

Salgsoppgave



Løvåsveien 40, 5145 Fyllingsdalen borettslagsleilighet, 6. etasje

Markedsverdi iht. takst:	kr 1 950 000
Andel av fellesgjeld:	kr 423 482
Totalt:	kr 2 373 482
Fellesutgifter pr. mnd:	kr 7 256

Byggeår: 1972

Arealer:

Bra: 87 m²

Primærrrom: 84 m²



**Eiendoms
advokatene
MNA**













Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme. Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

Eiendommens registerbetegnelse og adresse

Salgstype:	Tvangssalg besluttet av Bergen tingrett, sak nr. 16-118668TVA-BERG/02, med advokat Rune Stavenes som oppnevnt medhjelper.
Betegnelse:	Andelsleilighet nr. 140 i Løvåsen borettslag, org. nr. 953 615 509, gnr. 23 bnr. 177 i Bergen kommune.
Adresse:	Løvåsveien 40, 5145 Fyllingsdalen.
Kort beskrivelse:	<p>Leiligheten ligger i et barnevennlig område på Løvåsen i Fyllingsdalen i Bergen Kommune. Fra leiligheten er det kort vei til skoler, barnehage, og dagligvareforretning, samt Oasen bydelssenter med de fleste fasiliteter. Kanadaskogen ligger like ved leiligheten og inneholder mange fine turløyper.</p> <p>Fra leiligheten er det ca. 7 minutters kjøring til Bergen sentrum, og det er gode bussforbindelser i området.</p>
Parkering	Løvåsen borettslag har et antall oppmerkede parkeringsplasser ute ved hver blokk, inkludert gjesteplasser og noen handikap-plasser. Det koster kr 100,- pr måned for parkering. I tillegg har borettslaget også 96 garasjeplasser til utleie for beboere, som tildeles etter ansenitet.

Tinglyste forpliktelser

Heftelser og servitutter:	<p>Det henvises til vedlagt utskrift fra eiendomsregisteret. Registrerte pengeheftelser vil bli slettet i forbindelse med overdragelsen, med unntak av de tilfeller hvor kjøper skal overta noen av disse. Kjøper vil i disse tilfellene særskilt bli gjort oppmerksom på om, og eventuelt, hvilke heftelser dette gjelder.</p> <p>Etter borettslagsloven § 5-20 har borettslaget panterrett i andelen for krav mot andelseier som følge av misligholdte fellesutgifter. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver andel tilsvarer to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Krav under dette pantet vil bli innfridd i forbindelse med overdragelse.</p>
---------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Grunnarealer

Tomten:	Felles eiet tomt for borettslaget på 74.058,7 kvm, opparbeidet med blant annet interne veier, prydbusker, plen, og parkeringsareal.
---------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Bebyggelsens arealer og angivelse av alder og byggemåte

Se vedlagt takst:	Tilstandsrapport, datert 21.11.17
-------------------	-----------------------------------

Bruksareal (Bra) 87 m²

Primærrom (P-rom) 84 m²

Ligningsverdi og offentlige avgifter

Ligningsverdi: Kr 707 873 for år 2016 (primærbolig)
Kr 2 265 194 for år 2016 (som sekundærbolig)

Offentlige avgifter: Er inkludert i felleskostnadene som betales til borettslaget.

Faste løpende kostnader

Årlige strømavgifter: Ukjent.

Vedlikehold: Kr 1000 pr. mnd. (estimert av takstmann)

Felleskostnader Kr 7 256 pr. mnd (se vedlegg 3)
Som dekker eiendomsskatt, felleskostnader, uteparkering, kabel-TV, brensel, miljøgebyr for papirfaktura og måler.

Prisantydning og totalkostnader

Prisantydning:	kr	1 950 000
Tinglysingsgebyr hjemmelsdokument:	kr	430
Tinglysingsgebyr panterett (pr.):	kr	430
Innmeldingsavgift borettslag/boligbyggelag (hvis ikke allerede medlem):	kr	500
Årskontigent borettslag/boligbyggelag:	kr	300
Bistand utarbeidelse av hjemmelsdokumenter:	kr	6 250
Totalkostnad ved prisantydning:	kr	1 957 910

Ved benyttelse av forkjøpsrett, betales et gebyr på kr 6.556,-, jfr. nedenfor.

Det tas forbehold om endring i tinglysningssatser.

I tillegg dekker kjøper øvrige omkostninger forbundet med overtakelse, herunder evt. rydding og utvasking.

Utgifter til medlemskap m.m. Kjøper dekker eventuelle kostnader i forbindelse med medlemskap i borettslag eller boligbyggelag m.m.

Fravikelse Eventuelle kostnader med fravikelse av eiendommen dekkes av kjøper. Det er sjelden slik fravikelse blir nødvendig.

Medhjelpers vederlag

Provisjon: Medhjelpers honorar dekkes forlods av innbetalt kjøpesum, i medhold

av forskrift om tvangssalg ved medhjelper av 12.4.1992, § 3-3 hvorfra hitsettes:

”§3-3. Godtgjørelse ved tvangssalg av fast eiendom og adkomstdokumenter til leierett til bolig

Ved gjennomføring av tvangssalg av fast eiendom etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11 eller adkomstdokumenter til leierett til bolig etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 12 har medhjelperen krav på godtgjørelse etter følgende satser:

3 % av kjøpesummen til og med kr 500.000,

2 % av det overskytende til og med kr 1.000.000 og

1 % av det overskytende til og med kr 3.000.000.

Godtgjørelsen skal likevel minst være lik 10 ganger rettsgebyret.

Dersom kjøpesummen kan antas å overstige kr 3.000.000, kan første ledd fravikes ved avtale mellom retten og medhjelperen inntil utkastet til fordelingskjennelse er forelagt for rettighetshaverne.

Dersom medhjelperen skal motta og utbetale kjøpesummen, gis et tillegg i godtgjørelsen på 5 ganger rettsgebyret.

I forhold til første og tredje ledd anvendes rettsgebyret på det tidspunkt utkastet til fordelingskjennelse forelegges for rettighetshaverne. ”

Kjøper skal således ikke dekke medhjelpers omkostninger.

Økonomiske forpliktelser til borettslag

Lånevilkår for nedbetaling av fellesgjeld:

Borettslaget har 3 annuitetslån til Den Norske Stats Husbank og 1 annuitetslån til Handelsbanken. Restgjeld for borettslaget pr. 15.11.17 var på totalt kr 103.505.246,-. Det løper renter og avdrag på samtlige lån. Forventet nedbetalingstid er fra ca. 15 til ca. 27 år. Se vedlegg 3 for ytterligere informasjon.

Felleskostnader og andre tilknyttede faste kostnader i avdragsperiode:

Månedlige fellesutgifter utgjør kr 7082,- pr. mnd. Dette dekker eiendomsskatt, felleskostnader, uteparkering, kabel-TV, brensel, miljøgebyr for papirfaktura og måler. Se vedlegg 3.

Felleskostnader ved avdragsfri periode:

Borettslaget har p.t. ingen lån med avdragsfrihet.

Kjøpers ansvar for andres mislighold:

Borettslaget er dekket av Boligbyggelagens Finansieringsforetak AS (BBL Finans). Laget er sikret mot tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, se vedlegg 3.

Relevante rettigheter og plikter:

Det vises til vedtekter for borettslaget, vedlegg 8.

Informasjon
om borettslaget:

Se vedlegg.

Diverse

Ledig:

Overdragelse og oppgjør skal normalt skje 3 mnd. etter at medhjelper har forelagt budet for Bergen tingrett og rettighetshaverne og har anbefalt at budet begjæres stadfestet.

Se for øvrig vedlegg nedenfor.

Visning:

Etter avtale med medhjelper.

Anmerkninger:

Interessentene oppfordres på generelt grunnlag til å besiktige eiendommen sammen med bygningskyndig person.

Det vises forøvrig til vedlagte tilstandsrapport.

Det er ikke mulig å tegne eierskifteforsikring på eiendommer som selges på tvangssalg.

Veibeskrivelse:

Fra Puddefjordsbroen, ta Fyllingsdalsveien/Fv540 i ca. 5,5km til Løvåsveien i Fyllingsdalen.

Salgsvilkår

Budgivning:

På visningen er det mulig å skrive seg på en interessentliste. Man er selv ansvarlig for å være tilgjengelig på den oppgitte kontaktinformasjon. Medhjelper kan ikke garantere å ta kontakt flere ganger dersom man ikke kommer igjennom ved første forsøk.

Første bud må inngis skriftlig på budskjema, samt at tillegg 1 og skjema "Legitimasjon av budgiver" må innsendes sammen med budskjema.

Dersom budgivningsdokumentene oversendes pr. e-post eller MMS, må den aktuelle kopi av den gyldige legitimasjon være klar og leselig. Med gyldig legitimasjon menes blant annet gyldig pass, norsk bankkort, og norsk førerkort.

Senere bud fra samme budgiver må fremsettes skriftlig i form av e-post, SMS eller telefaks.

Budgiver vil motta skriftlig bekreftelse fra medhjelper om at bud er mottatt.

Det presiseres at budgiver må fylle ut navn og telefonnummer på kontaktperson i bank som kan bekrefte finansiering av budsummen. Dette skal fylles inn i budskjemaet.

Vær oppmerksom på at en finansieringsplan ikke er et finansieringsforbehold. Dersom det viser seg at en budgiver ikke kan ordne med finansiering, er bud gitt i konkurranse med denne budgiver like fullt bindende.

På anmodning fra medhjelper må finansiering av overbud umiddelbart kunne dokumenteres.

Bindingsfrist for bud er minimum 6 uker. Dette gjelder også fra forhøyelse av bud.

For å være garantert å bli kontaktet ved budøkninger, må man selv ha hatt det høyeste bud på boligen.

Ved en eventuell budrunde kan medhjelper sette en frist for angivelse av bud som han vil ta i betraktning. Dersom andre interessenter unnlater å overby høyeste bud innen en slik frist, kan medhjelper således avslutte budrunden, og deretter nekte å ta hensyn til høyere bud.

Når medhjelper har mottatt ett eller flere bud som bør godtas, skal han straks forelegge budene for saksøkeren med spørsmål om saksøker vil begjære budene stadfestet

Det presiseres at siste avgitte bud fra budgiver som har det budet som vil bli begjært stadfestet, må bekreftes på budskjema og leveres/sendes til medhjelper i original.

Kopi av budjournalen skal gis til kjøper uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Eventuelle rettelser i budjournalen, jf. § 3-1, skal fremgå tydelig av slik kopi.

Det gjøres oppmerksom på at budgivernes identitet i budjournalen ikke skal benyttes til annet enn å ivareta partenes interesse i handelen.

Etter at handel er kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan den som har lagt inn bud på eiendommen kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Blancoskjøte utstedes ikke.

Alle avgitte bud er like fullt bindende for budgivere med følgende unntak:

Et bud er ikke bindende for budgiver når det følger av alminnelige avtalerettslige regler at budgiveren er ubundet.

Stadfester rette et bud, løses samtidig andre bydere fra sine bud. Nekter retten ved kjennelse å stadfeste noe bud, løses samtlige budgivere fra sine bud.

Det er retten som tar endelig stilling til budene.

Forkjøpsrett

Etter § 3-1 i borettslagets vedtekter (se vedlegg 8) har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett til andelen i borettslaget, og dernest har andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

Medhjelper vil besørge utlysning på forkjøpsretten når rettens stadfestelseskjennelse er rettskraftig, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-23 annet pkt som har følgende ordlyd: *" En forkjøpsrett som ikke er satt til side etter § 11-21 annet ledd, kan gjøres gjeldende når stadfestelseskjennelsen er rettskraftig. En forkjøpsrett som gjøres gjeldende, er uten innvirkning på tvangssalgskjøperens rettigheter og plikter i henhold til tvangssalget."*

Forkjøpsretten utlyses i 20 dager fra stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, jfr. brl. § 4-15, 1. ledd, 1. pkt: *" Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er tjue dager frå laget fekk skrifleg melding om at andelen har skifta eigar, med opplysning om pris og andre vilkår."*

Ved benyttelse av forkjøpsrett, betales et gebyr til boligbyggelaget på kr 6 556,-.

Styregodkjenning:

Kjøper må godkjennes av styret i borettslaget. Styret kan bare nekte godkjenning når det er saklig grunn til det.

Kjøpet er gyldig mellom partene selv om godkjenning nektes.

Kjøperen må da overdra andelen på nytt.

Mangler:

Eiendommen selges som den er, og ved tvangssalg har kjøperen begrenset adgang til å påberope mangler. Lov om avhending av fast eiendom (avhendingsloven) gjelder ikke. Det nevnes at det ved tvangssalg ikke er anledning til å heve kjøpet, og at kjøpesummen skal betales selv om prisavslag kreves.

Det fremheves derfor at det er særskilt viktig at kjøper gjør forundersøkelser, herunder at eiendommen undersøkes grundig før det gis bud.

Ettersom dette er et tvangssalg, kan medhjelper ikke innestå for at løsøre og tilbehør som etter hovedregelen skal følge eiendommen og som er tilstede på visningstidspunkt, vil være tilstede på overtakelsestidspunkt. Kjøper bør således legge til grunn at det ved overtakelse helt eller delvis vil mangle løsøre eller tilbehør som etter hovedregelen skal følge eiendommen. Eventuelt manglende løsøre og tilbehør kan ikke påberopes som en mangel.

Det presiseres at for det tilfelle at eiendommen ikke er ryddet og nedvasket pr. overtakelse, er dette kjøpers ansvar å besørge og bekoste, og kan ikke påberopes som en mangel.

På generelt grunnlag kan det opplyses at kjøper ofte ikke vil motta alle nøkler for eiendommen. Dette kan ikke påberopes som en mangel.

Kjøper kan ikke påberope at det foreligger mangelfulle opplysninger om forhold som kan avdekkes ved en gjennomgang av sakens fullstendige dokumenter.

Salgsoppgaven er basert på eventuelle opplysninger fra eier, offentlige myndigheter, forretningsfører/boligbyggelag og vedlagte tilstandsrapport datert 21.11.17.

Medhjelper innestår ikke for riktigheten og fullstendigheten av opplysninger gitt av eier, takstmann, offentlige organer eller andre. Like fullt har medhjelper videreformidlet slik informasjon.

Informasjon om boligareal bygger på boligsalgsrapport, og skal være angitt i henhold til målereglene i NS 3451 og NS 3490 og retningslinjer for arealmåling utarbeidet av NTF og NEF uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3490. Rom kan være omtalt ut fra aktuell bruk uten at rommet tilfredsstiller forskriftsmessige krav i forhold til den oppgitte type rom. Eksempelvis kan et rom være oppgitt som ”soverom” uten at det tilfredsstiller krav til volum, skaplass, rømningsvei, takhøyde og lignende.

Medhjelper har for øvrig uprøvd lagt til grunn takstmannens arealangivelser. Det er således ikke foretatt kontroll av boligsalgsrapportens arealmålinger eller beregningsgrunnlaget for slike. Medhjelper kan ikke holdes ansvarlig ved arealavvik.

Eiendommen overtas fri for pengeheftelser unntatt de som kjøper skal overta jfr. foran, dog overtas andre eventuelle tinglyste heftelser som måtte hvile på eiendommen, jf vedlagte grunnboksutskrift.

Kjøper gjøres oppmerksom på at det kan foreligge eventuelle utinglyste forpliktelser og ikke endelige offentlige planer som ikke har fremkommet av medhjelpers egne undersøkelser.

Medhjelper har ikke undersøkt om det er foretatt innvendige ombygninger, om eventuelle ombygninger krever godkjennelse, og om godkjennelse evt. kan være gitt. Medhjelper har ikke undersøkt riktigheten av eventuelle fremlagte tegninger, og kan ikke holdes ansvarlig for evt. avvik i forhold til tegninger. Kjøper oppfordres særskilt til å undersøke boligens tekniske tilstand sammen med fagkyndige.

Kjøper oppfordres til å kontrollere alle opplysninger om eiendommen samt reguleringen for området.

Eventuelle spørsmål vedr. budgivning m.v. rettes til medhjelper.

Medhjelper: Advokat Rune Stavenes
Torgallmenningen 3B
Postboks 271 Sentrum
5804 Bergen
Mobiltelefon: 913 00 417
Telefon 55 55 96 09
Telefax 55 55 96 10
Org. nr: 981 819 829
E-post: rs@advokatbergen.no

Eventuelt: Advokat/Advokatfullmektig Jostein Berg Knutsen
Torgallmenningen 3B
Postboks 271 Sentrum

5804 Bergen
Telefon 55 55 96 03
Telefax 55 55 96 10
E-post: jbk@advokatbergen.no

Vedlegg:

1. Tilstandsrapport bolig, datert 21.11.17
2. Grunnboksutskrift, datert 15.11.17
3. Andelsopplysninger fra boligbyggelaget
4. Energiattest
5. Årsregnskap for 2016
6. Årsberetning for 2016 for Løvåsen borettslag
7. Protokoll fra generalforsamling den 19.04.17, vedlagt innkalling
8. Vedtekter
9. Tillegg til salgsoppgave og budskjema
10. Legitimasjon av budgiver
11. Budskjema

Uten ansvar for mulige feil.

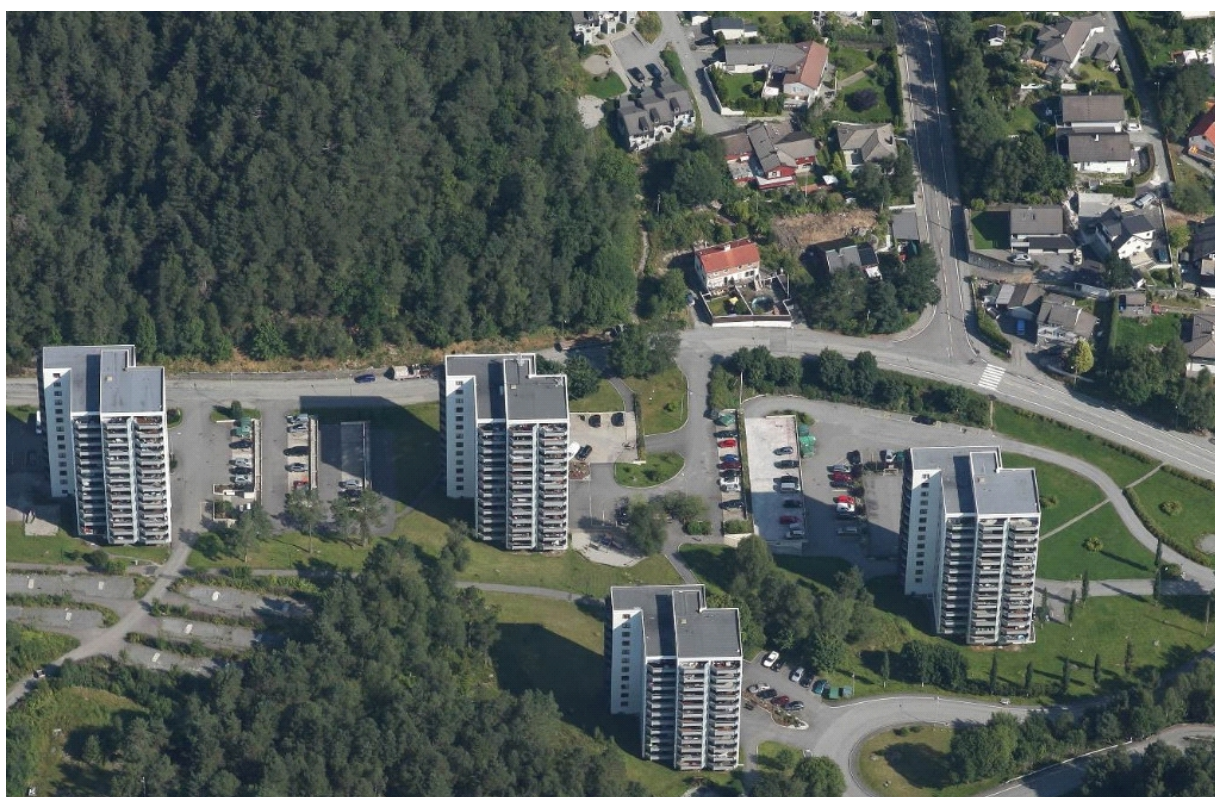


TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- verditakst

Løvåsveien 40, 5145 FYLLINGSDALEN

Gnr 23: Bnr 177, bnr 198
Leil.nr: 140 Andelsnr: 140
1201 BERGEN KOMMUNE
Andelsleilighet



SERTIFISERT TAKSTMANN
Tom-Erik Lund
Telefon: 414 59 136
E-post: post@lundtakst.com
Rolle: **Uavhengig takstmann**

AUTORISERT FORETAK
Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131, 5253 SANDSLI
Telefon: 41 45 91 36
Organisasjonsnr: 994 224 565



Dato befaring: 14.11.2017
Utskriftsdato: 21.11.2017
Oppdrag nr: 4022



Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapport bolig er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norges TakseringsForbund og er utført i henhold til NTFs regler. Eventuelt angitt låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi.

OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av NTF har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN

Takstmenn i NTF er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte NTFs sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING

Det er opprettet en felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (byggningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
 - Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
 - Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
 - Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)
- TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
 - Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
 - Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
 - Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
 - Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
 - Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
 - Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
 - Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.



LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Egne forutsetninger

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). Iøynefallende vedlikeholdsmangler eller skader utvendig eller i fellesarealene i adkomsten til leilighetens hoveddel og tilleggsdel skal bemerkes.

Takstmannens rolle

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 takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.ntf.no.

Konklusjon tilstand

Ved vurdering av tilstand er det tatt utgangspunkt i bygningens oppføringstidspunkt og antall år siden oppussing av flater sist var foretatt. Ved benevnelse "noe/generell bruksslitasje" kan dette bestå i mindre slitasjemerker, stiftmerker eller mindre rifter i gulv, vegg og takflater som ikke er av vesentlig art, eller at flater har falmet pga alder. Videre er ikke kommentert om overflater bærer preg av at disse ikke er tidsmessige.

Det er ikke registrert eller oppdaget vesentlige feil eller mangler ifm gjennomgangen, utover det som fremkommer i etterfølgende bygningskomponentbeskrivelse.

En rekke egenskaper som ventilasjon, lyd- og varmesisolering er dårligere for bygninger fra 1972, selv om de er pusset opp i nyere tid, enn i bygninger oppført etter Teknisk Forskrift 2010.

Markeds- og låneverdi

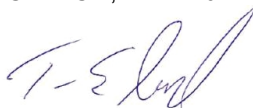
Tilleggsdel til Tilstandsrapport bolig

Verdivurderingen er basert på statistikk over kvadratmeterpriser på eiendommer som er omsatt i området i senere tid, vurdert i forhold til standard / teknisk kvalitet og beliggenhet.

Markedsverdi gir uttrykk for hva takstmannen mener kan forventes at flere enn en kjøper er villige til å betale for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.

Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	1 950 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr.	1 650 000

SANDSLI, 21.11.2017



Tom-Erik Lund
Ingeniør/Takstmann
Telefon: 41 45 91 36



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Advokat Rune Starvenes
Takstmann:	Tom-Erik Lund
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 14.11.2017. - Tom-Erik Lund. Ingeniør/Takstmann. Tlf. 414 59 136 - Jostein Berg Knutsen. Advokatfullmektig.

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet
Beliggenhet:	Leiligheten ligger i Løvåsen i Fyllingsdalen i Bergen Kommune. Fra leiligheten er det kort vei til skoler, barnehage, dagligvareforretning, samt Oasen bydelscenter med de fleste fasiliteter. Gode bussforbindelser i området. Fra leiligheten er det ca 7 minutters kjøring til Bergen sentrum. Kanadaskogen ligger like ved leiligheten og inneholder mange fine turløyper. Leiligheten ligger i et barnevennlig området.
Bebyggelsen:	Nærområdet består hovedsaklig av tilsvarende bebyggelse.
Standard:	Alle bygningsdeler og installasjoner har begrenset levetid. Konstruksjonene er bygget etter lover og forskrifter som tar utgangspunkt i byggeåret og vil normalt ikke tilfredsstille dagens krav. Boliblokk fra 1972 i hht. EDR.
Om tomten:	Borettslagets tomter måler tilsammen 74 058,7kvm og er opparbeidet med interne veier, prydbusker, plen, samt parkeringsareal.
Adkomstvei:	Offentlig vei fram til borettslagets tomtegrense.
Tilknytning vann:	Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning. Privat stikkledning fram til offentlig tilknytningspunkt.
Tilknytning avløp:	Eiendommen er tilknyttet offentlig spillvann. Det er privat stikkledning fram til offentlig tilknytningspunkt.
Andre forhold:	Det er ikke opplyst om reguleringsmessige forhold eller servitutter som vil ha innvirkning på eiendommen. Ved eventuell avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt i hht. lov om avhending av fast eiendom, "Avhendingslova" av 3 juli 1992, nr 93.
Parkering	Løvåsen borettslag har et antall oppmerkede parkeringsplasser ute ved hver blokk, inkludert gjesteplasser og noen handikap-plasser. Det koster kr 100,- pr måned for parkering. I tillegg har borettslaget også 96 garasjeplasser til utleie for beboere, som tildeles etter ansenitet.

Matrikkel: Gnr 23: Bnr 177, bnr 198
Andre oppl.: Leil.nr: 140 Andelsnr: 140
Kommune: 1201 BERGEN KOMMUNE
Adresse: Løvåsveien 40, 5145 FYLLINGSDALEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131, 5253 SANDSLI
Telefon: 41 45 91 36



Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1201 BERGEN Gnr: 23 Bnr: 177
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	71 400,9 m ² Arealkilde: Tomtestørrelse er hentet fra EDR.
Hjemmelshaver:	Løvåsen Borettslag
Adresse:	Løvåsveien 40, 5145 Fyllingsdalen
Matrikkel:	Kommune: 1201 BERGEN Gnr: 23 Bnr: 198
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	2 657,8 m ² Arealkilde: Tomtestørrelse er hentet fra EDR.
Hjemmelshaver:	Løvåsen Borettslag
Adresse:	Løvåsveien 40, 5145 Fyllingsdalen

Andelsobjekt	
Leilighet nr./selskap:	140/Løvåsen Borettslag
Organisasjonsnummer:	953615509
Forretningsfører:	Bergen og Omegn Boligbyggelag Tlf 55 54 74 00
Eier adkomstdok.:	

Innskudd, pålydende mm			
Andelsnummer:	140	Obligasjonsnummer:	152
Pålydende:	100		
Opprinnelig innskudd:	22 400		
Andel fellesgjeld:	429 881		

Årsregnskap			
		Langsiktig gjeld:	103 505 246
		Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	103 505 246

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Det foreligger ikke egenerklæring da dette er et dødsbo.	Ikke fremvist		
Situasjonskart		Kart hentet fra www.bergenskart.no	Innhentet		
Forretningsfører		Undertegnede har mottatt boligopplysninger fra forretningsfører.	Innhentet		
Infoland.no		Eiendomsdata er hentet fra GAB-registeret basert på Norges Eiendommer med datainnhold pr. 25.04.2016.	Innhentet		
Eier		Eier var med på befaring og ga generell informasjon om leiligheten.			

Kommentar egenerklæring
Takstmannens kommentar til opplysninger som fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring. Egenerklæringen følger vedlagt og utgjør en del av rapporten. Takstmannen skal kommentere avvik i forhold til egne observasjoner og vurderinger.
Undertegnede har ikke mottatt egenerklæring fra eier.



Andre forhold

Forsikring:	Selskap: Gjensidige Forsikring. Avtalenr: 82230711. Type: Fullverdi. Felles bygningsforsikring er inkludert i felleskostnader.
-------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Bygninger på eiendommen

Boligblokk

Bygningsdata

Byggeår:	1972 Kilde: I hht. EDR.
Anvendelse:	Leiligheten er bebodd av eier.

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller					Leiligheten disponerer en bod i felles kjeller.
6. etasje	95	87	84	3	Takhøyde måler 2,47 meter. Det er felles vaskeri i bygningen.
Sum bygning:	95	87	84	3	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal

BRA målt på stedet med lasermåler, BTA beregnet.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		
6. etasje	Entré (måler 2,8 kvm), gang (måler 10,8 kvm), bad (måler 2,9 kvm), wc (måler 1,3 kvm), stue (måler 24 kvm), kjøkken (måler 9,6 kvm), soverom 1 (måler 12,8 kvm), soverom 2 (måler 8,0 kvm), soverom 3 (måler 8,1 kvm)	Bod (måler 2,7 kvm)

Konstruksjoner

Boligblokk

Bygning generelt - Boligblokk	
Bygning, generelt	
Beskrivelse:	Boligen er fra 1972 og bygningsdeler som ikke er skiftet er på slutten av sin levetid. Normalt har bygningsdeler en levetid på mellom 15 og 60 år.
Grunn og fundamenter - Boligblokk	
Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.	
Grunn og fundamenter, generelt	
Beskrivelse:	Boligen er fundamentert med plasstøpte betongfundamenter på faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Noen sprekker i fundamenter og grunnmur er vanlig grunnet alder.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG 2 er valgt grunnet alder. TG: 2 <input type="checkbox"/>
Gulv på grunn	
Beskrivelse:	Det er støpt gulv på grunn av betong i byggets kjeller.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG 2 er valgt grunnet alder. TG: 2 <input type="checkbox"/>
Grunnmur - Boligblokk	
Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.	
Vegger mot grunn	
Beskrivelse:	Det er ingen vegger mot grunn i leiligheten. Bygningen har vegger mot grunn av plasstøpt betong. Det ble ikke observert tegn til svekkelser på vegger mot grunn.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG 2 er valgt grunnet alder. TG: 2 <input type="checkbox"/>
Drenering - Boligblokk	
Vurderingene gjelder fuksikring av grunnmur og aldriingssvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.	

Drenering	
Beskrivelse:	Utvendig drenering er ikke kjent. Antatt selvdrenerende masser, kultet med steinmasser. Normal levetid for drenering er 30 til 60 år. På nederste del av kjellervegger må en påregne noe fuktvandringer i/via grunnmur grunnet alder på drenering.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG 2 er valgt grunnet alder. TG: 2 <input checked="" type="checkbox"/>

Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Boligblokk

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Yttervegger	
Beskrivelse:	Leiligheten har yttervegger av bindingsverk av trekonstruksjoner og stålsøyler. Det ble ikke observert tegn til svekkelser i yttervegger.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG 2 er valgt grunnet alder. TG: 2 <input checked="" type="checkbox"/>

Bærende innervegger	
Beskrivelse:	Det er bærende skillevegger av plasstøpte betongkonstruksjoner. Det ble ikke observert tegn til svekkelser på innvendige bærevegger.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG 2 er valgt grunnet alder. TG: 2 <input checked="" type="checkbox"/>

Ikke-bærende vegger	
Beskrivelse:	Leiligheten har lettvegger av trekonstruksjoner, forblendet med plater. Enkelte skillevegger er av siporex. Det ble ikke observert tegn til svekkelse i lettvegger/skillevegger.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er valgt grunnet alder.

Utvendige overflater	
Beskrivelse:	Fasadene er bekledd med fasadeplater. Alminnelig slitasje på fasader.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG 2 er valgt grunnet alder, samt grad av slitasje. TG: 2 <input checked="" type="checkbox"/>

Vinduer og dører - Boligblokk

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Vinduer

Beskrivelse:	Leiligheten har vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer fra 1996. Vinduene har alminnelig bruksslitasje. Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år. Normal levetid for trevinduer er 20 til 60 år. Borettslaget sørger for utskiftning av defekte vinduer.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG 2 er valgt grunnet alder.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Leiligheten har en blå, slett ytterdør med brannklasse B30 til felles gang. Ytterdøren har kikkehull.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG 2 er valgt grunnet alder.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Innvendige dører

Beskrivelse:	Leiligheten har profilerte heltredører, samt enkelte hvite, slette dører.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG 2 er valgt grunnet alder, samt grad av slitasje.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Takkonstruksjon - Boligblokk

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakninger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Takkonstruksjoner

Beskrivelse:	Bygningen har flatt tak som er tekket med sanarfil eller tilsvarende. Yttertaket er ikke kontrollert av takstmann.
--------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Terrasse, balkonger, trapper ol - Boligblokk

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

Trapper og ramper

Beskrivelse:	Felles trapperom med vegger og tak av betong, samt trapper av betong med terrazzo overflate. Normal slitasje på fellesarealer.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG 2 er vurdert ut fra alder, samt grad av slitasje.	TG: 2 <input type="checkbox"/>



Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Utgang fra stue til en 17 kvm vestvendt altan. Altanen er belagt med 4" terrassebord. Utgang via skyvedør fra 2002 med isolerglass.
--------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Piper og ildsteder - Boligblokk

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse:	Det er ikke ildsted i leiligheten.
--------------	------------------------------------

Etasjeskillere - Boligblokk

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Frittstående dekker

Beskrivelse:	Bygningen har etasjeskillere av plasstøpt betong. Ingen store merkbare sig/retningsavvik ble registrert på befaringen. Litt avvik/skjevheter i gulv må påregnes enkelte steder. Gulvhøyder ble ikke kontrollert med laser el.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG 2 er valgt grunnet alder.

TG: 2



Kjøkken - Boligblokk

Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Leiligheten har et kjøkken med slett fronter, grå, laminert benkeplate, fliser over disk, lys over disk, ventilator, samt oppvaskmaskin. Kjøkkenet har alminnelig bruksslitasje.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG 2 er valgt ut fra grad av slitasje.

TG: 2



Innvendige overflater - Boligblokk

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Gulvene i leiligheten er belagt med laminat, parkett, samt fliser.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG 2 er valgt grunnet alder, samt grad av slitasje.

TG: 2





Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Veggene i leiligheten er bekledd med malt strie og fliser.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG 2 er vurdert ut fra alder, samt grad av slitasje.	TG: 2 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Takene i leiligheten er av malt betong.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Takene i boligen har alminnelig slitasje.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Boligblokk

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereider, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Leiligheten har vannrør av type rør-i-rør, samt avløpsrør av plast. Fordelingsskap er plassert på wc-rom. Vannrørene i blikken ble skiftet i ca 2009.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG 1 er valgt ut fra alder.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Leiligheten har et helflist wc-rom på 1,3 kvm med vegghengt toalett, vask, avtrekk i vegg, samt lys over speil. Det er liten/ingen spalte under dør. Avtrekk i vegg vil ha noe begrenset effekt når tilluft blir begrenset.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Wc-rom har alminnelig bruksslitasje.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Varme, generelt

Beskrivelse:	Leiligheten har elektrisk oppvarming med panelovn i gang, varmekabler i gang, samt varmekabler på bad.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Etter undertegnedes vurdering er det tilstrekkelig med varmekilder i leiligheten. Varmekildene er ikke funksjonstestet.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Luftbehandling, generelt

Beskrivelse:	Leiligheten har mekanisk ventilasjon, med avtrekk på bad, wc og kjøkken, samt diverse ventiler.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Leiligheten har middels bra ventilasjon.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>



Elektriske anlegg - Boligblokk

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Elkraft, generelt

Beskrivelse: Sikringsskap er lokalisert i gang og inneholder skrusikringer. 1 kurs på 25A, 3 kurser på 16A, samt 4 kurser på 10A.
Ingen kjente pålegg fra stedlig el-tilsyn.
Det anbefales bruk av fagpersonell innen elektro dersom det ønskes en vurdering av el-anlegget.

Alarm- og signalsystemer, generelt

Beskrivelse: Leiligheten har dørtelefon med åpner til gatedør.

Diverse utstyr - Boligblokk

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

Innredning og garnityr for våtrom

Beskrivelse: Leiligheten har et helflist bad på 2,9 kvm med dusj, vask med over- og underskap, avtrekk i vegg, lys i tak, samt varmekabler i gulv.
Tetthet av badet er ikke kontrollert.
Det er foretatt kontroll med fuktindikator på badet. Det ble ikke registrert unormale verdier på befaringsdagen.

Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad: Badet har alminnelig bruksslitasje.

TG: 1

Skap og reoler

Beskrivelse: Det er montert plassbygde garderobeskap på soverom.

Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad: Leiligheten er normalt utstyrt med skap.

TG: 1

Heiser

Beskrivelse: Bygningen har 2 heiser.



Beregninger

Årlige kostnader		
Felleskostnader (pr. mnd. Kr. 7 082)	Kr.	84 984
Vedlikeholdskostnader (estimert) (pr. mnd. Kr. 1 000)	Kr.	12 000
Sum årlige kostnader	Kr.	96 984

Teknisk verdi bygninger		
Boligblokk		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 415 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 985 000
Sum teknisk verdi – Boligblokk	Kr.	1 430 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 430 000

Verdi adkomstdokument		
Beregnet verdi adkomstdokument består av verdielementene teknisk verdi bygning, boenhetens andel av normal tomtkostnad, vurdert verdi av tomtens og boenhetens beliggenhet, andel disponible midler og fradrag for andel fellesgjeld. Normal tomtkostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, tilknytning, infrastruktur på tomten, opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc.		
Teknisk verdi bygninger:	Kr.	1 430 000
Normal tomtkostnad:	Kr.	950 000
- Andel fellesgjeld for seksjon:	Kr.	429 881
Verdi adkomstdokument:	Kr.	1 950 119

Utskriftsdato: 15.11.2017 08:47:08

Brukernavn: [REDACTED]

EIENDOMSREGISTERET

Kilde og behandlingsansvarlig: Ambita AS

ELEKTRONISK UTSKRIFT

Du har søkt på aktiv informasjon for orgnr.: 953615509 Andelsnr.: 140

Løvåsen Borettslag

Registreringsenhet:

Statens kartverk. Oppdatert per: 15.11.2017 kl. 08.44

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPLYSNINGER:

Rettighetshavere til eiendomsrett

2006/115878-1/201 -
01.12.2006

HJEMMEL TIL ANDEL

[REDACTED]

Hjemmelspåtegninger:

2017/46528-1/201 -
20.03.2017

TVANGSSALG BESLUTTET

[REDACTED]

TINGRETT: BERGEN TINGRETT
SAKSNR: 16-118668TVA-BERG/02

HEFTELSE

DET ER PÅ DENNE BORETTSLAGSANDEL REGISTRERT AT DET ER GITT MELDING TIL STYRET OM PANTERETT STIFTET ETTER PANTELOVEN KAP.3 OM HÅNDPANT. FOR SLIKE REGISTRERINGER GJELDER RETTSVERNREGLENE FOR HÅNDPANT OG PANTELOVEN §1-4 OM ANGIVELSE AV PANTERETTENS BELØP GJELDER IKKE, JFR. BORETTSLAGSLOVEN §14-9(4).

