PRIVATMEGLEREN
SYD

LODDEFJORDLIEN 14

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Loddefjordlien 14 , 5171 LODDEFJORD BERGEN kommune

gnr. 124, bnr. 36

Andelsnummer 505

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 20.05.2026 **Rapportdato:** 26.05.2026 **Oppdragsnr.:** 12299-3351 **Eiendomsverdi ref nr:** IL4140

Foretak: Henne Takst AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Henne Takst AS

Henne Takst AS ble etablert i 2013 og eies og drives av Daniel Henne. Selskapet tilbyr profesjonelle tjenester innen bolig- og eiendomssegmentet, herunder:
-Tilstandsrapport etter gjeldende standarder
-Verdi- og lånetakster
-Konsulenttjenester (uavhengig kontroll, byggesak, rådgivning m.m.)

Daniel Henne utdannet seg til tømrer i 2005 og videre til byggmester ved Bergen Fagskole i 2010. I 2012/2013 fullførte han takstutdanningen gjennom NEAK og har siden arbeidet som uavhengig takstmann.
Med flere års erfaring fra ulike roller i bygg- og anleggsbransjen – både som tømrer og byggeleder – har Henne opparbeidet seg bred og solid kompetanse. Henne Takst AS skal kjennetegnes av grundighet, faglig integritet og kvalitetsbevisst arbeid

***NB: Rapporten må leses i sammenheng med punktet «Forutsetninger for tilstandsrapporten – ansvarsbegrensning og mandatavgrensning». Bruk av rapporten innebærer aksept av de forutsetninger og ansvarsbegrensninger som fremgår der.

HENNETAKSTAS

Rapportansvarlig

Daniel Henne
Uavhengig Takstingeniør
hennetakst@gmail.com
909 48 327

Norsk takst NITO HENNETAKSTAS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BESKRIVELSE - FELLES BYGNINGSMASSE

Boligblokk over 4.etasjer + kjeller med adkomst via felles trappeoppgang.

Grunn og fundamenter:
Bygningen har en grunnmur av betong.

Yttervegger:
Bygget har yttervegger av betong og trekonstruksjoner.
Utvendige fasader er bekledd med fasadeplater og kledning.

Takkonstruksjon:
Bygget har flat takkonstruksjon som er utvendig tekket med folie el.l membrantekking,

Oppvarming:
Elektrisk oppvarming i leiligheten.

FORUTSETNINGER
Eier har rekvirert tilstandsrapport over eiendommen.
Eier var tilstede på befaringsdagen og har gitt generelle opplysninger om eiendommen på befaringen.

Boligblokken er oppført i 1973

Referansenivå: Boligblokken er oppført etter krav av den tids bygningslov og byggeforskrifter samt etter den tids byggeskikk og faglig utførelse.
Det forventes fremtidig vedlikehold på eldre bygningsdeler hvor levetiden begynner å gå ut. Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredsstille dagens krav.

Egenskaper:
En rekke av leilighetens egenskaper må forventes å være dårligere iht dagens byggeforskrifter og krav. Dette gjelder tetthet, varmeisolering og ventilasjon.

Konklusjon / vurdering:
Leilighet med flere gode kvaliteter, god planløsning og med gjennomgående normal standard.
Innredning og overflater har normal bruksslitasje iht alder.

For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det til konstruksjoner og rapporten for øvrig.

For rapporter som gjelder leilighet/bolig i eierseksjonssameie eller borettslag/aksje- og andelslag, omfatter undersøkelsene kun forhold innvendig i den aktuelle bruksenheten, med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten. Fellesarealer, konstruksjoner utenfor bruksenheten og øvrige deler av bygget er ikke undersøkt, og eventuelle forhold ved disse er derfor ikke vurdert i denne rapporten.
Takstmannen har ikke kontrollert lukkede konstruksjoner (som sjakter, vegger, gulv og himlinger) utover det som fremgår særskilt av rapporten. Eventuelle åpninger eller hulltaking er kun utført der dette er beskrevet. Dersom hulltaking ikke er gjennomført, er dette begrunnet i rapporten, og takstmannen har i slike tilfeller foretatt fuktsøk i tilgjengelige tilstøtende rom/soner så langt dette har vært praktisk og forsvarlig.
Avvik, symptomer på fukt eller andre forhold som er avdekket gjennom befaring, målinger eller eventuelle åpninger, vil være beskrevet under de relevante bygningsdelene i rapporten.
Rapporten er for øvrig basert på en visuell og ikke-destruktiv undersøkelse i samsvar med NS 3600 og gjeldende forskrift til avhendingslova.

Det tas spesifikt forbehold om følgende:
Takstmannen har ikke mottatt brannprosjektering for bygget. Tegninger ikke er mottatt og derfor ikke gjennomgått. Det kan derfor ikke utelukkes avvik mellom godkjente tegninger og dagens bruk på befaringsdagen.

Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjennomført destruktive inngrep i lukkede konstruksjoner som yttervegger, takkonstruksjon, bjelkelag, skillevegger, mm og det kan derfor ikke utelukkes skjulte feil og mangler i de lukkede konstruksjonene og tiltak kan ei heller ikke utelukkes.

Merknad – radonmåling / radonsikring
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført radonmåling for boligen. Det er heller ikke utført radonmåling som del av denne tilstandsrapporten. Boligens faktiske radonnivå er derfor ikke kjent eller verifisert av takstmannen.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser om boligen er oppført med radonsperre, radonbrønn, radonsug eller andre radonreduserende tiltak. Det er derfor ikke kjent om det foreligger bygningsmessige tiltak mot radon, eller om eventuelle slike tiltak har tilfredsstillende funksjon.
Tilstandsrapporten er basert på visuell kontroll og fremlagt dokumentasjon. Radon kan ikke vurderes sikkert uten særskilt måling utført over tid i henhold til gjeldende måleprosedyre.
Eventuelle radonforekomster, behov for tiltak eller kostnader knyttet til radon kan derfor ikke utelukkes. Dersom det er behov for avklaring av radonnivå, anbefales radonmåling utført i henhold til gjeldende anbefalinger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1973

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulvene er belagt med: laminat og flis
Innvendige vegger er bekledd med: malte overflater og flis
Himlinger består av: malte overflater

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige dører:
Hvite formpressede dører innvendig i leiligheten.

VÅTROM Gå til side

Areal: 3,7 m²
Bad/vaskerom med flis på gulvet, flis på vegger og malt platekledning i himling med led downlights.
Utstyr: Skyvedør i dusj og baderomsinnredning med servant samt belyst speil. Opplegg for vaskemaskin.

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.
-Mekanisk avtrekk med tilluft under dør.
-Alder 2017
-Dokumentasjon er ikke fremlagt

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenbeslag.

Integrert hvitevarer:

-Platetopp m/induksjon
-Stekeovn

Opplegg for:
-Kjøleskap
-Oppvaskmaskin

Avtrekk via kjøkkenventilator.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flis på gulvet, tapet på vegger og malt overflate i himling
Veggtoalett og baderomsinnredning
Mekanisk avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Stoppekran i inspeksjonsluke på toalettrom
Magnetventil på tilførsel
Vannrør i rør i rør med fordelerskap montert i innredning på badet.
Skapdør ikke montert.
Synlig avløp i plast

Ventilasjon:
Mekanisk avtrekk fra bad, kjøkken og vaskerom
Øvrig naturlig ventilasjon

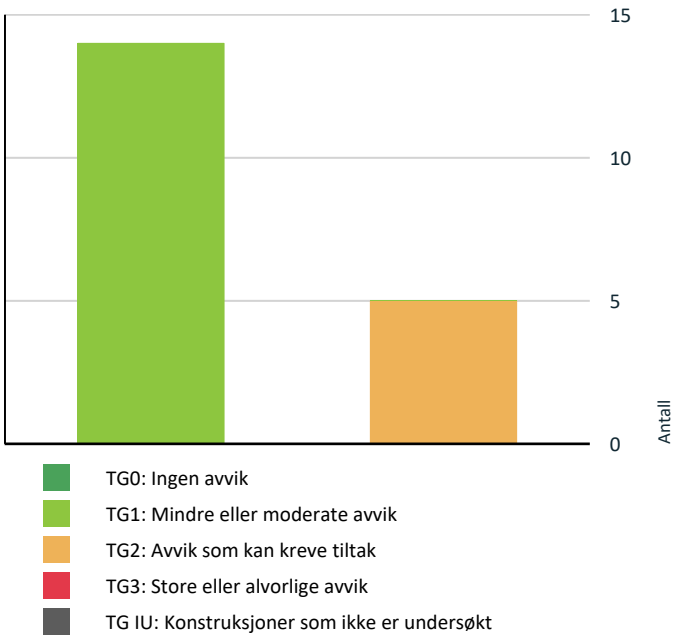
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører - 1	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Spesialrom > 4.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 4.etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1973

Kommentar
Iht Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer fra 1994.
Vindu med 2-lags glass i malt trekarm fra 1972.

Vurdering av avvik:

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

Vinduene har alder og slitasje. Vinduer fra 1994 har oppnådd en alder hvor vedlikehold, redusert tetthet og svekket isolasjonsevne må påregnes.
Vindu fra 1972 har høy alder og har passert forventet teknisk levetid.
Eldre vinduer med 2-lags glass og trekarmer har normalt svakere egenskaper enn nyere vinduer når det gjelder tetthet, varmeisolering, kondensrisiko og generell brukskvalitet. Det må påregnes aldersrelatert slitasje på karmer, rammer, tettelister, beslag og glass.

Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige vinduer på befaringsdagen. Eventuelt ansvar for vedlikehold/utskifting må avklares mot borettslagets vedtekter og vedlikeholdsansvar.

TG2 er satt på bakgrunn av alder og registrert slitasje på vinduer, herunder vinduer fra 1994 og eldre vindu fra 1972 i innglasset balkong.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduer bør vedlikeholdes og holdes under jevnlig tilsyn. Tettelister, beslag, overflatebehandling og funksjon bør kontrolleres og utbedres ved behov. Utskifting av eldre vinduer må påregnes på sikt, og tidligere dersom det registreres punkterte glass, trekk, råteskader, kondensproblematikk eller redusert funksjon.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Glatt entredør i utførelsen B-30 og Db-35

Det ble foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukke mekanismer.

TG 1 Vinduer - 1

Beskrivelse

Vindu med 2-lags glass i malt trekarm fra 2024

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Beskrivelse

Fra stuen er det utgang til en innglasset balkong på ca 12 m²

TG 2 Dører - 1

Beskrivelse

Balkongdør med 2-lags glass i malt trekarm fra 1973. Plassert i innglasset balkong

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Balkongdøren har høy alder og har passert forventet teknisk levetid. Selv om plassering mot innglasset balkong kan gi noe redusert værbelastning sammenlignet med ordinær utvendig balkongdør, må det påregnes aldersrelatert slitasje på karm, dørblad, glass, beslag, hengsler og tettelister.

Eldre balkongdører med 2-lags glass har normalt svakere egenskaper enn nyere dører når det gjelder tetthet, varmeisolering, kondensrisiko og brukskvalitet. Punktering av glass og redusert funksjon kan ikke utelukkes som følge av alder.

TG2 er satt på bakgrunn av høy alder på balkongdør fra 1973, hvor forventet teknisk levetid er passert og det må påregnes vedlikehold eller utskifting.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Balkongdøren bør holdes under jevnlig tilsyn. Vedlikehold av treverk, beslag, hengsler og tettelister må påregnes. Utskifting må påregnes på sikt, og tidligere dersom det registreres punktert glass, trekk, fukt-/råteskader eller redusert funksjon.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Gulvene er belagt med: laminat og flis

Innvendige vegger er bekledd med: malte overflater og flis

Himlinger består av: malte overflater

Våtrom er vurdert i egen rubrikk

Det er normalt at det er en del innfestninger på vegger for bilder, Tv, eller lignende. Disse blir mer synlig når leiligheten er fraflyttet og tom. Dette nevnes ikke som eget punkt da vi ser på dette som normal slitasje.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Hvite formpressede dører innvendig i leiligheten.

VÅTROM

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Areal: 3,7 m²

Bad/vaskerom med flis på gulvet, flis på vegger og malt platekledning i himling med led downlights.

Utstyr: Skyvedør i dusj og baderomsinnredning med servant samt belyst speil. Opplegg for vaskemaskin.

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.
-Mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

-Alder 2017
-Dokumentasjon er ikke fremlagt

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger
Malt platekledning i himling

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flis på gulv.

-Termostatstyrte varmekabler.

-Ved enkel vanntest i nedslagsfelt i dusj, ble det registrert lokalt fall i dusjsonen.

-Øvrig gulv har fall mot sluk.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med vannlås og klemring.
Synlige rester av membran i sluk.

Merk; Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser er ikke gjennomført i denne rapporten. Det er etter beste evne gjennomført en visuell kontroll etter fjerning av slukreist.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

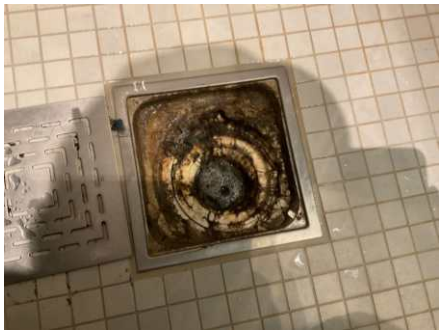
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på valgt membrantype, utførelse eller tilkobling til sluk. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om løsningen er utført i henhold til gjeldende forskrifter og bransjestandard.
Fraværet av dokumentasjon begrenser muligheten for å vurdere våtrommets fuktsikkerhet og langtidsholdbarhet.
TG2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon og tilhørende usikkerhet

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon på utførelse av tettesjikt og sluktilkobling. Ved fremtidige arbeider eller ved mistanke om avvik bør sluk og tilhørende tettesjikt vurderes nærmere av kvalifisert fagperson. Sluk må rengjøres og ytterligere kontroll gjennomføres.

