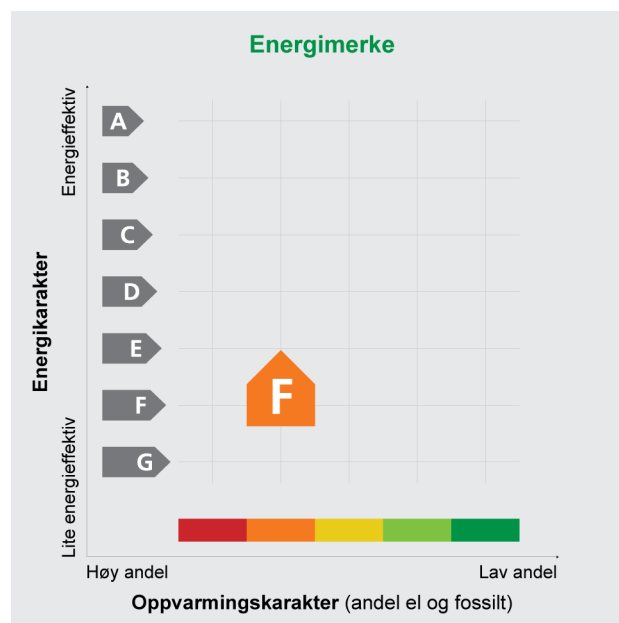
KDP Arealbruk-PBL1985

-  Boligområde (N)
-  Offentlig bebyggelse (N)
-  Vegareal (N)

ENERGIATTEST

Adresse	Løbergsveien 31
Postnr	5054
Sted	BERGEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	158
Bnr.	279
Seksjonsnr.	8
Festenr.	
Bygn. nr.	139214528
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1177999
Dato	12.09.2020

Innmeldt av Jakob Stamnes



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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pellets-kamin

- Tetting av luftlekkasjer
- Utskifting av vindu
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 1959

Bygningsmateriale: Mur/tegl

BRA: 38

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet
Ved

Ventilasjon: Vet ikke

Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler
Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Løbergsveien 31

Postnr/Sted: 5054 BERGEN

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 12.09.2020 16:11:30

Energimerkenummer: A2020-1177999

Ansvarlig for energiattesten: Jakob Stamnes

Energimerking er utført av: Jakob Stamnes

Gnr: 158

Bnr: 279

Seksjonsnr: 8

Festenr:

Byggnr: 139214528

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.