Heftelser i borettslagsandel:

2006/137093-1/201 -
01.12.2006

NOTERT PANT

DATO FOR NOTIFIKASJON: 21.02.2005
PRIORITET: 1
BESITTER AV ANDELSBREV: Ikke oppgitt
PANTHAVER : DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006

2007/162382-1/201 -
13.09.2007

UTLEGGSFORRETNING

AVHOLDT: 07.09.2007 08:00
BELØP: NOK 198 761
SAKSØKER : STATENS LÅNEKASSE
ORG.NR: 960 885 406
PROSESSFULLMEKTIG : STATENS INNKREVINGSSENTRAL
ORG.NR: 971 648 198

2012/102350-1/201 -
19.06.2012 *** TINGLYSING PÅ NYTT

2017/433956-1/200 -
26.04.2017 21:00 *** TINGLYSING PÅ NYTT

**2007/185129-1/201 -
15.10.2007**

UTLEGGSFORRETNING

AVHOLDT: 11.10.2007 08:00
BELØP: NOK 177 869
SAKSØKER : STATENS LÅNEKASSE
ORG.NR: 960 885 406
PROSESSFULLMEKTIG : STATENS INNKREVINGSSENTRAL
ORG.NR: 971 648 198

2012/124985-1/201 -
20.07.2012 *** TINGLYSING PÅ NYTT

2017/558442-1/200 -
29.05.2017 21:00 *** TINGLYSING PÅ NYTT

**2011/32400-1/201 -
28.02.2011**

UTLEGGSFORRETNING

AVHOLDT: 28.02.2011 10:31
BELØP: NOK 37 767
SAKSØKER : SANTANDER CONSUMER BANK FILI SVERIG
ORG.NR: 979 264 704
PROSESSFULLMEKTIG : SANTANDER CONSUMER BANK FILI SVERIG
ORG.NR: 979 264 704

ELEKTRONISK INNSENDT

2016/9114-1/201 -
18.01.2016 *** TINGLYSING PÅ NYTT

**2011/84295-1/201 -
25.05.2011**

UTLEGGSFORRETNING

AVHOLDT: 25.05.2011 09:41
BELØP: NOK 29 359
SAKSØKER : DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
PROSESSFULLMEKTIG : LINDORFF AS
ORG.NR: 835 302 202

ELEKTRONISK INNSENDT

2015/227933-1/201 -
07.12.2015 *** TINGLYSING PÅ NYTT

**2011/203635-1/201 -
17.11.2011**

UTLEGGSFORRETNING

AVHOLDT: 17.11.2011 13:38
BELØP: NOK 23 647
SAKSØKER : DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
PROSESSFULLMEKTIG : LINDORFF AS
ORG.NR: 835 302 202

[REDACTED]
ELEKTRONISK INNSENDT

2016/90111-1/201 -
27.05.2016

*** TINGLYSING PÅ NYTT

**2013/13040-1/201 -
24.01.2013**

UTLEGGSFORRETNING

AVHOLDT: 23.01.2013 13:55
BELØP: NOK 8 959
SAKSØKER : DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
PROSESSFULLMEKTIG : LINDORFF AS
ORG.NR: 835 302 202

[REDACTED]
ELEKTRONISK INNSENDT

2017/841399-1/200 -
03.08.2017 21:00

*** TINGLYSING PÅ NYTT

**2016/199770-1/201 -
04.11.2016**

UTLEGGSFORRETNING

AVHOLDT: 03.11.2016 14:30
BELØP: NOK 15 517
SAKSØKER : FAGMEDIA AS
ORG.NR: 976 556 992
PROSESSFULLMEKTIG : SERGEL NORGE AS
ORG.NR: 984 272 170

[REDACTED]
ELEKTRONISK INNSENDT

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

Opplysninger fra borettslaget:

**2006/103045-1/201 -
01.12.2006**

REGISTRERE NY BORETTSLAGSANDEL

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Elin Marion Olsen

Dato utkjørt: 09.02.18 Side 1 av 3

LØVÅSEN BORETTSLAG

Vår ref.: 278/140

Fødselsdato eier: [REDACTED]

LØVÅSVEIEN 40

Type: Borettslag tilknyttet

Fødselsdato medeier: [REDACTED]

5145 FYLLINGSDALEN

Eiere: [REDACTED]

Organisasjonsnr: 953 615 509

Andelsnr: 140

1: Fellesutgifter

Tot. innv. måned: 7 256

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Fellesutgifter:	Eiendomsskatt	269
	Felleskostnader	5 689
Tilleggsytelser:	Uteparkering	100
	Kabel Tv	376
	Brensel	120
	Miljøgebyr for papirfaktura	30
Måler:	Enhet: 278/140 (15 - 140)	672

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	423 482	Gjeld siste årsoppg.: 423 488
Klient ajourf. lån:	101 964 439	Klient gj. s. årsoppg.: 101 964 439

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 13541558-10, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 09.02.2018: 2.48% pa.

Antall terminer til innfrielse: 32

Saldo per 09.02.2018: 10 623 994

Andel av saldo: 44 124

Første termin/første avdrag: 31.12.2003 (siste termin 31.12.2033)

Lånenummer: 13541558-20, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 09.02.2018: 2.48% pa.

Antall terminer til innfrielse: 33

Saldo per 09.02.2018: 16 008 368

Andel av saldo: 66 487

Første termin/første avdrag: 30.06.2004 (siste termin 30.06.2034)

Lånenummer: 13556284-1, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 09.02.2018: 3.27% pa.

Antall terminer til innfrielse: 40.998

Saldo per 09.02.2018: 52 332 077

Andel av saldo: 217 347

Første termin/første avdrag: 30.06.2013 (siste termin 31.05.2038)

Lånenummer: 95217433380, Handelsbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 09.02.2018: 2.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 56

Saldo per 09.02.2018: 23 000 000

Andel av saldo: 95 524

Første termin: 30.06.2016Neste avdrag: 30.06.2019 (siste termin 31.12.2045)

Flytende rente

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Berit Moldestad

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Elin Marion Olsen

Dato utført: 09.02.18 Side 2 av 3

LØVÅSEN BORETTSLAG	Vår ref.:	278/140	Fødselsdato eier:	██████████
LØVÅSVEIEN 40	Type:	Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier:	██████████
5145 FYLLINGSDALEN	Eiere:	████████████████████		
Organisasjonsnr: 953 615 509	Andelsnr:	140		

4: Særskilte opplysninger

Adresse: Løvåsveien 70
Postnr/-sted: 5145 FYLLINGSDALEN
Telefon: Mob.: 93656851
E-post: styret@lovasen.no

Det er felles innkjøp av strøm i laget. Åkonto strøm faktureres på giro for felleskostnader. Selger må evt ta initiativ til å melde avlesing til ansvarlig i laget. Ved salg skal megler holde tilbake kr 3 000,- i oppjøret.

Borettslaget er dekket av Boligbyggelagens Finansieringsforetak AS (BBL Finans). Laget er sikret mot tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, etter gjeldende vilkår. Avtalen om sikring er gyldig til den sies opp av en av partene. Styregodkjenning skal alltid sendes til styret.

6: Ligning - 2017

Annen formue:	27 352	Gjeld:	423 488	Andre inntekter:	732
		Utgifter:	12 390		

7: Pålydende

Andelens pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	22 400
Andelsnr:	140	Partialobligasjonsnr:	100

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1968
Gårds/bruksnr: 23/198, 23/177
Bygningstype: Høyblokk
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring Asa	Polisenr:	82230711
--------------	---------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	11.09.1973	SSBnr:	H0604
Etasje:	6	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:			
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Ansiennitetsregler:	1 - Intern forkjøpsrett 2 - Storby Ansiennitet 2 - Andel BBL		

Fasiliteter:

Tilknyttet Kabel-Tv og mulighet for tilkobling av bredbånd.

Garasjer tildeles etter venteliste i Borettslaget, som håndteres av styret. Leie parkeringsplass håndteres av styret.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Elin Marion Olsen

Dato utkjørt: 09.02.18 Side 3 av 3

LØVÅSEN BORETTSLAG

Vår ref.: 278/140

Fødselsdato eier: [REDACTED]

LØVÅSVEIEN 40

Type: Borettslag tilknyttet

Fødselsdato medeier: [REDACTED]

5145 FYLLINGSDALEN

Eiere: [REDACTED]

Organisasjonsnr: 953 615 509

Andelsnr: 140

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Borettslaget har eget kontor. Åpningstider: Mandag 18.30-19.30. Tirsdag, onsdag og torsdag 10.00-14.00. Fredag stengt.

Undertegnede har mottatt skriftlig orientering om boligbyggelagets rutiner og regler for arbeid med salg av bolig. Hvordan virker forkjøpsretten og retningslinjer for budgivning og budbehandling ved kjøp av bruktbolig i BOB BBL . Undertegnede har gjort seg kjent med og aksepterer disse.

Sted: _____ Dato: _____

Jeg gir mitt samtykke til overdragelsen. /
Leiligheten tjener ikke som felles bolig for
ektefelle. (Styk det som ikke passer)

[REDACTED]
Andelseiers underskrift

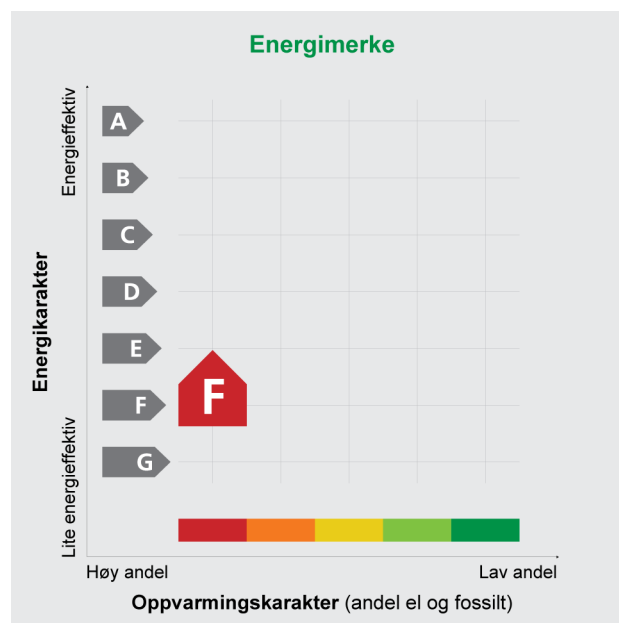
[REDACTED]
Ektefelles-/Andelseiers underskrift

ENERGIATTEST

Adresse	Løvåsveien 40
Postnr	5145
Sted	FYLLINGSDALEN
Leilighetsnr.	
Gnr.	23
Bnr.	177
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	139738969
Bolignr.	
Merkenr.	A2017-835975
Dato	21.11.2017

Eier	Løvåsen Borettslag
Innmeldt av	Tom-Erik Lund

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



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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.

Energimerket 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

Nærmere informasjon, se vedlegg 1

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energi-

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

Tiltaksliste: Se vedlegg 1 til energiattesten

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 innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt av ekspert med enkel registrering.	
Bygningskategori:	Boligblokker	
Bygningstype:	Leilighet	
Byggeår:	1972	
Bygningsmateriale:	Betong	
BRA:	87	
Ant. etg. med oppv. BRA:	1	
Detaljert vegger:	Nei	
Detaljert vindu:	Nei	
Dato for lekkasjetallmåling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Eksisterende bygg	
Energiregler (TEK-standard):	Ikke angitt	Angis kun for nybygg
Teknisk installasjon		
Oppvarming:	Elektrisitet	
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk	
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler	

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).

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.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Løvåsveien 40

Postnr/Sted: 5145 FYLLINGSDALEN

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 21.11.2017 23:35:01

Energimerkenummer: A2017-835975

Ansvarlig for energiattesten: Løvåsen Borettslag

Energimerking er utført av: Tom-Erik Lund

Gnr: 23

Bnr: 177

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr: 139738969

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.



KPMG AS
Kanalveien 11
Postboks 4 Kristianborg
5822 Bergen

Telephone +47 04063
Fax +47 55 32 11 66
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til Generalforsamlingen i Løvåsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert borettslaget Løvåsen Borettslags årsregnskap som viser et underskudd på kr 241 663. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2016, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity

Statsautorisererte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Finnsnes	Molde	Stråume
Alta	Hamar	Skien	Tromsø
Arendal	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bergen	Knaarvik	Sandnessjøen	Tynset
Bodo	Kristiansand	Stavanger	Alesund
Elverum	Mo i Rana	Stord	

vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

Vi kommuniserer med ledelsen blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Bergen, 21. mars 2017

KPMG AS



Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor

1

RESULTATREGNSKAP 2016 LØVÅSEN BORETTSLAG

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
Driftsinntekter					
Felleskostnader	1	18 038 611	18 703 900	18 038 500	18 463 600
Andre inntekter	2	826 778	130 700	720 000	720 000
Sum inntekter		18 865 389	18 834 600	18 758 500	19 183 600
Driftskostnader					
Lønnskostnader	3	1 685 891	1 334 424	1 627 000	2 074 000
Styrehonorar	4	210 000	210 000	210 000	210 000
Andre honorar	5	25 000	17 000	25 000	25 000
Arbeidsgiveravgift		270 394	219 945	262 500	325 500
Avskrivninger	6	265 965	224 576	126 500	265 000
Felles strøm og varme		1 158 356	1 284 677	1 800 000	1 800 000
Kommunale avgifter		1 952 039	1 881 633	1 975 000	2 172 500
Eiendomsskatt		736 140	713 302	720 000	720 000
Andre driftskostnader	7	2 105 878	1 997 151	2 424 637	2 514 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	146 611	79 372	225 000	85 000
Vedlikehold	9	6 112 860	2 298 926	2 045 000	2 310 000
Rehabilitering	10	356 824	8 848 345	1 500 000	0
Forretningsførsel	11	456 065	453 152	466 000	500 000
Revisjonshonorar	12	34 325	20 500	22 000	40 000
Andre konsulenthonorar		35 430	70 270	80 000	100 000
Kontingent		78 600	78 600	79 000	79 000
Forsikring		464 346	374 367	468 000	515 000
Sikringsfond		14 069	11 786	12 276	20 500
Tap på fordringer		89 118	6 566	0	0
Sum driftskostnader		16 197 910	20 124 593	14 067 913	13 756 000
Driftsresultat		2 667 479	-1 289 993	4 690 587	5 427 600
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter bank		63 972	40	0	0
Renteinntekter fellesmidler		0	54 105	10 000	10 000
Andre renteinntekter		9 905	3 664	0	0
Finansinntekter		49 535	44 152	40 000	40 000
Sum finansinntekter		123 411	101 961	50 000	50 000
Rentekostnader lån		3 032 553	2 897 499	2 984 000	2 983 000
Andre rentekostnader		0	463	0	0
Sum finanskostnader		3 032 553	2 897 961	2 984 000	2 983 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-2 909 142	-2 796 001	-2 934 000	-2 933 000
Resultat		-241 663	-4 085 994	1 756 587	2 494 600
Overført til/fra udekket tap		-241 663	-4 085 994	0	0

BALANSE 2016 LØVÅSEN BORETTSLAG

	Note	2016	2015
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	13, 16	54 864 291	54 864 291
Tomt	13, 16	1 258 773	1 258 773
Andre driftsmidler	6	912 173	1 072 688
Sum varige driftsmidler		57 035 236	57 195 752
Sum anleggsmidler		57 035 236	57 195 752
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		50 968	137 010
Restanser felleskostnader		504 245	0
Forskuddbetalte kostnader		760 536	770 314
Andre fordringer		20 426	301 498
Tilgode energi/brensel		882 613	733 090
Sum fordringer		2 218 788	1 941 912
Bankinnskudd og kontanter			
Huskasse		30 814	18 374
Innestående bank		6 278 462	33 972
Innestående på fellesmidler		0	3 622 509
Skattetrekk		75 384	80 960
Sum bankinnskudd og kontanter		6 384 660	3 755 815
Sum omløpsmidler		8 603 448	5 697 727
SUM EIENDELER		65 638 684	62 893 479

BALANSE 2016 LØVÅSEN BORETTSLAG

	Note	2016	2015
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		26 200	26 200
Sum innskutt egenkapital		26 200	26 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	14	-47 093 451	-46 851 788
Sum opptjent egenkapital		-47 093 451	-46 851 788
SUM EGENKAPITAL		-47 067 251	-46 825 588
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15, 16	105 043 533	102 000 577
Borettsinnskudd	16	5 193 800	5 193 800
Sum langsiktig gjeld		110 237 333	107 194 377
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		411 727	286 714
Forskuddsbetalte fordringer		1 100	42 578
Leverandørgjeld		636 246	819 312
Skyldig off. myndigheter		187 640	163 980
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		398 816	351 636
Påløpne renter		2 953	2 184
Skyldig energi/brensel		420 452	412 359
Annen kortsiktig gjeld		409 668	445 926
Sum kortsiktig gjeld		2 468 603	2 524 690
SUM GJELD		112 705 936	109 719 067
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		65 638 684	62 893 479

Sted: FILLINGSØ., dato: 21.03.2017

Berit Moldestad

Berit Moldestad
Styreleder

Ann Iren Heimdal

Ann Iren Heimdal
Styremedlem (F)

Gitte Knudsen

Gitte Knudsen
Styremedlem

Rolf Egil Furseth

Rolf Egil Furseth
Styremedlem

Simen Rosness

Simen Rosness
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
3800 Andel felleskostnader	15 807 911	15 457 680	15 813 500	16 050 600
3804 Utleie garasjeplasser	430 244	504 582	408 000	515 000
3810 Utleie lokaler	242 412	246 736	248 000	259 000
3812 Utleie parkeringsplasser	133 500	149 550	150 000	209 000
3813 Eiendomsskatt	0	925 008	0	0
3814 Brenselsinntekter	298 080	298 080	298 000	298 000
3816 Kabel-TV	1 119 264	1 119 264	1 119 000	1 132 000
3825 Leieinntekter El-bil	7 200	3 000	2 000	0
Sum	18 038 611	18 703 900	18 038 500	18 463 600

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
3846 Utleie av felleslokale	59 650	49 200	0	0
3849 Eiendomsskatt	719 208	0	720 000	720 000
3858 Forsikring (skadeoppgjør)	12 413	1 950	0	0
3883 Tilskudd fra BOB	0	3 652	0	0
3885 Andre inntekter	35 507	75 898	0	0
Sum	826 778	130 700	720 000	720 000

Note 3 - Lønnskostnader

Antall ansatte: 5

Gjennomsnittlig antall årsverk: 4,19

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om tjenstepensjon.

Selskapets pensjonsordning tilfredstiller kravene i denne lov.

Lønnsgodtgjørelse til styret kr 113.640. Av dette er kr 33.780 knyttet til vikartjenester kontor ved sykdom og ferie.

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
5330 Styrehonorar	210 000	210 000	210 000	210 000
Sum	210 000	210 000	210 000	210 000

Note 5 - Honorar andre utvalg

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
5390 Honorar andre utvalg	25 000	17 000	25 000	25 000
Sum	25 000	17 000	25 000	25 000

Note 6 - Andre eiendeler

	Kostemaskin Karcher	Parkeringskilt	Kunstgress trivselspark	Trivselspark div. utstyr	TP Takovn vaskeri	Bossnedkast
Anskaffelseskost pr.01.01 :	37 749	43 688	171 688	702 700	0	0
Årets tilgang :	0	0	0	0	23 538	81 911
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	37 749	43 688	171 688	702 700	23 538	81 911
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	10 695	16 747	30 045	245 945	392	1 365
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført 31.12:	27 053	26 941	141 643	456 755	23 146	80 546
Årets avskrivninger :	7 550	8 737	17 169	140 540	392	1 365
Anskaffelsesår :	2015	2015	2015	2015	2016	2016
Antatt levetid i år :	5	5	10	5	5	10
	Oppvaskemaskin Grendahus	Hvitevarer grendahus	Snøfreser	Oppvaskemaskin	Lekeapparater	Møbler grendahus
Anskaffelseskost pr.01.01 :	32 706	32 000	26 875	29 633	18 685	158 942
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	32 706	32 000	26 875	29 633	18 685	158 942
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	32 706	32 000	26 875	28 151	18 685	158 942
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført 31.12:	0	0	0	1 482	0	0
Årets avskrivninger :	0	0	0	5 927	0	0
Anskaffelsesår :	2009	2009	2010	2012	2009	2009
Antatt levetid i år :	5	5	5	5	5	5
	Komfyr grendahus	Lekeapparater	Fasadeskilt	Nyinstallasjon elektrisk	Kontormøbler	
Anskaffelseskost pr.01.01 :	20 638	153 682	223 478	40 100	15 625	
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	
Årets avgang :	0	0	0	0	0	
Anskaffelseskost pr.31.12:	20 638	153 682	223 478	40 100	15 625	
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	20 638	107 577	141 536	20 050	9 114	
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	
Bokført 31.12:	0	46 105	81 942	20 050	6 511	
Årets avskrivninger :	0	30 736	44 695	5 729	3 125	
Anskaffelsesår :	2009	2013	2013	2013	2014	
Antatt levetid i år :	5	5	5	7	5	

Note 7 - Driftskostnader

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
5510 Styre-disposisjoner	7 236	13 975	6 138	7 000
5901 Gaver ansatte	0	0	2 046	3 000
5903 Gaver til beboere	2 271	525	0	2 000
5965 Arbeidstøy og verneutstyr	10 543	2 685	16 000	18 000
6300 Kostnader møter/arrangement	10 218	6 256	0	7 500
6325 Renovasjon	0	6 038	0	250 000
6326 Snømåking og brøyting	14 182	19 219	30 000	30 000
6335 Containerleie/ -tømming	15 512	14 149	21 000	23 000
6345 Lyspærer og sikringer	10 085	26 686	0	4 000
6360 Renhold og matteleie	65 031	82 378	0	60 000
6362 Maskiner og utstyr	2 369	8 139	0	2 500
6365 Kostnader parkeringsplasser	0	1 500	0	0
6366 Reperasjon av utstyr, inv.	0	0	0	1 500
6371 Grøndahus/miljøkafe	0	0	3 000	0
6372 Heis	346 570	169 771	500 000	250 000
6375 TV/Bredbånd	1 092 142	1 144 610	1 132 000	1 132 000
6377 Vakthold	236 420	281 583	204 600	204 500
6390 Andre driftskostnader	26 974	3 705	50 000	40 000
6391 Diverse serviceavtaler	19 633	19 624	215 853	230 000
6400 Leie maskiner og utstyr	5 850	0	0	0
6410 Leie av kontormaskiner, inventar	37 190	40 754	0	45 500
6630 Egenandel ved skade	6 000	12 000	12 000	12 000
6632 Kostnader forsikringsskader	49 543	9 830	0	0
6800 Kontorkostnader	48 350	33 346	50 000	35 000
6860 Kursutgifter	1 500	0	20 000	0
6900 Telefonutgifter	16 152	12 995	10 000	10 000
6905 Mobiltelefon	0	0	7 000	7 000
6940 Porto	10 181	3 152	25 000	10 000
7000 Drivstoff	15 652	15 803	0	0
7020 Vedlikehold bil og traktor	30 836	30 107	100 000	100 000
7120 Utlegg bompenger, parkering mm	7 655	5 625	0	0
7770 Betalingsgebyrer	517	0	0	0
7779 Andre gebyr	525	525	0	0
7782 Kostnader bomiljø	16 697	32 173	20 000	30 000
7791 Øredifferanser	46	0	0	0
Sum	2 105 878	1 997 151	2 424 637	2 514 500