Tilstandsrapport



4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Skyvedør i dusj og baderomsinnredning med servant samt belyst speil. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

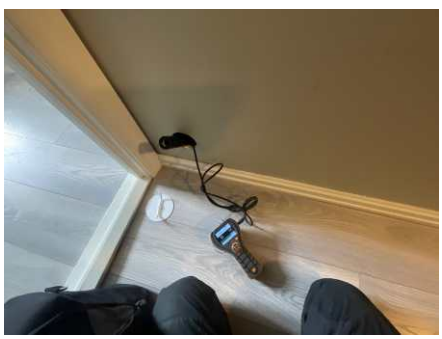
4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble utført i entre, uten funn av unormale fuktverdier.
Det gjøres oppmerksom på at hulltaking med fuktmåling på et tilfeldig punkt, ikke kan garantere for avvik/svikt andre steder i de lukkede konstruksjonene tilhørende våtrommet.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
• Målingen viste vektprosent på 7,9 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

4.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenbeslag.

Integrert hvitevarer:

-Platetopp m/induksjon
-Stekeovn

Opplegg for:
-Kjøleskap
-Oppvaskmaskin

Avtrekk via kjøkkenventilator.

Komfyrvakt: NEI
(Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400)
Fuktsensor med magnetventil på vanntilførsel: JA

Ved kontroll med fuktindikator ble det ikke registrert fukt i kjøkkenbenk eller gulv på befaringsdagen.
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

4.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk fra kjøkkenventilator med kullfilter

SPESIALROM

4.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med flis på gulvet, tapet på vegger og malt overflate i himling

Veggtoalett og baderomsinnredning
Mekanisk avtrekk

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Stoppekran i inspeksjonsluke på toalettrom
Magnetventil på tilførsel
Vannrør i rør i rør med fordelerskap montert i innredning på badet. Skapdør ikke montert.

Tilstandsrapport

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring.
Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten. Felles rør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert grunnet lite tilkomst.
Det meste av rørnettet er skjult og gir derfor ikke mulighet for visuell kontroll. Skjult nett kan være eldre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rør-i-rør-system med fordelerskap er en anerkjent løsning, forutsatt korrekt utførelse, lekkasjevarsling og tilgjengelighet for kontroll. Fordelerskap er montert i baderomsinnredning, men skapdør er ikke montert. Forholdet vurderes som et avvik, da fordelerskapet bør være komplett og ha tilfredsstillende utførelse/avslutning for å ivareta tilgjengelighet, beskyttelse og eventuell lekkasjehåndtering.

Stoppekran er tilgjengelig via inspeksjonsluke på toalettrom. Magnetventil på vanntilførsel er positivt med tanke på lekkasjesikring, men funksjon er ikke teknisk kontrollert utover visuell registrering.
Store deler av vannrør og rørføringer ligger skjult i konstruksjoner og er ikke kontrollert. Felles rørføringer/stigeledninger i borettslaget er ikke kontrollert som del av denne rapporten. Skjulte feil og mangler kan derfor ikke utelukkes.

TG2 er satt på bakgrunn av at fordelerskap for rør-i-rør er montert i innredning på badet uten montert skapdør/komplett avslutning, samt begrenset kontrollmulighet av skjulte rørføringer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fordelerskap bør kompletteres med egnet skapdør/avslutning og kontrolleres for korrekt utførelse, tilgjengelighet og lekkasjevarsling. Magnetventil og stoppekran bør funksjonstestes jevnlig. Skjulte og felles rørføringer må følges opp gjennom borettslagets vedlikeholdsansvar der dette er relevant.





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløp i plast

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring.
Avløpsrør bare kontrollert i den aktuelle leiligheten. Felles avløpsrør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert grunnet lite tilkomst.
Det meste av rørnettet er skjult og gir derfor ikke mulighet for visuell kontroll. Skjult nett kan være eldre.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra bad, kjøkken og vaskerom
Øvrig naturlig ventilasjon

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap:

-Jordfeilautomatsikringer

Elektrisk anlegg – avgrensning, forbehold og henvisning til NEK 405-2-3

Takstmannen innehar ikke autorisasjon eller elektrofaglig kompetanse til å vurdere det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjennomført teknisk vurdering, målinger, demontering/åpning av komponenter eller funksjonstesting av elektriske installasjoner/utstyr. Eventuelle visuelle observasjoner er kun beskrivende og skal ikke forstås som en sikkerhets- eller tilstandsvurdering. Det settes følgelig ingen tilstandsgrad for det elektriske anlegget i denne rapporten. Dette punktet er ikke en NEK 405-2-3-rapport og kan ikke benyttes som sådan. Denne teksten utgjør heller ikke en samsvarserklæring eller verifikasjon etter FEL/NEK 400.