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
6500 IT utstyr	0	2 039	0	0
6502 Brannvernutstyr	14 134	36 069	150 000	20 000
6503 Annet driftsmateriell	43 096	3 175	0	0
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	24 345	16 674	0	0
6510 Verktøy og redskap	11 064	12 749	75 000	25 000
6535 TV antenne og parabol	0	2 756	0	0
6540 Inventar	33 012	5 910	0	10 000
6541 Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler etc.	18 125	0	0	30 000
6553 Abonnement og lisenser	2 835	0	0	0
Sum	146 611	79 372	225 000	85 000

Note 9 - Vedlikehold

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	1 161 062	1 073 599	1 400 000	1 300 000
6602 Vedlikehold rør og sanitær	84 940	42 266	90 000	50 000
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	324 841	0	150 000	200 000
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	171 627	937 527	200 000	500 000
6605 Vedlikehold bygninger Innvendig	41 391	3 883	200 000	100 000
6606 Vedlikehold heis	4 209 805	228 452	0	150 000
6607 Vedlikehold vaskeri og fellesanlegg	7 047	0	0	0
6608 Vedlikehold garasjer	4 806	3 764	0	5 000
6610 Vedlikehold ventilasjon	0	0	5 000	5 000
6611 Vedlikehold utleielokaler	41 003	0	0	0
6614 Vedlikehold maling	1 024	4 090	0	0
6617 Vedlikehold dører og vinduer	65 313	5 345	0	0
Sum	6 112 860	2 298 926	2 045 000	2 310 000

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

Note 10 - Rehabilitering**Rehabilitering 2016**

Utførende	Beløp
6650 Akzo Nobel Coatings	16 998
6650 Cowi AS	47 771
6650 Membraner og Radon	26 438
6650 Solheim Gjerdesnitt	18 063
6650 Stoltz Entreprenør AS	20 956
6650 Sønnico Elektro AS	207 804
6650 Vegmerking Vest	18 794
SUM	356 824

Rehabilitering totalt 2014, 2015 og 2016

Utførende		Beløp
6650 Akzo Nobel Coatings		16 998
6650 Car-Bo AS		890 675
6650 Certego AS		6 061
6650 Cowi AS		705 651
6650 Membraner og Radon		46 638
6650 Stoltz Entreprenør AS		8 374 882
6650 Sønnico Elektro AS		1 066 413
6650 Diverse leverandører		77 105
6608 Cowi AS	2014	51 147
6608 Cowi AS	2014	77 404
6604 Membraner og Radon	2015	41 188
6650 Car-Bo Garasjeporter	2015	- 1 575
Sum totalt for prosjektet		11 352 587

Note 11 - Forretningsførerhonorar

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
6710 Forretningsførerhonorar	254 567	247 632	255 000	259 500
6714 Forretningsførerhonorar tilleggstjenester	201 498	205 520	211 000	240 500
Sum	456 065	453 152	466 000	500 000

Note 12 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 13 - Bygninger

	Tomt	Bolig
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 258 773	54 864 291
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 258 773	54 864 291
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført 31.12:	1 258 773	54 864 291
Anskaffelsesår :	1968	1968
Antatt levetid i år :		

Note 14 - Udekket tap

	2016	2015
2080 Udekket tap	-47 093 451	-46 851 788
Sum	47 093 451	46 851 788

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

Note 15 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	Handelsbanken	Handelsbanken	Handelsbanken
Formål:					Rehab garasje	
Lånenummer:	13556284- 1	13541558- 20	13541558- 10	90437202043	90437204194	95217433380
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2013	2004	2003	2014	2015	2016
Rentesats:	3.273 %	2.485 %	2.485 %	2.35 %	2.35 %	2.35 %
Betingelser:	Fast rente	Fast rente	Fast rente	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2038	30.06.2034	31.12.2033	11.04.2016	11.04.2016	30.12.2045
Opprinnelig lånebeløp:	60 625 000	24 595 500	16 748 500	6 300 000	15 000 000	23 000 000
Lånesaldo 01.01:	55 811 525	17 541 997	11 680 534	5 966 521	11 000 000	0
Avdrag i perioden:	1 711 447	757 336	521 740	5 966 521	11 000 000	0
Opptak i perioden:	0	0	0	0	0	23 000 000
Lånesaldo 31.12:	54 100 078	16 784 661	11 158 794	0	0	23 000 000

Note - Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 13541558-10	194	46 345	8 990 930
	68	31 880	2 167 840
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 13541558-20	194	69 711	13 523 934
	68	47 953	3 260 804
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 13556284-1	194	224 690	43 589 860
	68	154 561	10 510 148
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 95217433380	194	95 524	18 531 656
	68	65 710	4 468 280

Note 16 - Pantstillelser

	2016	2015
Pantstillelser	110 237 333	107 194 377

Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 56.123.064.

Note 17 - Disponible midler

	2016	2015
Disponible midler pr 01.01	3 173 037	228 519
Periodens resultat	-241 663	-4 085 994
Årets avskrivninger	265 965	224 576
Årets investeringer	-105 449	-955 824
Opptak lån	23 000 000	11 000 000
Avdrag lån	-19 957 044	-3 238 240
Endring disp midler i perioden	2 961 809	2 944 518
Sum disponible midler	6 134 845	3 173 037

2. ÅRSBERETNING FRA STYRET I LØVÅSEN BORETTSLAG FOR 2016

2.1. LAGETS VIRKSOMHET

Løvåsen Borettslag (org.nr: NO 953 615 509) er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved og erverve eller forestå oppføringen av boligbygg og leie ut boliger i slike bygg til andelseierne.

Laget har videre til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer), når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Vi har en vedvarende leieavtale med Lynghaug skole og Ortun skole; de leier på dagtid to dager i uken, i Løvåsbakken 21s sokkeletasje som også er våre utleielokaler. Tiltaket er for ungdomsskoleelever, kalles «Feltskolen» og dekkes inn kommunalt. Dette tilbudet har vært, og er fremdeles, et bidrag fra vårt lag til unge i Fyllingsdalen. Leien er symbolsk.

Lokalet leies både ut til beboere og ikke-beboere – det er blitt populært å leie til barnebesøk og andre sammenkomster. Våre naboer Løvåshaugen Velforening og andre, leier det blant annet til årsmøter og lignende.

Borettslaget leier fortsatt ut sokkeletasjen i Løvåsveien 80 til Lekeklossen Barnehage v/ Svein og Linda Kårdal, hvor avdelingen hos oss er en av tre. John Vallestad leier en del av lagerlokalene i sammenheng med vaktmesterverkstedet i no. 11. Rolf Furseth leier tilfluktsrommet i no.70. Kiwanis Club Fyllingsdalen leier en tilsvarende del av tilfluktsrom i no. 80 til lageroppbevaring. Tilfluktsrommet i no. 21, leies fortsatt til Norbert Seidel.

Sokkeletasjen i no. 70 brukes til sosiale sammenkomster i bomiljøet, som for eksempel Halloweenfest, pynting av bidrag til Pepperkakebyen og lignende. Ellers brukes det til mindre møtevirksomhet og er tilrettelagt for trimmuligheter, og sosialisering. Trimrommet har blitt til trimrommene og skal nå være ganske greit utstyrt. Mot et nøkkeldepositum på kr 300,- får man tilgang og kan trene når det måtte passe, så fremt man etterlever reglene for bruk. Styret registrerer at dette er et tilbud som stadig benyttes av beboerne.

J-Tr Transport leier fremdeles den andre halvdel av sokkeletasjen i no. 70 til kontor.

Borettslaget eier og forvalter utleie av 45 enkle garasjeplasser, og to fellesgarasjer med til sammen 51 garasjer; totalt 96 garasjeplasser.

Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bo interesser og miljø.

2.2. STYRET OG STYRETS SAMMENSETNING I 2016

Styrets sammensetning fra 12. april 2016:

Styreleder:	Berit Moldestad	valgt for 2 år i 2015 (på valg)
Styremedlemmer	Rolf Furseth	valgt for 2 år i 2015 (på valg)
	Ann Iren Heimdal (nestleder)	valgt for 2 år i 2016 (ikke på valg)
	Simen A. Z. Rosness	valgt for 2 år i 2016 (ikke på valg, men trekker seg; vervet

		må fylles på GF 2017/valget)
Eksternt styremedlem	Gitte Knudsen	valgt for 2 år i 2016 (ikke på valg)
Varamedlemmer:	Jocelyn Morales Stian Natås	valgt for 1 år i 2016 (på valg) valgt for 1 år i 2016 (på valg)

Andre Utvalg: Den såkalte «Arrangementskomiteen», også kjent som «Sankthanskomiteen» eller «Miljøkomiteen» er en gruppe andelseiere som med stor iver planlegger ulike aktiviteter myntet på barn og unge. Det begynte med forsøk på Sankthansaften i 2015 og har utviklet seg til stadig flere arrangement.

Valgkomité: Gro Elisabeth Bastiansen, Astri Toppe og Kenneth Rød. Bastiansen og Rød trakk seg fra valgkomiteen i henholdsvis oktober 2016 og desember 2016. Toppe har valgt å bli sittende tross frafallet. Valgkomiteen velges hvert år.

Blokktiltitsvalgte har vært:

No. 11 (blokk 1)	Stian Natås & Andrzej Suslowicz
No. 21 (blokk 2)	Rebecca Charlsen (mangler én tiltitsvalgt)
No. 40 (blokk 3)	Rita H. Hellesteth & Anne Miranda
No. 70 (blokk 4)	Monika Mianowicz & Yvonne Furseth
No. 80 (blokk 5)	Lasse Pettersen & Hilde Hatlelid

Status for tiltitsvalgte pr april 2017 skriver seg fra blokkmøtene i april 2016, hvor vi igjen fant at vi manglet folk i no. 21. I tillegg til å være alene om jobben som tiltitsvalgt i no. 21, bor Charlsen i no. 40 – dette gjør det unødvendig tungt å inneha vervet.

Miljøutvalg – komitevirksomhet

I 2015 lyktes ikke styrets forsøk på å generere nok frivillige til å avvikle sankthansfeiring og det synes Miljøkomiteen var trist. De tok på seg å sørge for at det samme ikke skulle skje i fjor. Sankthansfeiringen i 2016 var ikke en økonomisk seier men var dog en braksuksess på arrangementsfronten – mye folk, mye liv, stort bål, masse aktiviteter og god stemning.

I tillegg til sankthans, avviklet komiteen Halloween-fest sammen med de kontoransatte med alt som hører til av skumle gresskar, blodig kakao, spøkelser og så videre. Det ble også levert et utrolig bidrag til Pepperkakebyen i 2016 – en stor og naturtro modell av blokk no. 11 – med fungerende nummerlysskilt på! Suksessen med lysfest og tenning av juletreet i Løvåsen ble også gjentatt, denne gangen med betraktelig bedre vær og enda bedre oppmøte.

Samtlige arrangementers høye deltakertall har gjort at komiteen vil jobbe for å gjenta dem og det er styret godt fornøyd med. Det jobbes også med et par nye ideer som skal komme beboerne til gode, blant annet vil vi i 2017 forsøke oss på parsellhager i Løvåsen borettslag.

2.3 MØTE- OG KURSVIRKSOMHET

Styret har avholdt 13 styremøter i 2016, og har behandlet 127 protokollerte saker. Varamedlemmene har deltatt på styrets møter på lik linje med andre styremedlemmer, uten stemmerett.

Det har vært avholdt 1 møte med de blokktilitsvalgte i 2016; i september. De tradisjonelle styreledersamlingene i regi av BOB har vi deltatt på. Vi har hatt møter med BOB og andre leverandører ved behov for dette. I november deltok vi på et samarbeidsmøte arrangert av Solenergiforeningen og VVS-foreningen med tanke på å innhente kunnskap om hvordan bygg med solcellepaneler utføres pr i dag. Ellers har vi i 2016 ikke deltatt på noen kurs.

Styret har i hele 2016 sendt ut informasjonsskriv til eierne om aktuelle hendelser, informasjon som er nødvendig i forbindelse med arbeid som utføres med mer. Hjemmesiden vår har blitt benyttet som én av flere informasjonskanaler når dette er hensiktsmessig, og har i løpet av høst og vinter 2016 fått et betydelig oppsving i publisering. Den skal nå fremstå som en fullverdig plattform for å finne igjen informasjon for eierne våre, samt for utenforstående som måtte ha spørsmål til oss.

Det har i 2016 vært avholdt to beboermøter i Løvåsen; et den 9. mai om pågående og planlagte arbeider samt fellesavlesning strøm og forsikring/skader hvem betaler.

Det andre ble holdt den 3. oktober og tok også for seg skader/forsikring og brannsikkerhet i leilighetene, samt bomiljøet generelt og nye tiltak i den sammenheng.

2.4 STYRETS ARBEID

Vannskader

Etter fullført rehabilitering på rørene skyldes vannskader i all hovedsak slurv i utførelsen av egne plikter, som for eksempel rengjøring av sluk. Styret må derfor dessverre melde at 2016 ikke har vært helt uten vannskader; til sammen har vi i løpet av året hatt to slike saker. Den ene skaden har sin årsak i manglende observering og den andre skyldes at man ikke følger reglene som styret har satt for arbeider hvor man berører rørinstallasjoner.

Fuktighet, uansett hvor, er et signal om at saken må og skal undersøkes. Her er vaktmesteren alltid behjelpelig.

Barnehagen i no. 80

Styret er godt fornøyd med leieforholdet vi har med Lekeklossen barnehage. Vi inngikk ny leieavtale med eierne av barnehagen i 2015. Leien skal indeksreguleres hvert år i henhold til kontrakt når vi kommer til 1.1.18. Dette er en god inntektskilde for borettslaget.

Det er stadig behov for opprustning utomhus, og her har vi en god dialog med Lekeklossen barnehage, både med tanke på hva som må gjøres og hvordan kostnaden fordeles.

Lekeklossen barnehages eiere eier ytterligere to barnehager i Bergen og ønsker at alle tre samlokaliseres her i Fyllingsdalen, nærmere bestemt i Løvåsen. Det jobbes med en løsning hvor de får bygsle en del av tomten til borettslaget for å kunne bygge større lokaler som tilrettelegger for slik samlokalisering. Dette har borettslaget god plass til og det vil generere friske penger inn i lagets budsjetter. Når prosessen er kommet så langt at en endelig avgjørelse skal tas, vil det selvsagt bli kalt inn til ekstraordinær generalforsamling slik at alle andelseierne får komme med sin mening i saken.

Vi har fremdeles enkelte utfordringer med at beboere i no. 80 kaster avfall, sneiper og

brukte snusputer som lander inne på barnehagens område, og som de ansatte må bruke tid på å fjerne. Styret må håndtere dette fortløpende, noe som burde være fullstendig unødvendig.

Vedlikehold & oppgradering av boligmassen

Styret oppgraderer el-anlegget både utvendig og innvendig til de krav som stilles både via HMS-forskrifter og EL-tilsynet. Her begynner vi nå å se resultater av kostnadene og mener at vi hele tiden kommer nærmere mål; dette er gledelig både med tanke på anleggets tilstand og sikkerhet.

Fasadene/blokkene har i 2016 blitt renholdt i henhold til kontrakt med KTV Group AS. I all hovedsak gjøres dette ved bruk av lift og spraypåføring av et rengjøringsmiddel KTV har utviklet som heter SelfCleaner. Dette påføres normalt i vinterhalvåret når det er lavtrykk, over 0 grader i temperatur og lite regn. Det skal virke i en periode på én til tre måneder. Påføringen skjer ovenfra og ned, slik at ikke middelet skal komme i kontakt med annet enn fasadeplater og vinduer, selv om et vindu skulle stå åpent. Det er ikke skadelig for bygningsmassen eller for de som måtte være i nærheten når det påføres. Værvhengigheten gjør arbeidet noe uforutsigbart, men er den beste metoden vi har for å holde blokkene rene.

TRIVSELSPARKEN - UTEOMRÅDET V/ NO 11.

Bak resultatet som er den ferdige, nye trivselsparken ved no. 11, ligger det flere års arbeid. Uteområdet har blitt populært, både for meglerne i forbindelse med salg av leiligheter, og for beboere og besøkende – tilbakemeldingene er mangfoldige og positive. Utforming, farger, møblement og lekeapparater får skryt. Det ser i tillegg ut til at voksne, så vel som barna, trives godt i parken – det hender faktisk vi får besøk av barnehager på «ekskursjon».

Det eneste som gjenstår i forbindelse med trivselsparken er pergolaen som var planlagt over grillområdet. Det ser ut til at det er vanskeligheter med å få den produsert. Dette har vi heller ikke betalt for, så her avventer vi tilbakemelding. Vi regner med å høre mer om dette i løpet av våren 2017.

TV - KABELNETT - FIBER

I 2016 var det ingen prisstigning fra Canal Digital akkurat som styret ble lovet, ei heller var det meldt inn stigning for 2017. Styret er varslet om en økning fra juni 2017 av, men denne tar vi på driftsbudsjettet frem til neste budsjettperiode – altså 2018.

Vi inngikk ny treårig komplettavtale med Canal Digital i februar 2016. I denne nye avtalen lå nye dekodere til samtlige eiere, samt vederlagsfrie rutere til samtlige. Dette utstyret ble levert og montert av Eltel rundt påsketider i fjor; de som ønsket det fikk selvsagt selv montere nytt utstyr.

Alle andelene er utstyrt med koblingspunkt for TV (kabel via fiber) og internett gjennom CPE-enheten montert i leiligheten, og ny T-We Box (dekoeder). Vi har fremdeles et godt samarbeid med Canal Digital og er fornøyd med dem som leverandør. Vi har pr i dag en gyldig avtale med Canal Digital som løper frem til 15.2.2019.

Garasjer - parkering i laget

Løvåsen borettslag har 45 enkeltgarasjeplasser og 51 fellesgarasjeplasser, samt 174 parkeringsplasser inndelt i to soner. Sone 1 dekker no. 80 og no. 70, mens sone 2 (den største), dekker no. 40, no. 21 og no. 11. Inkludert i disse parkeringsplassene er 9 handicaplasser fordelt ved blokkene (2 stk. ved no. 80, 1 stk. ved no. 70, 2 stk. ved no. 40, 1 stk. ved no. 21 og 3 stk. ved no. 11), samt 44 gjesteparkeringsplasser (henholdsvis på garasjedekket til fellesgarasjen ved no. 11- 16 stk. - og mellom no. 70 og no. 40 – 18 stk.). Vi har i tillegg seks MC-garasjeplasser, fordelt på de to fellesgarasjeanleggene våre.

Fra og med 1.1.16 vedtok styret en prisreduksjon for garasjeleien. Det betyr at pr i dag koster en enkeltgarasje kr 500 pr mnd. og en fellesgarasjeplass koster kr 400. MC-plassene i fellesgarasjene koster fremdeles kr 52 pr mnd. Uteparkeringsplass i de to sonene holdes på kr 100 pr mnd. Garasjeleietakere med el-bil kan inngå en ekstra avtale om lading av kjøretøyet via kontaktpunkt tilknyttet plassen sin til kr 150 pr mnd. Dette beløpet ble justert opp etter årsskiftet med virkning fra 1.4.17.

Vi har fremdeles avtale med VestPark om håndheving av lagets soneparkering spesielt, og parkeringsanlegg generelt. Vi er godt fornøyde med samarbeidet og særlig med det faktum at vi ikke betaler for selve patruljeringsrundene, men kun for «materieill» - altså skilter, oblater og lignende. Det er fremdeles verdt å merke seg at klager på ilagte bøter adresseres til VestPark av den enkelte bileier, ikke til styret.

I fjor sommer ble parkeringsplassene på de nylig rehabiliterte garasjedekkene merket opp; all den nylagte asfalten fikk ny merking. I samråd med utførende leverandør ble det avtalt at den gamle merkingen, som ikke har vært berørt av rehabiliteringen, merkes opp på nytt i 2017.

I forbindelse med ferdigstilt garasjerehabilitering er også regnskapet for dette rehabiliteringsprosjektet ferdig og godkjent av revisor.

For detaljer rundt dette, se vedlegg til styrets beretning, med oppstilling i forbindelse med regnskapet for rehabilitering av garasjer.

2.5. LAGETS DRIFT OG ØKONOMI

Kontoret og vaktmestertjenesten

Kontoret

Kontoret har i hele 2016 vært betjent på heltid med styresekretær. Styretkontoret har gjennom årene fra ferdigstilling i 1971 blitt sted for opphopning av dokumentasjon; veggene bulte og vi tok etter hvert i bruk arealer som tilhører vaktmester og vedlikeholdsområdet. Styret diskuterte i løpet av høsten 2016 hvilke grep man kunne gjøre for å få gjort noe med dette. Dokumentasjonen er også en del av borettslagets historie og er nyttig å kunne gå tilbake på i forbindelse med endringer som må gjøres i bygningsmassen.

Den 1. oktober 2016 ble derfor Monika Mianowicz ansatt på kontoret med lønnstilskudd fra NAV. Hennes kvalifikasjoner var det vi trengte: hun har mange års praksis fra oljebransjen, er teknisk tegner og dokument kontroller. Den perfekte person for å systematisere og digitalisere dokumentasjonen som nesten tok kvelertak på oss. Dette har vist seg som en super løsning hvor historikken vår gjøres tilgjengelig, systematisert og digital.

Døren er låst mandager og fredager, samt før kl. 10:00 og etter kl. 14:00 på tirsdager, onsdager og torsdager. Kontorvaktene på mandagskveldene er opprettholdt. Dette skal gjøre det enkelt å kontakte styret gjennom styretkontoret, enten gjennom personlig oppmøte, e-

posthenvendelser som håndteres fortløpende, eller gjennom å legge igjen meldinger på telefonsvareren når man ringer kontoret.

Endringen i åpningstidene gjelder for uanmeldte besøk og «drop in»-henvendelser, da kontoret fremdeles er betjent av sekretæren, selv når døren er låst. At den holdes låst gir mulighet for arbeidsro.

Meningen er at det ikke skal være utstrakt behov for tilstedeværelse av styremedlemmer/styreleder. Det er lagt opp til endringer som gjør dette mulig. Styret påtar seg kun oppgaver som relateres til drift, løpende og planlagt vedlikehold, samt håndtering av naboklager. Løvåsen er et stort og gammelt borettslag, med meget sammensatt befolkning; derfor er oppgavene mange, og behovene veldig ulike. Når det gjelder vedlikehold er det et svært viktig arbeid nettopp på grunn av at vi er et gammelt lag. Her mener styret at det gjøres en svært god jobb.

Vaktmestertjenesten

Fra 1. januar 2016 har Løvåsen borettslag hatt to stillinger på fulltid som fast vaktmestertjeneste, ved vaktmester Odd-Inge Carlsen og vaktmester II, Adolfo Miranda. Styret oppjusterte Mirandas stillingsbrøk på bakgrunn av økt arbeidsmengde når anledningen bød seg. Denne styrkingen gjør at vi står mye friere til å planlegge og utføre oppgaver som er væravhengige når dette lar seg gjøre, mens vi før har vært avhengige av at dette også klaffer med Mirandas turnus. Effektiviteten blir dermed også bedret når været først er bra og temperaturen er riktig for det aktuelle arbeidet.

Et godt samarbeid mellom vaktmester, kontoret og styret er helt essensielt for et vellykket resultat når det kommer til drift og økonomi i laget, og det samme er det å ha gode relasjoner til faste leverandører vi jevnlig trenger tjenestene fra. Dette er like viktig som å ha en vaktmester som kjenner boligmassen inngående. Uavhengig av hvilke type fag det gjelder, er det en fordel at leverandørene også kjenner anlegget/boligmassen når arbeid skal utføres.

På den måten sparer laget kostnader når noe må ordnes. Dette har styret lykkes med. Samtlige eiere nyter godt av vaktmesterteamets innsats i det daglige, så vel som rabatterte priser fra våre serviceleverandører; Grevstad Tvedt VVS, Sønnico Elektro med flere. Vaktmesterteamet er også behjelpelig overfor de av våre eiere som har behov for det.

Fellesmåling av strøm

Borettslaget skiftet i 2015 strømleverandør og inngikk takprisspotavtale med Fjordkraft. Det vil si at prisen varierer fra dag til dag og uke til uke, men at det er satt et tak for hvor mye vi skal betale. Styret er av den oppfatning at dette er den gunstigste avtalen for oss, da vi får fordeler som storforbruker. I 2016 fornyet vi denne avtalen for to år.

Ordningen med A-konto strøm og fellesmåling av denne ble vedtatt avviklet for flere år siden, og skal være borte innen 1. januar 2019. Dette er et politisk vedtak. Vi søkte i 2015 om å få fritak fra denne avviklingen da den gir eierne bedre betingelser og lavere strømpriser. Søknaden er sendt til BKK som ikke har ferdigbehandlet den pr dags dato. Det skal nevnes at alle lag som søkte om fritak før vår ble mottatt, har fått avslag på denne. Vår er stilt i bero fordi BKK vil inspisere anlegget vårt før de avgjør hvorvidt fritak innvilges eller avslås.

Styret sendte i forbindelse med strømavlesningen i september 2016 skriv til samtlige med oversikt og spesifisering på priser i perioden oktober 2015 – september 2016. Strømrøret vårt kom til slutt på kr. 0,75 øre pr kilowatttime, inklusiv nettleie og 25 % merverdiavgift; en pris styret mener er meget gunstig.

Borettslagets vedtekter

Ingen endringer i 2016. Den vurderte gjennomgangen av vedtektene har styret ikke hatt anledning til å utføre. Vi håper å få tid til denne i løpet av 2017. Dette for å være sikre på at vedtektene er oppdaterte og «står seg» i møte med utviklingen ellers.

Husordensregler

Husordensreglene finnes i rød mappe som alle nye eiere får ved innflytting. De er tilgjengelig både på norsk og engelsk. De er også tilgjengelig på vår hjemmeside www.lovasen.no, hvor man også finner annen aktuell informasjon. Dette er en side eierne med fordel kan besøke med jevne mellomrom for å oppdatere seg.

Den såkalte «håndboken» med regler ble revidert i 2015. Vi har søkt å presisere noen deler, samt oppdatere nødvendige seksjoner for å ha på plass et regelverk som er mest mulig funksjonelt og hensiktsmessig. Den reviderte utgaven av håndboken ble ferdigstilt i mars 2016, og sendt ut til samtlige i april i fjor.

Lån - lånevilkår og økonomi

Borettslaget har pr 31.12.2016 kr 105 043 533 i løpende lån.

- 1. Lån i Handelsbanken**, restlån pr. 31.12.2016 kr 23 000 000. Annuitetslån med flytende rente på 2,35 prosent. Lånet beregnes nedbetalt senest i 2045. Lånet er tatt opp i forbindelse med rehabilitering av garasjer og oppgradering av heiser.
- 2. Lån i Husbanken**, er et annuitetslån. Restlån pr. 31.12.2016 er kr 16 784 661, beregnet nedbetalt i 2034. Fast rente på 2,485 prosent frem til 1.8.2032. Lånet er tatt opp i forbindelse med altanutvidelsene.
- 3. Lån i Husbanken**, er et annuitetslån. Restlån pr. 31.12.2016 er kr 11 158 794, beregnet nedbetalt i 2033. Fastrente på 2,485 prosent frem til 1.8.2032.
- 4. Lån i Husbanken**, er et annuitetslån. Restlån pr. 31.12.16 er kr 54 100 078, beregnet nedbetalt i 2038. Fast rente på 3,273 prosent frem til 30.6.2038. Lånet ble tatt opp i forbindelse med rehabilitering av rørene.
- 5. Lån i Handelsbanken**, er et annuitetslån. Restlån pr. 31.12.16 er kr 0, beregnet nedbetalt i 2044. Flytende rente på 2,35 prosent. Lånet ble tatt opp i forbindelse med rehabilitering av garasjene og konvertert i forbindelse med heisene til nytt lån – det er pr i dag lån # 1.

For mer informasjon om lån, se note 13 langsiktig gjeld.

Økonomi

KOMMENTARER TIL REGNSKAPET 2016

Regnskapet er pr. 31. desember 2016 gjort opp med et negativt resultat på kr 241 663 mot et budsjettert positivt resultat på kr 1 756 587. Det er styrets vurdering at årsregnskapet fremviser et korrekt bilde av resultat og stilling pr. 31.12.16.

Avviket i forhold til budsjett kommer blant annet av følgende:

- Strømkostnadene er godt under budsjett
- Vedlikeholdskostnader ble vel kr 4 millioner over budsjett, hvor den største posten er vedlikehold til heis. Se for øvrig note 9 for detaljer.
- Rehabilitering av garasjer ble for 2016 kr 356 824, mot budsjettert kr 1 500 000.
- Det er ført tap på fordring med i alt kr 89 118.

Endringen i de disponible midlene har i perioden vært positiv med kr 2 961 809 mot en budsjettert negativ endring på kr 1 467 413.

Endringen i forhold til budsjett kommer blant annet av følgende:

- Det er i perioden refinansiert lån og nytt låneopptak på cirka 3 millioner kroner.
- Årets investeringer er bokført med i alt kr 105 499 som gjelder takovn på vaskerom og bossnedkast.

Borettslaget har pr. 31.12.16 disponible midler på kr 6 134 845.

Egenkapitalen til laget er negativ på kr 47 067 251.

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av Bergen og Omegn Boligbyggelag. Denne er moden for gjennomgang for å sikre at den er oppdatert til dagens situasjon og lagets behov.

Borettslagets revisor har vært KPMG AS v/ oppdragsansvarlig Tom Rasmussen.

Eiendomsmasse og forsikring

Borettslaget består av i alt 262 andeler fordelt på 68 toromsleiligheter og 194 fireromsleiligheter. Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret ved bygningskasko hos Gjensidige Forsikring.

For 2016 betalte vi kr 483 204 i forsikringspremie. Bonusen for 2016 vet vi i skrivende stund ikke hva blir, da den kommer våren 2017. I 2016 innkasserte vi en bonus for 2015 på kr 25 598. Det gir en forsikringskostnad på kr 457 606. Dette inkluderer bil samt prisstigning for året.

For 2017 er premien satt til kr 486 283 for bygninger. Bilens premie er satt til kr 6 943,-. Begge forsikringene var tidligere samlet i én polise, mens bilen ble skilt ut i egen forsikringspolise i fjor. Klarer vi å holde oss uten skader i 2017 håper vi at bonusen vil jevne ut økningen på premien.

Forsikringen omfatter ikke innbo eller løsøre hos den enkelte andelseier. Den enkelte eier i Løvåsen Borettslag står helt fritt med tanke på i hvilket selskap de ønsker å ha sin innboforsikring. Vi anbefaler samtlige å ha innboforsikring.

Dersom borettslagets forsikring skal benyttes må beboere straks ta kontakt med vaktmester Odd-Inge Carlsen på telefon 930 30 582, eller styreleder Berit Moldestad på telefon 936 56 851, slik at skaden kan meldes til forsikringsselskapet.

Egenandel ved skader hvor laget benytter sin forsikring er i dag satt til kr 6 000,- pr skade.

Boligomsetning, fremleie og juridiske andelseiere

I 2016 har det vært omsatt 11 stk. toromsleiligheter med priser fra kr 1 540 000,- til kr 1 920 000,-. Det har vært omsatt 18 stk. fireromsleiligheter med priser fra kr 1 580 000,- til kr 2 350 000,-. Antallet eierskifter er nok en gang høyere enn året før. Boligene omsettes til markedspris. Det har vært rekordstor omsetning av leiligheter og dette er arbeidskrevende å registrere gjennomgående i alle systemer.

Syv av lagets andeler har såkalt juridisk eier ved Bergen kommune og når disse andelene er utleid, administreres de av Etat for Boligforvaltning (tidligere BBB KF).

Antallet leiligheter som er bruksoverlatt – såkalt fremleie – var ved årsslutt syv stykker, hvorav fem av disse er familiære (eies av foreldre, bebos av sønner/døtre).

Arbeidsmiljø

Laget har i 2016 hatt arbeidsgiveransvar for fire personer i hel stilling deler av året: Kari-Therese Eia og Odd-Inge Carlsen som tidligere, Adolfo Miranda i ny, oppjustert og full stilling fra 01.01.16, og Monika Mianowicz på lønnstilskudd fra NAV fra den 1.10.16 og ut året, deretter fornyet frem til den 31.3.2017. Deretter vil hun være fast ansatt.

Nina Cadegan er engasjert til vasking av fellesrom som kjellerne, styre- og vaktmesterkontoret. Kjell Kilavik har fremdeles helgevakt for bossrommene og bytting av kontainerne der.

I 2016 hadde vi heller ingen fast sommervikar i forbindelse med utomhus-arealene våre gjennom hele perioden. Roger Hopland Johannessen var sommervikar deler av sommeren, når han hadde friperiode. Styret finner at det er vanskelig å finne noen som har anledning og er kompetent til å fungere over flere sesonger.

Det har vært registrert en god del mindre sykefravær i 2016 enn i 2015; en utvikling styret er godt fornøyd med. Det har heldigvis heller ikke i 2016 vært noen skader eller ulykker i forbindelse med frivillig dugnadsarbeid eller andre aktiviteter i borettslagets regi.

Likestilling

Løvåsen Borettslag bestreber etter beste evne å oppnå at det skal være balanse mellom kvinner og menn i styrer og utvalg, men det er ikke enkelt all den tid rekruttering er en utfordring.

Løvåsen Borettslag hadde en tilnærmet tilfredsstillende sammensetning i 2016 mellom kvinner og menn. Målet er dog å komme dit hen at sammensetningen blir enda nærmere 50-50 i styret og andre utvalg. I 2016 har vi fått inn flere menn i styret og ser at det også er flere menn involvert i Arrangementskomiteen.

Helse, miljø og sikkerhet

Styret har ansvaret for å påse at borettslagets fellesarealer, de elektriske anleggene, heiser og annet tilfredsstillende myndighetenes krav til helse, miljø og sikkerhet.

Styret utpeker en HMS-ansvarlig på sitt konstituerende møte og har derfor alltid en HMS-ansvarlig som vil følge opp de nødvendige rutinekontroller og oppjusteringer som er påkrevd.

Det har også i 2016 vært styreleder Berit Moldestad, som i samarbeid med vaktmester, har fulgt opp på dette feltet. Når det gjelder el-anlegg gjøres dette i samarbeid med Sønnico Elektro, vaktmesteren i laget og HMS-ansvarlig.

Laget har i 2016 fulgt opp fellesanlegget på strøm og rettet opp de feil som er registrert.

Alt vedlikeholds- og oppgraderingsarbeid som gjøres i et gammelt og stort borettslag som vårt er å anse for HMS-arbeid. Det skal utføres etter forskriftene og av fagfolk, noe styret hele tiden jobber med å besørge. Oppstår skader, skal de utbedres. Dersom det er tydelig at tilstanden generelt er en utfordring, må større oppgraderinger vurderes – i henhold til budsjetter og markedspriser.

Når styret fornyer avtaler som med Canal Digital, oppgraderer heisene fordi deler ikke lengre produseres, merker opp parkeringsplasser, vasker fasader, får satt opp bedre utebelysning, rehabiliterer garasjer, lager trivselspark, sjekker lekeplasztilstanden og så videre, sørger vi for at andelseiernes HMS er ivaretatt.

Brannsikkerhet

Alle nødlys i bakganger er i orden og fungerer etter forskriftene.

Samtlige eiere har som vanlig fått nye batterier til brannvarslerne sine ved inngangen til desember, i sammenheng med den såkalte «røykvarslerdagen». Brannslukkingsapparatene som finnes i leilighetene ble i henhold til forskriftene skiftet ut med nye apparater i 2013, og disse skal sjekkes i 2018. Apparatene som er utplassert på fellesarealer, kontrolleres rundt februar hvert år. Her har vi et samarbeid med SONTUM Fire & Safety AS som er spesialister på området.

I forbindelse med branntilløp i høyblokkbebyggelse ser styret at det vil ha verdi å gjennomføre en brannøvelse og be beboerne ta en gjennomgang på hvordan håndtere en eventuell brannsituasjon. Vi bestreber oss på å få arrangert dette i løpet av høsten 2017.

Heiser

Heisene ble kontrollert i 2016: Norsk Heiskontroll var her og utførte ny kontroll av alle heisene i fjor sommer. Dette er lovpålagte kontroller som utføres annethvert år. Vi har hatt sedvanlige servicegjennomganger ved Heis-Tek gjennom året. Reservedelene vi sikret oss i 2014 er alle brukt og vi ble derfor i 2016 stilt overfor en «ny» vedlikeholdsproblematikk når det gjaldt heisene.

Uten reservedeler og uten muligheter til å få produsert det vi ville komme til å ha behov for, var situasjonen kritisk. Leverandøren som tidligere produserte deler til våre heiser gjorde ikke det lenger. De var utgått på dato - dessverre. Som et resultat av dette, hastet det for styret å finne en løsning da vi hele tiden er avhengig av å ha godkjente og fungerende heiser. Vi innhentet informasjon og pris og mottok tilbud fra Heis-Tek på kr 5 054 375,- inkl. mva. for oppgradering av heisene våre.

Tilbudet dekket all elektronikk i alle våre ti heiser, samt åtte nye motorer. De åtte motorene ble skiftet i 2015; de to resterende ble skiftet i 2014 i et forprosjekt. Elektronikk i denne sammenhengen er ensbetydende med blindeskript på tablåer, tale i heisene, nye innvendige dører – kort sagt det er kun «heiskroppene» igjen av de gamle heisene.

I skrivende stund pågår dette omfattende arbeidet i Løvåsbakken 11 og gjenstår i Løvåsbakken 21; (snart) fire av fem blokker er hovedsakelig ferdige, foruten finprogrammering for å justere såkalte «barnesykdommer». Som en avslutning vil vi selvsagt ha en gjennomgang på fininnstilling av elektronikken og programmeringen på hver enkelt heis. Dette er inkludert i pristilbudet.

Dørtelefoner

Dørtelefonene har i 2016 vært forholdsvis uproblematisk, foruten nødvendig reklamasjonsarbeid på det nye systemet i no. 21, som nå fungerer fint. Dørtelefonsystemet vårt er svært gammelt, men vi har fremdeles igjen stadig minkende ekstradelar til de fire resterende blokkene etter utskiftingen i Løvåsbakken 21 i 2013. Her må vi etter hvert vurdere å skifte ut systemet i de resterende fire blokkene.

Vi tror noe av grunnen til at systemet fungerer så greit som det gjør, er at inngangsdørene kun er låst etter kl. 17:00. Poenget med dørtelefonen er at man kun skal slippe inn de man kjenner, og at døren skal være lukket og låst på kveldstid. Får du gjester som skal lukkes inn trenger de kun å taste inn leilighetsnummeret de skal besøke. Dersom du for eksempel bor i 1. etasje og leilighet 1, tastes 0101 inn på dørtelefonen og det ringer på denne leilighetens dørtelefon.

Vi registrerer at dette er en gjennomgående utfordring i enkelte blokker; man bruker blant annet matten fra vestibylen til å holde døren fysisk åpen. Dette er problematisk fordi det potensielt gir uvedkommende adgang.

Varmtvannsberederne

Vi har hatt noe jobb med vannfiltrene i blokkene og byttet disse ut til nyere og bedre utgaver. Eksisterende filtre har fått service av godkjent leverandør. Det har ikke vært nødvendig med utskifting av varmtvannsberedere i 2016, og lite problemer med varmtvannet i blokket.

Vanligvis er hovedårsaken til problemer med varmtvannet det som kalles «overslag» i et blandebatteri. Langt de fleste av disse batteriene ble byttet ut når vi rehabiliterte rørene, men de som den gangen ikke ble byttet ut er etter hvert gamle og slitte – dette medfører utfordringer og en merkostnad for hver enkelt eier. Sjekk av blandebatterier er blant annet ett av momentene som utføres når vi foretar våtromskontroll.