Det tas uttrykkelig og spesifikt forbehold om mulige feil og mangler ved anlegget, herunder skjulte avvik og sikkerhetsmessige forhold som ikke kan avdekkes uten en fullstendig faglig gjennomgang Anbefaling / henvisning: For dokumentert tilstandsvurdering ved salg/overdragelse anbefales uavhengig kontroll etter NEK 405-2-3:2023 – «Teknisk tilstandsvurdering av elektriske anlegg i bolig ved avhending (salg)», utført av sertifisert virksomhet i samsvar med krav til personell, eksaminering, sertifiseringsordning og metodikk i NEK-405-serien. .

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Tilstandsrapport

Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei





FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

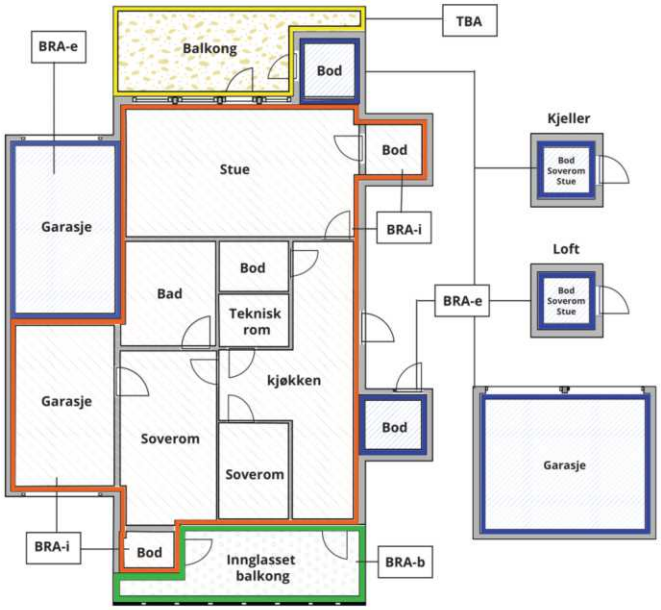
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		6		6	
4.etasje	83		12	95	
SUM	**83**	**6**	**12**		
SUM BRA	**101**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller		Bod, bod 2	
4.etasje	Entré, toalettrom, soverom, bad/vaskerom, soverom 2, kjøkken, stue, soverom 3		Innglasset balkong

Kommentar

- Arealene er oppmålt på stedet iht. NS-3940 med håndholdt laser.

Takhøyde i stuen er 2,50m

Entre 6,7 m²
Soverom 1,6 m²
Soverom 6,7 m²
Bad/vaskerom 3,7 m²
Soverom 8,7 m²
Kjøkken 17,5 m²
Stue 23,5 m²
Soverom 11,1 m²

Innglasset balkong på ca 12 m²

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper, sjakter og trapper. Avvik i oppgitte arealer vil kunne forekomme.

Iflg eier/oppdragsgiver disponerer leiligheten følgende arealer:
- Boder i kjeller på hhv 2,9 m² og 3,3 m²

Arealer/tilleggsdeler er angitt av eier/oppdragsgiver og er målt med håndholdt laser på befaringsdagen, uavhengig av hva som er formell eierstatus.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2026	Daniel Henne	Takstingeniør
	Sondre Frium Laurendz	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	124	36		0	69785 m²	Iht Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Loddefjordlien 14, 5171 LODDEFJORD

Hjemmelshaver
Sondre Frium Laurendz

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Lyderhorn Borettslag	951437468			Sondre Frium Laurendz

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
505

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Felles bygningsforsikring i borettslaget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema fra eier er gjennomgått av takstmann iht. NS 3600. Opplysninger er vurdert der de har relevans, men ikke kontrollert utover befaring og tilgjengelig dokumentasjon.	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Generelle opplysninger om eiendommen kan være hentet fra Eiendomsverdi.no.	Innhentet		Nei
Eier		Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

***

Ansvarsbegrensning og mandatavgrensning (Forskrift – minstekrav)

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter minstekravene i forskrift til Avhendingsloven. Oppdraget omfatter kun de undersøkelser, registreringer og vurderinger som følger av standardens minimumsomfang. Det er ikke bestilt eller gjennomført kontroll av ytterligere forhold utover dette.

Tilleggsbygg/sekundærbygg er ikke del av det rekvirerte oppdraget og er derfor ikke omfattet av rapporten.

Eventuelle kommentarer utover minstekravet er kun inntatt etter uttrykkelig samråd med rekvirenten, og er gitt som orienterende opplysninger uten utvidelse av takstmannens ansvar. Befaring og vurderinger er basert på visuell, ikke-destruktiv metode av tilgjengelige bygningsdeler, samt enkle funksjonstester der standarden tilsier det. Skjulte konstruksjoner og forhold som ikke var tilgjengelige ved befaring, inngår ikke i vurderingsgrunnlaget. Rapporten er ikke en samsvarskontroll mot plan- og bygningslovgivningen/TEK, produktdokumentasjon, offentlige tillatelser eller godkjente tegninger, og kan ikke brukes som bevis for forskriftsmessig utførelse.

Rapporten bygger på opplysninger og dokumenter fremlagt av rekvirent/eiere/entreprenører mv. Takstmannen har ingen plikt til å innhente, verifisere eller kvalitetssikre slik tredjepartsinformasjon utover det som følger av minstekrav.

Rapporten er utarbeidet som beslutningsgrunnlag ved eierskifte. Den fritar ikke partene fra opplysnings- og undersøkelsesplikten etter avhendingslova.

Ansvarsbegrensning/regress: I den utstrekning gjeldende rett tillater det, kan rapporten ikke danne grunnlag for krav eller regress mot takstmannen for forhold som ligger utenfor oppdragets mandat, for skjulte feil/mangler, for forhold som ikke var tilgjengelige ved befaring, eller for avvik i tredjepartsopplysninger. Takstmannen hefter ikke for indirekte tap, følgeskader eller økonomiske konsekvenser av beslutninger truffet på bakgrunn av rapporten. Denne begrensningen gjelder med mindre annet følger av ufravikelig lov, herunder ved forsett eller grov uaktsomhet.

Bruk av rapporten innebærer aksept av ovennevnte mandatavgrensning og ansvarsbegrensning.

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle r osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

Forutsetninger

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

Forutsetninger

vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

MERK;
Ansvarsbegrensning og mandatavgrensning (Forskrift – minstekrav)
Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter minstekravene i forskrift til Avhendingsloven. Oppdraget omfatter kun de undersøkelser, registreringer og vurderinger som følger av standardens minimumsomfang. Det er ikke bestilt eller gjennomført kontroll av ytterligere forhold utover dette. Tilleggsbygg/sekundærbygg er ikke del av det rekvirerte oppdraget og er derfor ikke omfattet av rapporten.
Eventuelle kommentarer utover minstekravet er kun inntatt etter uttrykkelig samråd med rekvirenten, og er gitt som orienterende opplysninger uten utvidelse av takstmannens ansvar. Befaring og vurderinger er basert på visuell, ikke-destruktiv metode av tilgjengelige bygningsdeler, samt enkle funksjonstester der standarden tilsier det. Skjulte konstruksjoner og forhold som ikke var tilgjengelige ved befaring, inngår ikke i vurderingsgrunnlaget. Rapporten er ikke en samsvarskontroll mot plan- og bygningslovgivningen/TEK, produktdokumentasjon, offentlige tillatelser eller godkjente tegninger, og kan ikke brukes som bevis for forskriftsmessig utførelse.
Rapporten bygger på opplysninger og dokumenter fremlagt av rekvirent/eiere/entreprenører mv. Takstmannen har ingen plikt til å innhente, verifisere eller kvalitetssikre slik tredjepartsinformasjon utover det som følger av minstekrav.
Rapporten er utarbeidet som beslutningsgrunnlag ved eierskifte. Den fritar ikke partene fra opplysnings- og undersøkelsesplikten etter avhendingslova. Ansvarsbegrensning/regress: I den utstrekning gjeldende rett tillater det, kan rapporten ikke danne grunnlag for krav eller regress mot takstmannen for forhold som ligger utenfor oppdragets mandat, for skjulte feil/mangler, for forhold som ikke var tilgjengelige ved befaring, eller for avvik i tredjepartsopplysninger. Takstmannen hefter ikke for indirekte tap, følgeskader eller økonomiske konsekvenser av beslutninger truffet på bakgrunn av rapporten. Denne begrensningen gjelder med mindre annet følger av ufravikelig lov, herunder ved forsett eller grov uaktsomhet.
Bruk av rapporten innebærer aksept av ovennevnte mandatavgrensning og ansvarsbegrensning.

For rapporter som gjelder leilighet/bolig i eierseksjonssameie eller borettslag/aksje- og andelslag, omfatter undersøkelsene kun forhold innvendig i den aktuelle bruksenheten, med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten. Fellesarealer, konstruksjoner utenfor bruksenheten og øvrige deler av bygget er ikke undersøkt, og eventuelle forhold ved disse er derfor ikke vurdert i denne rapporten.
Takstmannen har ikke kontrollert lukkede konstruksjoner (som sjakter, vegger, gulv og himlinger) utover det som fremgår særskilt av rapporten. Eventuelle åpninger eller hulltaking er kun utført der dette er beskrevet. Dersom hulltaking ikke er gjennomført, er dette begrunnet i rapporten, og takstmannen har i slike tilfeller foretatt fuktsøk i tilgjengelige tilstøtende rom/soner så langt dette har vært praktisk og forsvarlig.