Bossrom og bøttekottene – nye bossnedkast for glass, metall og plast

Bossnedkastene får heftig medfart når bossjaktene blir belastet med avfall som ikke er restavfall og det bekrefter vaktmesterne har vært og er et gjennomgående problem. Mengden boss er omfattende og spesielt er det en utfordring når eierne kaster glass, plast og metall i restavfallsjaktene våre. Dette regner vi med ble et større problem som følge av dårligere tilgang til denne type innsamlingspunkter fra BIR. Beholder for glass finnes ved Rema1000 v/ Lynghaugparken. Det er heller ikke fritt for bygningsavfall.

Det ser fortsatt ut til at enkelte av eierne velger letteste motstand vei; bygningsavfall og annet som man ønsker å kvitte seg med, presses inn i bossjaktene. Resultatet blir ødelagte bossnedkast da disse ikke er bygget for å ta imot spesialavfall som byggematerialer, eller

blokkerte sjakter som vaktmesteren må bruke mye tid på å få åpnet igjen. Dårlig innpakket boss – blant annet bleier og rester fra kattetoalett - er et vedvarende problem. For bortkjøring av store ting og bygningsavfall henviser vi til muligheten for å bruke lagets tilhenger. Dette ordnes via vaktmesteren og er et gratis tilbud til lagets andelseiere.

Et betydelig antall andelseiere har opp igjennom årene etterlyst returpunkter for glass, metall og plast utplassert i Løvåsen. Styret har forsøkt å få til en avtale med BIR hvor de plasserer ut slike containere som lar seg låse, men det har vi ikke lykket med. Vi har derfor måttet tenke alternativt og utradisjonelt.

For å forsøke og avhjelpe den problematiske bruken av bossjaktens nedkast og manglende returpunkter i umiddelbar nærhet, har vi fått utredet muligheten til å benytte tre av enkeltgarasjeplassene til dette formålet. Fagfolket har fått kalkulere, måle og tilby ulike løsninger og resultatet tror vi vil være til glede for andelseierne; returpunkter i borettslaget, låsemuligheter for styret slik at ikke uvedkommende kan benytte dem, og redusert regning fra BIR på usortert restavfall.

2.6. BOMILJØ - SOSIALE AKTIVITETER - PROSJEKTARBEID

Vi har samarbeid med politi og Securitas dersom det oppstår uheldige forhold i borettslaget. Securitas driver bomiljøvakten i borettslaget. Styret mener dette fungerer tilfredsstillende ettersom det er en trygghet for eierne og løser det primære behovet ved heisstopp, husbråk/fester og innlåsing. Vi ser likevel at vi må minne en del eiere på at vi har denne ordningen.

Vi minner derfor om telefonnummer til Securitas Bomiljøvakten: 55 28 28 00.

Styret har inntrykk av at Løvåsen Borettslag i all hovedsak er et rolig og velfungerende bomiljø. Styret har også i 2016 samarbeidet med de tillitsvalgte i laget.

PROSJEKTARBEIDER / ARBEIDSAVTALER

De som jobber med ulike typer prosjektarbeider får betalt kr 120,- pr time. Dette attesteres på kontoret av ansvarlig for prosjektet. Lønn utbetales fra lagets konto via BOB og det betales skatt på vanlig måte. Organiseringen er gjort slik fordi det på et tidspunkt ble vedtatt at Løvåsen borettslag ikke skulle ha dugnad og ei heller kreve inn såkalte «dugnadspenger».

Styret har et stort ønske om at flere kunne tenke seg å delta i forskjellige oppgaver for å få til et hyggelig og aktivt bomiljø.

Dette er malen for eventuelt merarbeid som styremedlemmer står for og som ikke faller inn under ordinært styrearbeid, hvor styrehonoraret dekker jobben som gjøres.

Forhold som har inntrådt etter regnskapets utløp

Styret kjenner ikke til at det er oppstått forhold som har inntrådt etter regnskapets utløp ved årsskiftet.

Forutsetning for fortsatt drift

Styret kjenner ikke til forhold som kan tilsi noe annet enn fortsatt drift.

Forurensning av det ytre miljø

Avfallssortering er miljømessig forsvarlig og blir håndtert gjennom godkjente kanaler. Ellers henviser styret til papircontainere som blir flittig brukt av beboerne. Borettslaget har to papircontainere pr blokk. Problemet med disse containerne innfinner seg når boss etterlates rundt containerne, og når uvedkommende fyller dem opp. Dette gir merarbeid for vaktmesteren, ser lite tiltalende ut, og koster borettslaget ekstra.

BIR har varslet endringer i systemet for hvordan avfallet vårt skal håndteres i fremtiden og vi tror våre nye bossnedkast vil være en bedre, mer praktisk og mer økonomisk løsning.


Borettslaget forurensrer ikke det ytre miljø utover det som er vanlig for virksomheter av denne art. Vi skulle dog ønske at store og små beboere var flinkere til enten å bruke bosskurvene i fellesområdet, eller tok bossen med seg hjem. Det hadde gitt oss et renere bomiljø - noen ganger ser det med respekt å melde ikke ut.

STYRETS PLANER FOR 2017

- 1. Utføre våtroms- og ventilasjonskontroll i samtlige andeler, vaskerom, bøttekott, sokkeletasjer og utleielokaler. Følge opp utbedring av mangler med mer.**
- 2. Fortsette å oppdatere driften av laget mot fremtiden – digitalisering av arkiver og systemer, vedlikeholdsplaner og portaler.**
- 3. Planlegge/gjennomføre videre oppgraderinger av boligmassen for fremtidens krav.
Ferdigstille oppgraderingen/vedlikeholdet av heisene i samtlige blokker for mer universell utforming, bedre sikkerhet og lenger levetid.
Oppgradere/vedlikeholde utomhus arealer/grøntarealer – tilrettelegge forholdene for parsellhage, tomteutvikling med mer.**
- 4. Ivareta engasjementet som finnes i bomiljøet gjennom blant annet «Miljøkomiteen» og fortsette å arbeide for å få gjenopprettet andre grupper som kan ivareta både unge og eldre i vårt bomiljø.**
- 5. Planlegge/gjennomføre brannøvelse og gjennomgang av brannsikkerhetsrutiner i laget.**
- 6. Gjennomgang/ettersyn av lagets lekeplasser.**
- 7. Oppgradering av styrets kunnskap i forbindelse med el-biler og den videre utvikling i laget i denne forbindelse. Videre informere eierne om hvilke muligheter man har og hva man ønsker for fremtiden.**


Fyllingsdalen, 21.03.2017

LØVÅSEN BORETTSLAG
Styret

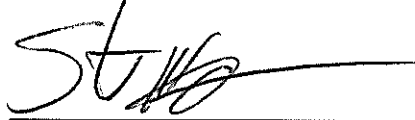

Berit Moldestad


Ann Iren Heimdal


Rolf E. Furseth


Simen A. Z. Rosness


Gitte Knudsen


Stian Natås

Jocelyn Morales

Løvåsen Borettslag



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

Vaktmesterkontor: Løvåsbakken 11 - Mobil 930 30 582 - Faks: 55 16 60 05 - Orgnr. NO 953 615 509

VEDLEGG TIL STYRETS BERETNING 2016

REHABILITERING GARASJER - 45 ENKLE OG 51 I

2 FELLESGARASJER

Løvåsen borettslag har totalt 96 garasjeplasser. Disse er fordelt på 45 enkle plasser i fire rekker med tre og tre i hver «celle» som med sin konstruksjon også utgjør en vesentlig del av parkeringsanlegget i laget i tillegg til garasjeplassene.

Tre av rekkene med enkeltgarasjer i prosjektet har fått betegnelsen P4 ØVERST – P4 MIDTERST og P4 NEDERST; disse befinner seg mellom Løvåsveien 70 og Løvåsveien 40.

P2 ØVRE DEL er den siste/fjerde rekken med enkle garasjer, etter samme oppbygning som de tre andre rekkene. Den ligger mellom Løvåsveien 40 og Løvåsbakken 11, delvis oppå P2 nedre del.

P3 og P2 NEDRE DEL er fellesgarasjer – den ene i tilknytning til Løvåsveien 40 og den andre ved Løvåsbakken 11.

SE FOR ØVRIG BILDER I FORBINDELSE MED TILBUDSMATERIELL UTARBEIDET AV COWI v/ Judith Espeseth.

Vi henviser også til sak 91/14 og sak 92/14 i protokoll fra styremøte mandag 10. november 2014 og dertil tilhørende styrevedtak i sakene (se vedlegg).

Garasjene har ikke vært gjenstand for nevneverdig vedlikehold siden blokkene ble oppført. Det vedlikehold som har vært foretatt har kun vært overfladisk. Konstruksjonen på garasjene er av en slik art at de har hatt plantekasser på toppen av parkeringsdekkenes front. Disse plantekassene har, etter det vi har kunnet innhente av informasjon, alltid vært gjenstand for problemer i form av vannansamlinger i selve plantekassene.

Denne fukten har i årenes løp trukket inn i dekkene og skadet både betong og armering. Vi henviser i den sammenheng til bilder i tilstandsrapporten som finnes vedlagt under «2. Prosjektplan».

Med dette som bakteppe, fant vi at i tillegg til skadene fra plantekassene hadde også søylene mer omfattende skader enn påvist. Dette dreier seg om de (utvendige) søylene mellom portene i de enkle garasjerekkene. Det samme viste seg å være tilfelle for søylene i fellesgarasjene.

Når det gjelder de fleste av søylene i fellesgarasjene viste det seg etter hvert at det her har vært slett utført arbeid fra starten av. Noen av søylene hadde ikke armering i seg og andre manglet nesten totalt fundamentering. Ved oppstart av arbeidene og nærmere ettersyn, viste det seg at flesteparten av søylene hadde så store skader at de måtte bygges om.

Når det gjelder skadene i takene (dekkenes innsider) i hele garasjeanlegget viste det seg at armeringen var rustet inn i betongen – nok et tegn på slett arbeid fra starten av. Dette måtte selvsagt ordnes og man måtte hugge opp rundt armering og legge nytt.

Styret hadde i utgangspunktet tenkt at vi skulle ta denne rehabiliteringen stykkevis og delt for å få fordelt kostnaden over flere år. Dette viste seg etter som arbeidene og gjennomgang skred frem som en mindre god og kostnadseffektiv løsning. Her viser vi igjen til sak 91/14 om fremdrift (se vedlegg).

Det har vist seg at vår kalkyle om en kostnad på nærmere 15 millioner kroner dersom tok dette stykkevis og delt, ikke ville vært en god eller regningssvarende løsning.

Det er verdt å merke seg at styret ved å følge rådet fra COWI v/ Judith Espeseth og Stoltz Entreprenør AS v/ Rune Gjelland nok har spart anslagsvis cirka 3 millioner kroner.

Prosjektet er ferdigstilt pr. 31.12.2016 med en sluttsum på kr 11.352.587,-

Løvåsen Borettslag har pr i dag et totalt rehabilitert garasjeanlegg som også gir muligheter for eierne å lade EL-biler på forskriftsmessig vis. Dette betyr også at vi har nok parkeringsplasser tilgjengelig for eierne våre.



.....
Berit Moldestad
Styreleder

Løvåsen borettslag, 23.02.2017

3.1. GRENDAHUSET I NO. 40 OG LOKALET I NO. 21

DRIFT AV GRENDAHUSET & LOKALET I NO. 21 I 2016

Alle reserverasjoner for leie av Grendahuset og lokalet i no. 21 gjøres på kontoret, enten via e-post, telefon eller personlig oppmøte. Prisene for leie av lokalene ble med virkning fra 1. september 2016 justert opp. Reserverasjoner som ble gjort før denne datoen får leie lokalene til den «gamle» prisen.

GRENDAHUSET

Grendahuset ble rustet opp i 2009/10 og er følgelig meget godt utstyrt. Det er også montert varmpumpe i spisesalen. Her er det ikke adgang til selv å foreta oppvask/utvask. Leie av Grendahuset koster kr 1800, samt kr 500 i depositum.

De store påkostningene har resultert i at vi har valgt å legge alle barnebesøk i lokalene til Løvåsbakken 21. Grendahuset er et lokale for mer ”skånsom bruk”, og mer formelle anledninger. Også i 2016 stod Grendahuset nyvasket og klart til å ta imot alle som ønsket å benytte det til konfirmasjoner og andre familiesammenkomster. Vi får fremdeles svært mye skryt fra dem som leier.

LOKALET I NO. 21

Dette lokalet er også betydelig oppgradert og utvidet. Dette er lokaler for mer «røff» bruk, som for eksempel barnebesøk, og i tillegg kan man her dekke til flere gjester enn i Grendahuset.

I 2009 startet vi med å ta dette lokalet i bruk til barnebesøk. Feltskolen bruker også lokalene et par dager i uken. Vi overførte møblene som ble skiftet ut i Grendahuset til lokalet i no. 21, og fikk i 2012 montert tilsvarende oppvaskmaskin som i Grendahuset.

Ved leie til barnebesøk vasker man selv etter seg, og kun medbrakt engangsmateriell skal benyttes. Andre former for utleiearrangement ligger innunder vår kontroll når vårt utstyr benyttes. Vi vasker som kjent alle forskjellig.

ØKONOMI

Når det gjelder økonomien i Grendahuset og lokalet i no. 21 henvises det til vedlagte regnskaper med revisjonsrapport. Vi ser tydelig at utleiefrekvensen øker i begge lokalene, særlig i no. 21, og stadig flere av eierne våre oppdager hvilke flotte utleielokaler vi har. Dette gjelder også utenforstående privatpersoner og organisasjoner.

Inntektene fra våre to lokaler vil, slik vi ser utviklingen, bli så gode at de vil kunne finansiere seg selv i det daglige. Det gjøres oppmerksom på at leien for Feltskolen hele tiden har gått direkte til hovedregnskapet. Se forøvrig informasjon i årsmeldingen.

GENERELT

For å kunne holde kontroll på at standard og renhold hele tiden er på plass, er det flere som er involvert i dette arbeidet, noe styret er meget takknemlig for. Det gjør det enklere for oss og sikrere for dem som skal leie med tanke på å ankomme et rent, pent og oversiktlig lokale.

Berit Moldestad
Sign.

Fyllingsdalen, 20.3.2017

Løvåsen Borettslag



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

Vaktmesterkontor: Løvåsbakken 11 - Mobil 930 30 582 - Faks: 55 16 60 05 - Orgnr. NO 953 615 509

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2017 I LØVÅSEN BORETTSLAG

Sted: Løvåsbakken 21, 5145 Fyllingsdalen

Dato: onsdag 19. april 2017 klokken 18:30

Møtet ble åpnet av: Styreleder Berit Moldestad

Til stede fra styret: Styreleder Berit Moldestad

Nestleder Ann Iren Heimdal

Styremedlem Rolf Egil Furseth

Styremedlem Simen A. Ziem Rosness

Eksternt styremedlem Gitte Knudsen

Varamedlem Stian Natås

Til stede fra BOB: Marianne Pedersen, konsulent forretningsfører

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Kommentarer: Ingen

Vedtak: Innkallingen ble enstemmig godkjent.

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 23

+ Antall fullmakter: 10

= Antall stemmeberettigede: 33

c) Valg av møteleder

(Generalforsamlingen skal ledes av styres leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, jf. borettslagsloven § 7-9)

Forslag til møteleder: Trygve Horgen

Vedtak: Enstemmig valgt

d) Valg av referent/protokollfører

(Merk: det er møtelederens ansvar at det føres protokoll over alle sakene, men det er adgang for at en annen person velges til å utføre denne oppgaven. Ansvar et hviler imidlertid like fullt på møteleder)

Forslag til referent: Styresekretær Kari-Therese Eia

Vedtak: Enstemmig valgt

e) Valg av protokollunderskriver(e)

(Det skal velges minst én andelseier som skal underskrive protokollen, jf. brl. § 7-9 annet ledd. Obs, sjekk vedtektene, kan være vedtatt at to stk skal underskrive)

Forslag til protokollunderskriver: Øivind Rolf Skau og Ann Kathrin Thingnes

Vedtak: Enstemmig valgt

f) Valg av tellekorps – sak 1f) ble foreslått og valgt under sak 5) – valget av vararepresentanter

(Velges bare dersom det er nødvendig, to – tre personer)

Forslag til tellekorps: Marius Haarvei, Anne May Vollan og Helgi Laxdal

Vedtak: Enstemmig valgt

g) Godkjenning av dagsorden

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den fremkommer av innkallingen. Det var det ikke.

Vedtak: Enstemmig godkjent.

2. Behandling og godkjenning av styrets årsberetning

(Godkjenning av årsberetning skjer med avstemming med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsberetning for 2016. Den ble først delbehandlet i fire deler/kapitler for enkelhets skyld, før den ble votert over i helhet. Spørsmål ble besvart fortløpende.

Vedtak: Enstemmig godkjent.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2016.

Marianne Pedersen fra BOB la frem regnskapet og besvarte spørsmål fortløpende.

Vedtak: Enstemmig godkjent.

4. Godtgjørelse til styret, tillitsvalgte & miljøarbeid

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av generalforsamlingen jf. brl. § 8-4)

Forslag: Styret innstiller på at vederlagssummen fra i fjor på totalt kr 255 000 økes til kr 270 000.

Fordelingen av totalbeløpet foreslås endret;

- kr 210 000 som styrehonorar til styrets medlemmer og varamedlemmer videreføres som i fjor,
- kr 30 000 som fordeles på de blokktilitsvalgte inkludert økningen på kr 5 000,
- kr 30 000 som overføres til miljøkontoen inkludert økningen på kr 10 000.

Samlet gir dette en sum på kr 270 000. Generalforsamlingen voterer over delbeløpene separat.

Vedtak: Enstemmig vedtatt som godkjent.

Forslag: Styret innstiller på at generalforsamlingen godtar videreføringen av dagens ordning med timebetaling for tilleggsarbeid ut over det faste styrehonoraret, til en pris av kr 120 pr time. Tilleggsarbeider som utføres skal til sammen ikke overskride kr 100 000 for 2017. Dette er en reduksjon fra fjorårets beløp på kr 10 000.

Vedtak: Enstemmig vedtatt som godkjent.

5. Valg til styret – med innstilling fra Valgkomiteen

(Styret må påse at antall valgte styremedlemmer er i samsvar med borettslagets vedtekter. Styret må forut for valget sjekke hvem av styrets medlemmer som er på valg. Styremedlemmer velges for 2 år dersom ikke annet følger av vedtaket. Styremedlemmer velges med alm. flertall av de avgitte stemmer. Det bør fremkomme av protokollen hvem som stiller til valg. Styreleder velges særskilt jf. brl. § 8-2.)

Forslag: Valgkomiteen innstiller Berit Moldestad som styreleder for ny periode på to år.
Ingen andre forslag fra generalforsamlingen.

Vedtak: Berit Moldestad enstemmig valgt som styreleder.

Forslag: Valgkomiteen innstiller Stian Natås som styremedlem for en periode på ett år.
Dette fordi han erstatter Simen Rosness som trekker seg halvveis i perioden.
Ingen andre forslag fra generalforsamlingen.

Vedtak: Stian Natås enstemmig valgt som styremedlem.

Forslag: Valgkomiteen innstiller Rolf Furseth som styremedlem for ny periode på to år.
Ingen andre forslag fra generalforsamlingen.

Vedtak: Rolf Furseth enstemmig valgt som styremedlem.

Forslag: Valgkomiteen innstilte på Jocelyn Morales som varamedlem til styret for ny periode på ett år i innkallingen. I perioden siden utsendelse av denne, har Morales trukket kandidaturet sitt.

Styret foreslår at Monika Mianowicz vurderes som kandidat til varamedlem av generalforsamlingen.

Generalforsamlingen godtar forslaget og Monika Mianowicz er dermed foreslått som varamedlem.

Vedtak: Monika Mianowicz enstemmig valgt som varamedlem til styret.

Forslag: Valgkomiteen har ingen innstilling til varamedlem til styret for periode på ett år.

Generalforsamlingen foreslår Rebecca A. Charlsen og Bodil Johannessen.

Tellekorps (punkt 1f) i konstitueringen, se side 2) oppnevnes nå: Marius Haarvei, Anne May Vollan og Helgi Laxdal.

Skriftlig votering avholdes. Rebecca A. Charlsen – 8 stemmer. Bodil Johannessen – 21 stemmer. Det ble også avgitt 2 blanke stemmer.

Vedtak: Bodil Johannessen valgt som varamedlem til styret.

Følgende personer ble valgt:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Berit Moldestad	2017 - 2019
Styremedlem	Rolf E. Furseth	2017 - 2019
Styremedlem	Stian Natås (for S. Rosness sin periode)	2017 - 2018
Varamedlem	Monika Mianowicz	2017 - 2018
Varamedlem	Bodil Johannessen	2017 - 2018

Styret består etter dagens generalforsamling av:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Berit Moldestad	2017 - 2019
Styremedlem	Ann Iren Heimdal	2016 - 2018
Styremedlem	Rolf E. Furseth	2017 - 2019

Styremedlem	Stian Natås	2017 - 2018
Eksternt styremedlem	Gitte Knudsen	2016 - 2018
Varamedlem	Monika Mianowicz	2017 - 2018
Varamedlem	Bodil Johannessen	2017 - 2018

5.1. Valg av valgkomité

(Løvåsen Borettslag har vedtektsfestet at generalforsamlingen hvert år skal velge valgkomité. De velges med alminnelig flertall og for ett (1) år om gangen.)

Valgkomiteens innstilling kom uten forslag til valgkomite for 2017 på grunnlag av utviklingen i løpet av 2016 hvor to av tre medlemmer – Kenneth Rød og Gro Elisabeth Bastiansen - trakk seg (se innkallingen).

Astrid Toppe, gjenværende medlem av valgkomiteen, ønsket ikke gjenvalg.

Det foreligger dermed ingen forslag til valgkomitemedlemmer for 2017. Generalforsamlingen har ikke noen andre forslag.

Møteleder foreslår derfor en løsning.

Forslag: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å finne kandidater til valgkomiteen. Disse skal så presenteres på et beboermøte hvor andelseierne skal uttale seg om hvorvidt kandidatene kan anses som valgt.

Vedtak: Enstemmig vedtatt og godkjent.

Valgkomiteen består etter dagens generalforsamling av:

Verv (Komiteleder, komitemedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Komiteleder		2017 – 2018 (ny)
Komitemedlem		2017 – 2018 (ny)
Komitemedlem		2017– 2018 (ny)

Interessenter bes ta kontakt med styrekontoret umiddelbart.

Forslag: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å velge tre delegater fra Løvåsen borettslag til BOBs generalforsamling.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

6. Innkomne forslag/saker fra eierne

(Saker som styret ønsker å behandle, eller saker som er kommet inn fra andelseiere. Saken må være nevnt i innkallingen. Husk å gjengi ordlyd i forslaget. Det må også komme frem i protokollen hvilket flertall saken krever, og antall stemmer for og i mot forslaget)

6.1 Saksforslag fra styret til eierne

Forslag: Egenandelen for Løvåsen borettslags byggforsikring hos Gjensidige heves fra kr 6 000 til kr 10 000.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas – egenandelen økes.

Vedtak: Vedtatt. Egenandelen økes fra kr 6 000 til kr 10 000 med umiddelbar virkning.

Forslag fra andelseier Frithjof Jensen (vedlegg I – s. 39-42 i innkallingen):

Forslag 1 – sammensetning av styret bør bestå (velges) en person fra hver av blokkene.

Styrets innstilling: Avvises – anses ivaretatt av ordningen med tillitsvalgte i hver av blokkene – disse velges uavhengig av generalforsamling på blokkmøter hvert år.

Vedtak: Avvises.

Forslag 2 – det bør vurderes et meget redusert styrehonorar eller ingen styrehonorar for 2016 på grunn av feildisponering, sløsing med borettslagets

midler i minst to tilfeller: a) lekeklassen ved Løvåsbakken 11 og b) grillhytten som er tiltenkt barnehagen Lekeklossen.

Styrets innstilling: Generalforsamlingen vedtar nivået på styrets honorar. Styret bemerker at Jensens påstander ikke medfører riktighet. Forslaget må behandles under punkt 4 om godtgjørelse til styret, tillitsvalgte og miljøarbeid.

Vedtak: Forslaget ble realitetsbehandlet under punkt 4 (se side 3 og 4 i protokollen).

Forslag 3 – styret bør innhente flere tilbud (prismessig) for å utføre utevask for alle blokker i Løvåsen borettslag. Tilbudene sendes ut på høring til alle andelseiere med kort svarfrist.

Styrets innstilling: Forslaget anses som ivaretatt av daglig drift og tilbudet sendes ut til eierne nå det kommer. Vedtas.

Vedtak: Vedtatt.

Forslag fra andelseier Hildegunn Sofie Malmedal (vedlegg II – s. 44-45 i innkallingen):

Forslag – mobildekningen er på et minimum og området er karakterisert som nærmest uten dekning. Kan borettslaget gjøre noe i forhold til dette? Få Telia til å plassere en mottaker på tak...eller noe.

Det er jo latterlig, at vi bor så nær byen, og ikke har annet enn nødsamtaler, og man ikke henger utfor balkongen.

Styrets innstilling: Styret fortsetter å arbeide med saken overfor de aktuelle instanser og ber eierne kontakte sine operatører for å klage på forholdene. Vurdere hvorvidt det kan ha noe for seg å kontakte media.

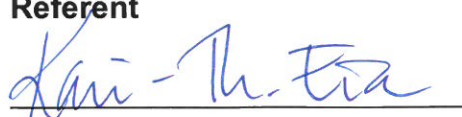
Vedtak: Vedtatt.

Underskrifter:

Møteleder



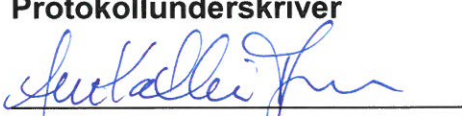
Referent



Protokollunderskriver



Protokollunderskriver



Løvåsen Borettslag



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

Vaktmesterkontor: Løvåsbakken 11 - Mobil 930 30 582 - Faks: 55 16 60 05 - Orgnr. NO 953 615 509

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING ONSDAG 19. APRIL 2017 KL. 18.30 I VÅRE LOKALER I LØVÅSBAKKEN 21

SAKER:

1. Konstituering
2. Årsberetning for 2016
3. Årsregnskap for 2016 og budsjett for 2017
 - 3.1 Grendahuset og lokaler i no. 21 m/ regnskap
4. Godtgjørelse til styret, tillitsvalgte og miljøarbeid
5. Valg til styret - med innstilling fra valgkomiteen
 - 5.1 Valg av valgkomité
6. Innkomne forslag & saker fra styret

Vennligst klipp av slippen under og lever den i utfylt stand i døren ved fremmøte til Generalforsamlingen.

Representanter som møter med fullmakt må oppgi navn og må ha underskrift fra den andelseieren som gir fullmakt.

Ingen av representantene på generalforsamlingen kan ha fullmakt for mer enn 1 (én) andelseier (borettsloven § 5-8.)

KLIPP

KLIPP

ANDELSEIER:

.....

BLOKK NR.:

LEILIGHETSNR.:

Fullmakt gitt til:

Andelseiers underskrift:

OBS! DENNE DELEN SKAL LEVERES VED INNGANGEN - OBS!

Løvåsen Borettslag



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

Vaktmesterkontor: Løvåsbakken 11 - Mobil 930 30 582 - Faks: 55 16 60 05 - Orgnr. NO 953 615 509

VEDLEGG TIL STYRETS BERETNING 2016

REHABILITERING GARASJER - 45 ENKLE OG 51 I

2 FELLESGARASJER

Løvåsen borettslag har totalt 96 garasjeplasser. Disse er fordelt på 45 enkle plasser i fire rekker med tre og tre i hver «celle» som med sin konstruksjon også utgjør en vesentlig del av parkeringsanlegget i laget i tillegg til garasjeplassene.

Tre av rekkene med enkeltgarasjer i prosjektet har fått betegnelsen P4 ØVERST – P4 MIDTERST og P4 NEDERST; disse befinner seg mellom Løvåsveien 70 og Løvåsveien 40.

P2 ØVRE DEL er den siste/fjerde rekken med enkle garasjer, etter samme oppbygning som de tre andre rekkene. Den ligger mellom Løvåsveien 40 og Løvåsbakken 11, delvis oppå P2 nedre del.

P3 og P2 NEDRE DEL er fellesgarasjer – den ene i tilknytning til Løvåsveien 40 og den andre ved Løvåsbakken 11.

SE FOR ØVRIG BILDER I FORBINDELSE MED TILBUDSMATERIELL UTARBEIDET AV COWI v/ Judith Espeseth.

Vi henviser også til sak 91/14 og sak 92/14 i protokoll fra styremøte mandag 10. november 2014 og dertil tilhørende styrevedtak i sakene (se vedlegg).

Garasjene har ikke vært gjenstand for nevneverdig vedlikehold siden blokkene ble oppført. Det vedlikehold som har vært foretatt har kun vært overfladisk. Konstruksjonen på garasjene er av en slik art at de har hatt plantekasser på toppen av parkeringsdekkenes front. Disse plantekassene har, etter det vi har kunnet innhente av informasjon, alltid vært gjenstand for problemer i form av vannansamlinger i selve plantekassene.

Denne fukten har i årenes løp trukket inn i dekkene og skadet både betong og armering. Vi henviser i den sammenheng til bilder i tilstandsrapporten som finnes vedlagt under «2. Prosjektplan».

Med dette som bakteppe, fant vi at i tillegg til skadene fra plantekassene hadde også søylene mer omfattende skader enn påvist. Dette dreier seg om de (utvendige) søylene mellom portene i de enkle garasjerekkene. Det samme viste seg å være tilfelle for søylene i fellesgarasjene.

Når det gjelder de fleste av søylene i fellesgarasjene viste det seg etter hvert at det her har vært slett utført arbeid fra starten av. Noen av søylene hadde ikke armering i seg og andre manglet nesten totalt fundamentering. Ved oppstart av arbeidene og nærmere ettersyn, viste det seg at flesteparten av søylene hadde så store skader at de måtte bygges om.

Når det gjelder skadene i takene (dekkenes innsider) i hele garasjeanlegget viste det seg at armeringen var rustet inn i betongen – nok et tegn på slett arbeid fra starten av. Dette måtte selvsagt ordnes og man måtte hugge opp rundt armering og legge nytt.

Styret hadde i utgangspunktet tenkt at vi skulle ta denne rehabiliteringen stykkevis og delt for å få fordelt kostnaden over flere år. Dette viste seg etter som arbeidene og gjennomgang skred frem som en mindre god og kostnadseffektiv løsning. Her viser vi igjen til sak 91/14 om fremdrift (se vedlegg).

Det har vist seg at vår kalkyle om en kostnad på nærmere 15 millioner kroner dersom tok dette stykkevis og delt, ikke ville vært en god eller regningsssvarende løsning.

Det er verdt å merke seg at styret ved å følge rådet fra COWI v/ Judith Espeseth og Stoltz Entreprenør AS v/ Rune Gjelland nok har spart anslagsvis cirka 3 millioner kroner.

Prosjektet er ferdigstilt pr. 31.12.2016 med en sluttsum på kr 11.352.587,-

Løvåsen Borettslag har pr i dag et totalt rehabilitert garasjeanlegg som også gir muligheter for eierne å lade EL-biler på forskriftsmessig vis. Dette betyr også at vi har nok parkeringsplasser tilgjengelig for eierne våre.



Berit Moldestad
Styreleder

Løvåsen borettslag, 23.02.2017

3.1. GRENDAHUSET I NO. 40 OG LOKALET I NO. 21

DRIFT AV GRENDAHUSET & LOKALET I NO. 21 I 2016

Alle reserverasjoner for leie av Grendahuset og lokalet i no. 21 gjøres på kontoret, enten via e-post, telefon eller personlig oppmøte. Prisene for leie av lokalene ble med virkning fra 1. september 2016 justert opp. Reserverasjoner som ble gjort før denne datoen får leie lokalene til den «gamle» prisen.

GRENDAHUSET

Grendahuset ble rustet opp i 2009/10 og er følgelig meget godt utstyrt. Det er også montert varmpumpe i spisesalen. Her er det ikke adgang til selv å foreta oppvask/utvask. Leie av Grendahuset koster kr 1800, samt kr 500 i depositum.

De store påkostningene har resultert i at vi har valgt å legge alle barnebesøk i lokalene til Løvåsbakken 21. Grendahuset er et lokale for mer ”skånsom bruk”, og mer formelle anledninger. Også i 2016 stod Grendahuset nyvasket og klart til å ta imot alle som ønsket å benytte det til konfirmasjoner og andre familiesammenkomster. Vi får fremdeles svært mye skryt fra dem som leier.

LOKALET I NO. 21

Dette lokalet er også betydelig oppgradert og utvidet. Dette er lokaler for mer «røff» bruk, som for eksempel barnebesøk, og i tillegg kan man her dekke til flere gjester enn i Grendahuset.

I 2009 startet vi med å ta dette lokalet i bruk til barnebesøk. Feltskolen bruker også lokalene et par dager i uken. Vi overførte møblene som ble skiftet ut i Grendahuset til lokalet i no. 21, og fikk i 2012 montert tilsvarende oppvaskmaskin som i Grendahuset.

Ved leie til barnebesøk vasker man selv etter seg, og kun medbrakt engangsmateriell skal benyttes. Andre former for utleiearrangement ligger innunder vår kontroll når vårt utstyr benyttes. Vi vasker som kjent alle forskjellig.

ØKONOMI

Når det gjelder økonomien i Grendahuset og lokalet i no. 21 henvises det til vedlagte regnskaper med revisjonsrapport. Vi ser tydelig at utleiefrekvensen øker i begge lokalene, særlig i no. 21, og stadig flere av eierne våre oppdager hvilke flotte utleielokaler vi har. Dette gjelder også utenforstående privatpersoner og organisasjoner.

Inntektene fra våre to lokaler vil, slik vi ser utviklingen, bli så gode at de vil kunne finansiere seg selv i det daglige. Det gjøres oppmerksom på at leien for Feltskolen hele tiden har gått direkte til hovedregnskapet. Se forøvrig informasjon i årsmeldingen.

GENERELT

For å kunne holde kontroll på at standard og renhold hele tiden er på plass, er det flere som er involvert i dette arbeidet, noe styret er meget takknemlig for. Det gjør det enklere for oss og sikrere for dem som skal leie med tanke på å ankomme et rent, pent og oversiktlig lokale.

Berit Moldestad
Sign.

Fyllingsdalen, 20.3.2017

Jacob Frosta
Hamrehaugen 24
5161 Laksevåg

Bergen, 20.02.17

Revisjonsberetning Grendahuset i no. 40 og utleielokalet i no. 21 for perioden 01.01.16-31.12.16

Jeg har revidert regnskapet for 2016. Samtlige bilag er kontrollert og funnet i orden.
Regnskapet med bilag er nydelig og korrekt ført.

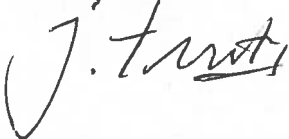
Nøkkeltall:

Utleie	kr 59.650,00
Investering	kr 21.857,00
Vask/renhold	kr 4.363,00
Årsresultat	kr 19.066,27
Balansen	kr. 77.249,21

Årsregnskapet er revidert under forutsetningen om fortsatt drift, og anbefales godkjent.

Med vennlig hilsen

Jacob Frosta



Grendahuset og utleielokale i no. 21 – Løvåsen borettslag

Driftsregnskap fra 01.01.16 til 31.12.16

INNTEKTER	2016	2015
Utleie Grendahus	kr 32.700,00	kr 18.100,00
Utleie no. 21	kr 26.950,00	kr 29.100,00
Ukjent inntekt	kr 2.431,79	
Utleie julebord no. 21	<u> </u>	<u>kr 2.000,00</u>
	<u>kr. 62.081,79</u>	<u>kr 49.200,00</u>
UTGIFTER		
Investering Note 1	kr 21.857,44	kr 5.289,58
Vask – renhold	kr 5.415,38	kr 1.560,00
Revisjon	kr 630,00	kr 629,80
Bank gebyr	kr 517,00	kr 432,50
Div. Note 2	kr 13.468,70	kr 4.864,11
Kjøkken inv.		kr 1.811,25
Sosial («De Gamle»)		kr 3.900,00
Porto	kr 1.160,00	kr 1.050,00
Forsikring	<u> </u>	<u>kr 5.742,00</u>
	<u>kr 43.048,52</u>	<u>kr 25 279,24</u>
Driftsresultat	kr 19.033,27	kr 23 920,76
Renter	<u>kr 33,00</u>	<u>kr 35,00</u>
Årsresultat	<u>kr 19.066,27</u>	<u>kr 23 955,76</u>

NOTE 1

Investering

Håndtak	kr 239,70
Dekketøy	kr 2.588,69
Kjøleskap	kr 11.500,00
Mobil	kr 990,00
Glass	kr 278,00
Duker	kr 800,00
Julesakter + tre	kr 2.525,30
Vase	kr 257,00
Dør	<u>kr 2.678,75</u>
	<u>kr 21.857,44</u>

NOTE 2

Diverse

Gaver	kr 3.454,00
Julebord	kr 5.160,70
Safari mat	kr 1.746,00
Møte mat	kr 801,00
Arbeidssko	kr 599,00
Diverse	<u>kr 1.708,00</u>
	<u>kr 13.468,70</u>

Grendahuset & utleielokalet i no. 21 – Løvåsen borettslag

Balansen for året 01.01.2016 – 31.12.2016

Eiendeler/omløpsmidler

Bankinnskudd	31.12.2016	kr 36.588,21
Kasse	31.12.2016	<u>kr 40.661,00</u>
		<u>kr 77.249,21</u>

Gjeld/egenkapital

Bankinnskudd	01.01.2016	kr 29.269,94
Kasse	01.01.2016	kr 28.913,00
Årsresultat		<u>kr 19.066,27</u>
		<u>kr 77.249,21</u>

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET, TILLITSVALGTE & MILJØARBEID

Innstilling:

Kr 30 000 til blokktilitsvalgte.

Kr 30 000 overføres til miljøutvalgskonto.

Kr 210 000 styrehonorar - medlemmer og vara.

Dette gir en total sum på kr 270 000.

Vi gjør oppmerksom på at styrehonoraret ligger midt på treet i statistikken for det som er normalt for lag av vår størrelse.

Generalforsamlingen godtar at det ut over det faste styrehonoraret skal utbetales kr 120,- pr. time. Tilleggsarbeider som utføres av styremedlemmer skal til sammen ikke overskride kr 100 000 for 2017. (Se note 3 i regnskapet.)

Merk at summen foreslått til tilleggsarbeider for 2017 er redusert med kr 20 000 sammenlignet med tidligere år.

Her må generalforsamlingen vurdere innkommet forslag fra andelseier Jensen, vedlegg I – se side 37 til side 40. Forslag 2 gjelder størrelse på styrehonorar for 2016.

5. VALG AV STYRE, VARAMEDLEMMER OG VALGKOMITÉ

Valg til styret

Styreleder

Berit Moldestad valgt for 2 år i 2015 - (på valg i år)

Styremedlemmer:

Rolf Furseth valgt for 2 år i 2015 - (på valg i år)

Ann Iren Heimdal valgt for 2 år i 2016 - (ikke på valg i år)

Simen Rosness valgt for 2 år i 2016 – trekker seg fra styret, vervet må likevel fylles i 2017 (ikke på valg – må fylles)

Gitte Knudsen (eksternt medl.) valgt for 2 år i 2016 (ikke på valg)

Varamedlemmer:

Jocelyn Morales valgt for 1 år i 2016 - (på valg i år)

Stian Natås valgt for 1 år i 2016 - (på valg i år)

Valgkomiteens innstilling:

Komiteen – Bastiansen og Toppe - har kontaktet alle sittende styre- og varamedlemmer for å sjekke om disse er interessert i gjenvalg; Rød trakk seg som nevnt i

fjor høst, før valgkomitearbeidet startet. I første runde ble det bekreftet, i noen grad, at samtlige sittende medlemmer kunne tenke seg å fortsette dersom enkeltforhold lot seg avklare.

Komiteen har vært invitert ned på flere styremøter for å avklare status og kunne stille spørsmål rundt hva man gjerne ønsker seg hos det neste styret.

Etter årsskiftet ble det klart at den fulltallige innstillingen vi hadde før jul, ikke lenger var fullt så komplett. Simen Rosness har besluttet å trekke seg fra sitt styremedlemsverv (valgt i 2016, skal da ordinært gjenvelges i 2018), og generalforsamlingen må derfor velge ett ekstra nytt styremedlem i år.

Dette betyr at listen med kandidater dessverre ikke har nok navn til å fylle alle vervene som skal velges på årets generalforsamling.

Valgbare verv til styret på generalforsamling 2017 er:

- Ett styrelederverv
- To styremedlemsverv
- To varamedlemsverv

Kandidatene til disse vervene er: Berit Moldestad (gjenvalg), Rolf Egil Furseth (gjenvalg), Stian Natås (til styremedlemsverv), Jocelyn Morales (gjenvalg).

Valgkomiteens innstilling er som følger:

- Som styreleder: Berit Moldestad (gjenvalg)
- Som styremedlem: Rolf Egil Furseth (gjenvalg)
- Som styremedlem: Stian Natås (ny som styremedlem, tidligere vararepresentant)
- Som varamedlem: Jocelyn Morales (gjenvalg)

5.1 Valg av valgkomité

Løvåsen borettslag har vedtektsfestet at generalforsamlingen skal velge valgkomité. Valgkomiteen velges for ett (1) år om gangen.

På generalforsamlingen i 2016 ble følgende andelseiere valgt: Gro Elisabeth Bastiansen ble gjenvalgt, mens Kenneth Rød og Astri Toppe ble valgt inn som nye medlemmer i valgkomiteen. Rød trakk seg som nevnt i beretningen allerede i oktober 2016, mens Bastiansen trakk seg i desember samme år. Toppe har tross frafallet sittet i valgkomiteen og jobbet videre sammen med styret.

6. INNKOMNE FORSLAG & SAKER FRA STYRET

Innkomne forslag fra eierne, samt saker fra styret til generalforsamlingen, pr 17. mars 2017:

Se vedlegg merket med nummer: I til II.

Vedlegg I: side 39-43.

Vedlegg II: side 44-45.

6.1 Saksforslag fra styret til eierne

Forslag: Egenandelen for Løvåsen borettslags byggforsikring hos Gjensidige heves fra kr 6000 til kr 10 000.

Styret ønsker en økning i egenandel for å forebygge inaktivitet overfor eget ansvar når det gjelder saker utløst av den enkelte andelseier, hvor byggforsikringen har dekningsansvar og skal benyttes.

Likeledes ønsker styret at denne egenandelsøkningen skal gjøres gjeldende i saker som ikke utløses av en enkelteier.

Kort sagt: styret vil heve egenandelen for benyttelse av lagets forsikring hos Gjensidige fra kr 6000 til kr 10 000.

Bakgrunn: Styret registrerer at en del av skadesakene i laget forårsakes og/eller forverres av at den aktuelle andelens eier ikke melder fra når «symptomer» på skade fremtrer, eller ikke gir beskjed før skaden har fått «virke» i unødig lang tid. Dette gjør skadepotensialet betraktelig mer omfattende enn det burde være.

Styret håper at en forhøyet egenandel kan virke som insentiv til å varsle på et tidligere stadium i skadeutviklingen, slik at skaden kan begrenses så langt det lar seg gjøre.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas.

Forslag til vedtak: Forslaget vedtas og egenandelen på forsikringen økes fra kr 6 000 til kr 10 000 med umiddelbar virkning.

LØVÅSEN BORETTSLAG

Torsdag den 16 mars 2017.

FORSLAG TIL GENERALFORSAMLINGEN I LØVÅSEN BORETTSLAG
ONSDAG DEN 19 april 2017.KL 1830 I LØVÅSBAKKEN.

FORSLAG 1

SAMMENSETNING AV STYRET BØR BESTÅ (VELGES) EN PERSON FRA
HVER AV BLOKKENE, DERVED HAR VI STYREMEDLEM OG KONTAKT
PERSON I HVER AV BLOKKENE.

FORSLAG 2

DET BØR VURDERES ET MEGET REDUSERT STYREHONORAR ELLER
INGEN STYREHONORAR FOR 2016.

DET ER VIKTIG Å VÆRE KLAR OVER AT STYREMEDLEMMER HAR IKKE KRAV
PÅ VEDERLAG FOR SITT ARBEID I STYRET:REFERANSE
BOB MAGASINET NR 1 2016. SIDE 23.

GRUNNEN ER SOM FØLGER:FEILDISPONERING;SLØSING MED
BORETTSLAGETS ØKONOMIEN I MINST 2 TILFELLER:

A:LEKEPLASSEN VED LØVÅSBAKKEN 11,TIL EN KOSTNAD CA:1,3 MILL
KRONER.

10 % AV DENNE (KOSTNADER) SUM HAR GJORT LEKEPLASSEN LIKE
BRA OG HAR VÆRT TILFREDSTILLELLENDE FOR BARNA.

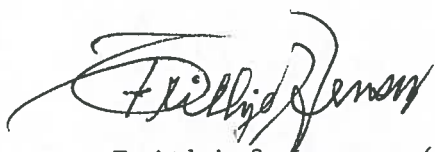
B:GRILLHYTTEN SOM HAR TILTENKT BARNEHAGEN "LEKEKLOSSEN".
HAR IKKE VÆRT BRUKT SIDEN DEN BLE MONTERT OPP.

KOSTNDER CA 50:000,KRONER

DET HELE VIRKER SOM GRILLHYTTEN ER UØNSKET AV BARNEHAGEN.

FORSLG 3

STYRET BØR INNHENTE FLERE TILBUD (PRISMESSIG) FOR Å
UTFØRE UTEVASK FOR ALLE BLOKKER I LØVÅSEN BORETTSLAG.
TILBUDENE SENDES UT PÅ HØRING TIL ALLE ANDELSEIERE
KORT SVARFRIST.



Frithjof Jensen (P)
Orlogskaptein
Løvåsveien 80
5145 FYLLINGSDALEN

GJENPART SENDES TIL BOB



Vedlegg 1.
Til ettertanke.

DU ER IKKE UUNVÆRLIG

EN GANG NÅR DU KJENNER DEG FULLERT
EN GANG NÅR DU HAR NÅTT LIVETS HØYDEPUNKT
EN GANG NÅR DU TROR AT DU ER BEDRE ENN DE FLESTE
EN GANG NÅR DU KJENNER ET TOMROM ETTER DEG - ALDRI KAN FYLLES -
GJØR BLOTT DETTE OG DITT SINN BLIR STILLE OG YDMYKT .

TA EN KANNE OG FYLL DEN MED VANN
STIKK DIN ENE HÅND NED I VANNET OG SIDEN LØFT DEN OPP IGJEN
DET HULL DIN HÅND ETTERLATER SEG I VANNET - ER MÅLET PÅ HVOR
MEGET DU ER SAVNET .

DU PLASKER SÅ MEGET DU VIL MED HÅNDEN I VANNET
DU FREMKALLER DERVED BØLGER I VANNET
MEN OPPHØRER DU BARE ET ENDA MINUTT
SÅ ER VANNET LIKE STILLE IGJEN.

DET ER NOE SOM GJELDER OSS ALLE
HVAD HELST DU ARBEIDER MED I LIVET
GJØR DITT BESTE - MEN GLEM IKKE AT -
UUNVÆRLIG ER INGEN .

F.J.

Vedlegg I til generalforsamling onsdag 19. april kl. 18:30

Innkomne saksforslag fra Frithjof Jensen (80-0404):

Forslag 1: «Sammensetning av styret bør bestå (velges) en person fra hver av blokkene, derved har vi styremedlem og kontakt person i hver av blokkene.»

Styrets innstilling: Anses som ivaretatt av ordningen med tillitsvalgte i hver av blokkene – disse velges uavhengig av generalforsamling på blokkmøter hvert år.

Forslag til vedtak: Forslaget avvises.

Forslag 2: «Det bør vurderes et meget redusert styrehonorar eller ingen styrehonorar for 2016. Det er viktig å være klar over at styremedlemmer ikke har krav på vederlag for sitt arbeid i styret: referanse BOB-magasinet nr 1 i 2016. Side 23.

Grunnen er som følger: Feildisponering; sløsing med borettslagets økonomi i minst 2 tilfeller:

A: Lekeplassen ved Løvåsbakken 11, til en kostnad ca. 1,3 mill.

10 % av denne (kostnader) sum har gjort lekeplassen like bra og har vært tilfredsstillende for barna.

B: Grillhytten som har tiltenkt barnehagen «Lekeklossen». Har ikke vært brukt siden den ble montert opp. Kostnader ca. 50 000 kroner.

Det hele virker som grillhytten er uønsket av barnehagen.»

Styrets bemerkning til 2 A): Anses dekket i årsberetningen for 2015. Merkostnader for nødvendig grunnarbeid og utbedring av sammenraste kummer gjorde kostnadene høyere enn tilbudet som ble akseptert. Det er det reneste tøv at 10 % ville dekket trivselsparken ved no. 11. Dette er misinformasjon og tilbakevises på det sterkeste.

Styrets bemerkning til 2 B): Lekeklossen barnehage har fremdeles betalt for den såkalte «Grillhytten» med egne midler. Kostnaden er således oss fullstendig uvedkommende. Jensens påstander medfører ikke riktighet og dette ble dekket på forrige generalforsamling.

Styrets innstilling: Generalforsamlingen vedtar honorarnivå – utover dette har ikke styret noen kommentar til forslag 2. Se for øvrig vedlegg til styrets innstilling, side 43.

Forslag til vedtak: Forslaget realitetsbehandles under punkt 4.

Forslag 3: «Styret bør innhente flere tilbud (prismessig) for å utføre utevask for alle blokker i Løvåsen borettslag. Tilbudene sendes ut på høring til alle andelseiere. Kort svarfrist.»

Styrets innstilling: Anses ivaretatt ved daglig drift. Dette er en sak som styret jevnlig arbeidet med – vi venter i skrivende stund på pris fra tilbyder.

Forslag til vedtak: Forslaget anses som ivaretatt av daglig drift og tilbudet sendes ut når det kommer. Vedtas.



FAKTURA

SCAN PRO IDE & DESIGN AS **30004**
Nordbyen Interiørsenter
Yttersøveien 12
3274 Larvik
Telefon / fax 33114344 / 33189003
Org. nr. 990299652MVA
Foretaksregisteret

Kundenr 3242
Lekeklossen Barnehage AS
5143 Fyllingsdalen

Fakturanr. 1128
Dato 22.05.2013
Betallingsfrist 27.05.2013
Bank 15033193693
IBAN NO6015033193693
SWIFT/BIC DNBANOKKXXX

Side 1 av 1

Deres ref.
Vår ref.

Vare	Red.%	Antall	Enhet	Mva	Pris pr. stk.	Sum
Ordrenr: 234						
302 Grillhytte 9,2m2 inkl. Ildsted o		1,0		25,00	39.200,00	39.200,00 kr
VM104 Montering grillhytte 9,2m2		1,0		25,00	5.200,00	5.200,00 kr
9998 Frakt		1,0		25,00	2.000,00	2.000,00 kr
***** ONTRES TORSDAG 30.MAI						

25% Mva Gr.lag kr: 46400,00

Sum: 46.400,00 kr
Mva: 11.600,00 kr
Totalt: 58.000,00 kr

15033193693

58.000,00

27.05.2013

Fakturanummer: 1128

Lekeklossen Barnehage AS
5143 Fyllingsdalen

SCAN PRO IDE & DESIGN AS
Nordbyen Interiørsenter
Yttersøveien 12
3274 Larvik

58.000 00

15033193693

Løvåsen Borettslag

Fra: Hildegunn <pintura.bergen@gmail.com>
Sendt: 25. februar 2017 16:39
Til: styret@lovasen.no
Emne: Sak til generalforsamling.

Oppfølgingsflagg: Følg opp
Status for flagg: Flagget

Kategorier: GF; Beboere

Mobildekning.

Her i 70 blokken, og 80 blokken, er mobildekning på et minimum.

Vi har ringt Telia, og området er karakterisert som nærmest uten dekning.

Ø har adgang til nødalarm.

Ellers kan vi knapt snakke i mobil på balkong.

Sender for mobilsignaler er nå plassert nede i Barlia, og bergveggen mellom er et hinder.

For 2 år siden, var sender plassert på Løvås gård, slik at en kunne sitte inne i leilighet og ha samtaler.

Det kan gjelde flere. Vi snakker jo stort sett lite med hverandre her.

For ca 2 år siden, var dekningen OK.

Kan borettslaget gjøre noe i forhold til dette?

Få Telia til å plassere en mottaker på tak...eller noe.

Det er jo latterlig, at vi bor så nær byen, og ikke har annet enn nødsamtaler, og man ikke henger utfor balkongen.

Mvh.

Hildegunn Sofie Malmedal

Sendt fra min iPad=

Vedlegg II til generalforsamling onsdag 19. april kl. 18:30

Innkommert saksforslag fra Hildegunn Sofie Malmedal (70-0904):

Forslag: «Mobildekning.

Her i 70 blokken, og 80 blokken, er mobildekning på et minimum. Vi har ringt Telia, og området er karakterisert som nærmest uten dekning.

Vi har adgang til nødanrop. Ellers kan vi knapt snakke i mobil på balkong.

Sender for mobilsignal er nå plassert nede i Barlia, og bergveggen mellom er et hinder. For 2 år siden, var sender plassert på Løvås gård, slik at en kunne sitte inne i leilighet og ha samtaler.

Dette kan gjelde flere. Vi snakker jo stort sett lite med hverandre her. For ca. 2 år siden, var dekningen OK.

Kan borettslaget gjøre noe i forhold til dette? Få Telia til å plassere en mottaker på tak...eller noe.

Det er jo latterlig, at vi bor så nær byen, og ikke har annet enn nødsamtaler, og man ikke henger utfor balkongen.»

Styrets innstilling: Mobildekningen i Fyllingsdalen generelt er mangelfull – Løvåsen borettslag er ikke noe unntak i så måte. Detaljene i saken som her legges frem er ikke helt i overensstemmelse med de faktiske forhold som forårsaker problemet med dekningen; dette har vært kommentert på flere møter.

Styret har flere ganger kontaktet Telenor som ikke ser alvoret i saken. Vi har videre gjort en rekke henvendelser via Canal Digital uten at dette har ført til bedring i saken.

Forslag til vedtak: Styret fortsetter å arbeide med saken overfor de aktuelle instanser og ber eierne kontakte sine leverandører for å klage på forholdene. Vurdere hvorvidt det kan ha noe for seg å kontakte media.



Vedtekter

0278 /DOKSTY/VE
Nye vedtekter

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

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

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andre juridiske personer har ikke rett til å eie andelser i selskapet.
- (5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

Vedtekter for Løvåsen borettslag

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

Vedtekter for Løvåsen borettslag

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedtekter for Løvåsen borettslag

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Tillegg i Felleskostnader for altaner.

Styret fastsetter tillegg i felleskostnadene for altaner.

Vedtekter for Løvåsen borettslag

7-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

8-5 Valgkomite

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

9. Generalforsamlingen

Vedtekter for Løvåsen borettslag

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

12. Dugnadsarbeid og parkering

12- 1 Dugnadsarbeid

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

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

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

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

Vedtekter for Løvåsen borettslag

12 - 2 Parkering

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

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

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

TILLEGG TIL
SALGSOPPGAVE OG BUDSKJEMA
MÅ INNLEVERES SAMMEN MED BUDSKJEMA

Adresse: **Løvåsveien 40, 5145 Fyllingsdalen**
Andelsnr. 140, i Løvåsen borettslag, org. nr. 953 615 509.

Dette er et tvangssalg gjennom Bergen tingrett (nedenfor bare benevnt Tingretten).

Kjøpesummen skal betales til advokat Rune Stavenes.

Kjøperen har begrenset adgang til å påberope feil og mangler ved et tvangssalg (avhendelsesloven gjelder ikke), og oppfordres derfor spesielt til å undersøke eiendommen nøye.

Eventuelt konsesjonskrav er kjøpers risiko.

Bindingsfrist for bud er minimum 6 uker.

Med Tingrettens samtykke kan det tas hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager.

Overdragelse og oppgjør skal normalt skje 3 mnd. etter at medhjelper har forelagt budet for Tingretten og rettighetshaverne og har anbefalt at budet begjæres stadfestet.

Betalingsplikt inntreer likevel ikke før 2 uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig. Dersom kjøpesummen eller deler av denne betales etter oppgjørsdagen, men innen 2 uker etter at stadfestelsen er rettskraftig, betales et tillegg på 6 % rente p.a. Øvrig forsinkelse med betaling av kjøpesummen belastes med renter iht. lov om renter ved forsinket betaling, for tiden 8,5 % morarente.

Det er Tingretten som tar endelig stilling til budene. Innvendinger mot stadfestelse av bud må innkomme Tingretten innen 2 uker fra partene, rettighetshaverne og budgiver har mottatt underretning om at et bud er begjært stadfestet.

Etter at Tingretten har stadfestet et bud har berørte parter 30 dagers ankefrist på avgjørelsen innen budet blir bindende. Ved Tingrettens stadfestelse av et bud, løses øvrige budgivere fra sine bud. Byder løses fra sitt bud dersom saksøkeren gir avkall på adgangen til å begjære det stadfestet.

Sammen med budskjemaet må dette tillegg til salgsoppgaven innsendes til medhjelper påført budgivers signatur.

Jeg bekrefter å ha lest dette tillegg og hele salgsoppgaven med vedlegg.

Sted _____, den _____

budgivers underskrift

LEGITIMASJON AV BUDGIVER

Budgiver må legitimere seg ved innlevering av første bud ved bruk av førerkort, norsk bankkort, pass eller annen gyldig legitimasjon.

Den gyldige legitimasjon skal legges i rammene under. Ta bilde eller skann den gyldige legitimasjonen, og send som MMS, telefaks eller e-post til medhjelper. Legitimasjonen må være tydelig og klart leselig for at bud skal kunne aksepteres.

Sted _____, den _____

budgivers underskrift

BUDSKJEMA

Deres bud rettes til medhjelper

ADVOKAT RUNE STAVENES

postboks 271 Sentrum, 5804 Bergen, telefax 55 55 96 10, e-post rs@advokatbergen.no, mobil 913 00 417

TILBUDET ER BINDENDE FOR BYDER I MINST 6 -SEKS- UKER**Fra**

Navn: _____ Pers.nr. (11 siffer) _____

Adr: _____ Tlf. 1 (mobil): _____

Postnr./-sted _____ Tlf. 2 (jobb/hjemme): _____

E-post: _____

Salgsobjekt

Brl.: Løvåsen borettslag, org.nr. 953 615 509, andelsnr. 140

Adresse: Løvåsveien 40, 5145 Fyllingsdalen

BUD kr. _____

I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgave

Finansiering

Egenkapital kr. _____

Lånekapital kr. _____

Finansieringsinstitusjoner

1. _____

2. _____

Navn og telefonnummer til kontaktperson i finansieringsinstitusjon nr. 1: _____

Navn og telefonnummer til kontaktperson i finansieringsinstitusjon nr. 2: _____

BUDET STÅR VED MAKT:

Ved tvangssalg skal budet iflg. tvangsfullbyrdsloven § 11-26 være bindende for byder i minst 6 -seks- uker.

Eiendommen overtas i den stilling den befinner seg, og hvormed budgiver har gjort seg kjent ved besiktigelse. Eiendommen forutsettes overtatt fri for andre pengeheftelser enn de lån som byder eventuelt skal overta. Ved tvangssalg har kjøper etter bestemmelser i tvangsfullbyrdslovens § 11-39 begrenset adgang til å gjøre innsigelser gjeldende p.g.a. mangler.

Overdragelse og oppgjør skal skje 3 mnd. etter at medhjelper har forelagt budet for Bergen tingrett (nedenfor benevnt Tingretten) og rettighetshaverne og anbefalt at budet begjæres stadfestet. Budgiver gjøres oppmerksom på at høyeste bud må bekreftes skriftlig på nytt budskjema før budet fremlegges med anbefaling om å begjære budet stadfestet.

Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiver i minst 6 uker. Med Tingrettens samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager. Ved Tingrettens stadfestelse av et bud, løses øvrige budgivere fra sine bud.

Nekter Tingretten ved kjennelse å stadfeste noe bud, løses samtlige budgivere fra sine bud. Budgiver løses fra sitt bud dersom saksøker gir avkall på adgangen til å begjære budet stadfestet.

I tillegg til kjøpesummen svarer budgiver alle overdragelsesomkostninger, som dokumentavgift og tinglysningsgebyr. Dersom budet aksepteres/stadfestes er det bindende for budgiver på ovennevnte vilkår.

Budgivers underskrift: _____

Dato: _____

Sign _____

***Sammen med budskjemaet skal også innsendes
"Tillegg til salgsoppgave og budskjema", og "Legitimasjon av budgiver"
i signerte eksemplarer – totalt 3 sider til sammen***