Avvik, symptomer på fukt eller andre forhold som er avdekket gjennom befaring, målinger eller eventuelle åpninger, vil være beskrevet under de relevante bygningsdelene i rapporten. Rapporten er for øvrig basert på en visuell og ikke-destruktiv undersøkelse i samsvar med NS 3600 og gjeldende forskrift til avhendingslova.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 15.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Syd	Oppdragsnr.	166260132
Addresse	Loddefjordlien 14		
Postnr.	5171	Sted	LODDEFJORD
Selgers navn	Sondre Frium Laurendz		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

07/24

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg Forsikring

Polise/avtalenr.:

8861229

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Totalrenovering av baderom, fullført i 2018. Arbeidet ble utført ved forrige eier, og det er oppgitt manglende dokumentasjon ved forrige kjøp. Firma som utførte arbeidet har siden gått konkurs.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

123Bad AS

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Rørfornying i regi av borettslaget, utført i 2017.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Olimb Rørfornying

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Vindu på soverom byttet ut i regi av borettslaget, juni 2024.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Byttet i regi av borettslaget.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

1. Byttet sikringsskap, 16.10.2025.2. Ny stikk for stekeovn, ny stikk for ventilator, ekstra stikk kjøkken. 2017.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

1. BKK Nett AS, arbeid i regi av borettslaget.2. Kjell Hansen Elektro AS

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Arbeid i regi av borettslaget, service på garasjeport og garasjeportåpnere. Fjernet alle eksisterende ledninger og kontakter, før nye ledninger, koblingspunkter og en ny kontakt i hver garasje monteres.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Arbeid i regi av borettslaget

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Borettslaget planlegger arbeid på rørsystem, varmtvann og ventilasjon.

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tidligere eier har på egenhånd flyttet stikkontakt for lys under skap på kjøkkenet i 2017. Tidligere eier har elektrofaglig bakgrunn, men er ikke faglært elektriker.

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Borettlaget har vedtatt arbeid på rørsystem, ventilasjon, varmtvann, utskiftning av vindu.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Råte i vindu på soverom. Nytt vindu ble bestilt og byttet av borettslaget i juni 2024.

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 15.05.2026

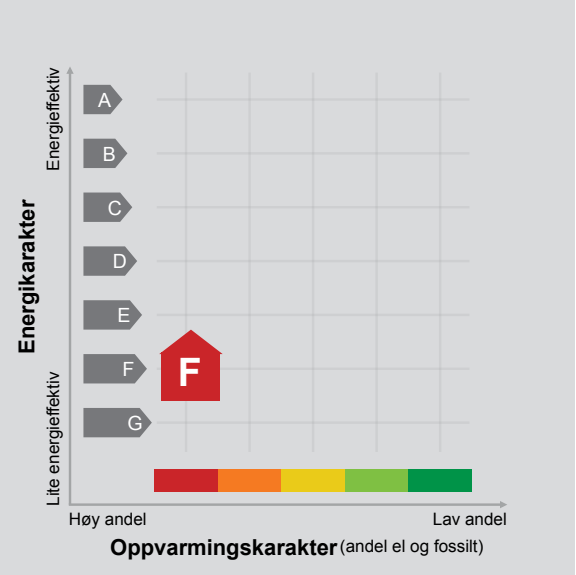
Signert av *Sondre Frium Laurendz*

Initialer selger:
S F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester BORETTSLAGET ETTERSTAD I
Antall registrerte enheter	3
Postnummer	5171
Sted	LODDEFJORD
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	124
Bruksnummer	36
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139727568
Merkenummer	Energiattest-2025-203904
Dato	10.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1969
Bygningsmateriale:	
BRA:	83
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 energimerkeordingen. 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (3)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Loddefjordlien 14	139727568	H0401	0	0	505
Loddefjordlien 10	139727533	H0401	0	0	483
Loddefjordlien 12	139727541	H0401	0	0	493

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1969

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	71 m²
Areal tak	83 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m²
Oppvarmet BRA	83 m²
Totalt BRA	83 m²
Oppvarmet luftvolum	216 m³
U-verdi for yttervegger	0,24 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,26 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	132,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,80 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	89 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²

Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,91
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Bergen (MeteoNorm)
Dato for beregning	18.1.2018
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.008
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	129,8 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	7,4 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	195,9 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	17 591 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	211,95 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	14 575 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	190,28 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	15 794 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	17 591 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	17 591 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 124/36/0/0
Utlistet 18. mai 2026

Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260303076	Grunneiendom	0	Ja	69 785,9 m²	Usikker	Hjelpelinje vegkant	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
40490000	30	LAKSEVÅG. LODDEFJORDDALEN FELT 1	3 - Endelig vedtatt arealplan	31.07.1970		74,8 %
15900000	30	LAKSEVÅG. GNR 122, 123 OG 124, LODDEFJORD SENTRALE DELER	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.06.2002	199803545	8,3 %
40490003	31	LAKSEVÅG. GNR 123, LODDEFJORD, LYDERHORN BORETTSLAG	3 - Endelig vedtatt arealplan	16.11.1999	199902561	6,9 %
40490003	31	LAKSEVÅG. GNR 123, LODDEFJORD, LYDERHORN BORETTSLAG	3 - Endelig vedtatt arealplan	16.11.1999	199902561	6,9 %
3280013	31	LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 180, LODDEFJORD, ENDRING FELT 6	3 - Endelig vedtatt arealplan	29.11.1994	190140379	1,6 %
15900000	30	LAKSEVÅG. GNR 122, 123 OG 124, LODDEFJORD SENTRALE DELER	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.06.2002	199803545	0,5 %
15905000	32	LAKSEVÅG. GNR 123 OG 124, LODDEFJORD SENTRALE DELER FELT 4	3 - Endelig vedtatt arealplan	01.09.2005	200407640	0,5 %
3280000	30	LAKSEVÅG. GNR 123 OG 124, LODDEFJORD, HETLEVIK, FELTENE 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11B OG 11C	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.11.1972		0,4 %
40490003	31	LAKSEVÅG. GNR 123, LODDEFJORD, LYDERHORN BORETTSLAG	3 - Endelig vedtatt arealplan	16.11.1999	199902561	< 0,1 % (366,2 m²)
3280000	30	LAKSEVÅG. GNR 123 OG 124, LODDEFJORD, HETLEVIK, FELTENE 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11B OG 11C	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.11.1972		< 0,1 % (366,2 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
40490003	730 - Felles parkeringsplass	7,2 %
40490003	790 - Annet fellesareal	5,4 %
15900000	310 - Kjørevei	3,8 %
15900000	652 - Klimavernsone	2,7 %
3280013	400 - Offentlig friområde	1,6 %
15900000	333 - Parkeringsplass	1,2 %
40490003	720 - Felles gangareal	1,0 %
15900000	320 - Gang-/sykkelvei	0,9 %
15905000	652 - Klimavernsone	0,5 %
40490003	710 - Felles avkjørsel	0,2 %
15900000	319 - Annen veigrunn	0,2 %
40490003	310 - Kjørevei	0,1 %
3280013	320 - Gang-/sykkelvei	< 0,1 % (6,4 m²)
15905000	322 - Gangvei	< 0,1 % (6,0 m²)

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
3280013		0,2 %
15900000	640 - Frisiktsone	0,1 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
40490005	31	LAKSEVÅG. DEL AV GNR 124, HETLEVIK, FELT 1 B, BYGG P7		06.03.1972
40490004	31	LAKSEVÅG. GNR 123, LODDEFJORD, PLASSERING AV LAVBLOKK L16 OG PUNKTHUS H7 MFL.		19.01.1971

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
70000000	34	LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 180 MFL., LODDEFJORDÅSEN	202220589	17,1 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	95,1 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	4,8 %
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	0,1 %
65270000	1 - Nåværende	1700 - Grav-og urnelund	Grav- og urnelund	GU	< 0,1 % (0,2 m²)

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_4	Historiske veifar	2,3 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	8,6 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	31,7 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	29,3 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
61800000	LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 85 M.FL., KOMMUNEDELPLAN RV 555 STORAVATNET - LIAVATNET	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.02.2015	21,0 %

Hensynssoner i kommunedelplan

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Hensynssone	Dekningsgrad
61800000	KpBåndleggingSone	H710	710 - Båndlegging	21,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
3285201	31	LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 24, 101, 127, 157 OG 158, LODDEFJORD SØR, DEL AV FELT 7, ENDRING AV BEGYGGELSESPLAN	3	-
64090000	21	KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST	2	202220469
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
18630000	30	LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 3 MFL., LODDEFJORD ØST FELT 13, LYDERHORNSLIEN SØR	3	200407605
66020000	35	LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 180 MFL., FRIEDA FASMERS MINNE, TJENESTEYTING	3	202220583
3281000	30	LAKSEVÅG. GNR 123 DEL AV GNR 124	3	-
7690000	30	LAKSEVÅG. VESTRE INNFARTSÅRE, YTRE DEL	3	190810080
(N/A)	35	Laksevåg, Gnr. 123, Bnr. 601, Leidarkollen, boliger	1	202514436

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
124/482	301481947	-	Sykehjem	Igangsettingstillatelse	27.11.2025	202511836

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 18. mai 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

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

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

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

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.
Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4 000 Gnr/Bnr/Fnr: 124/36
Dato: 18.05.2026 Adresse: Loddefjordlien 14

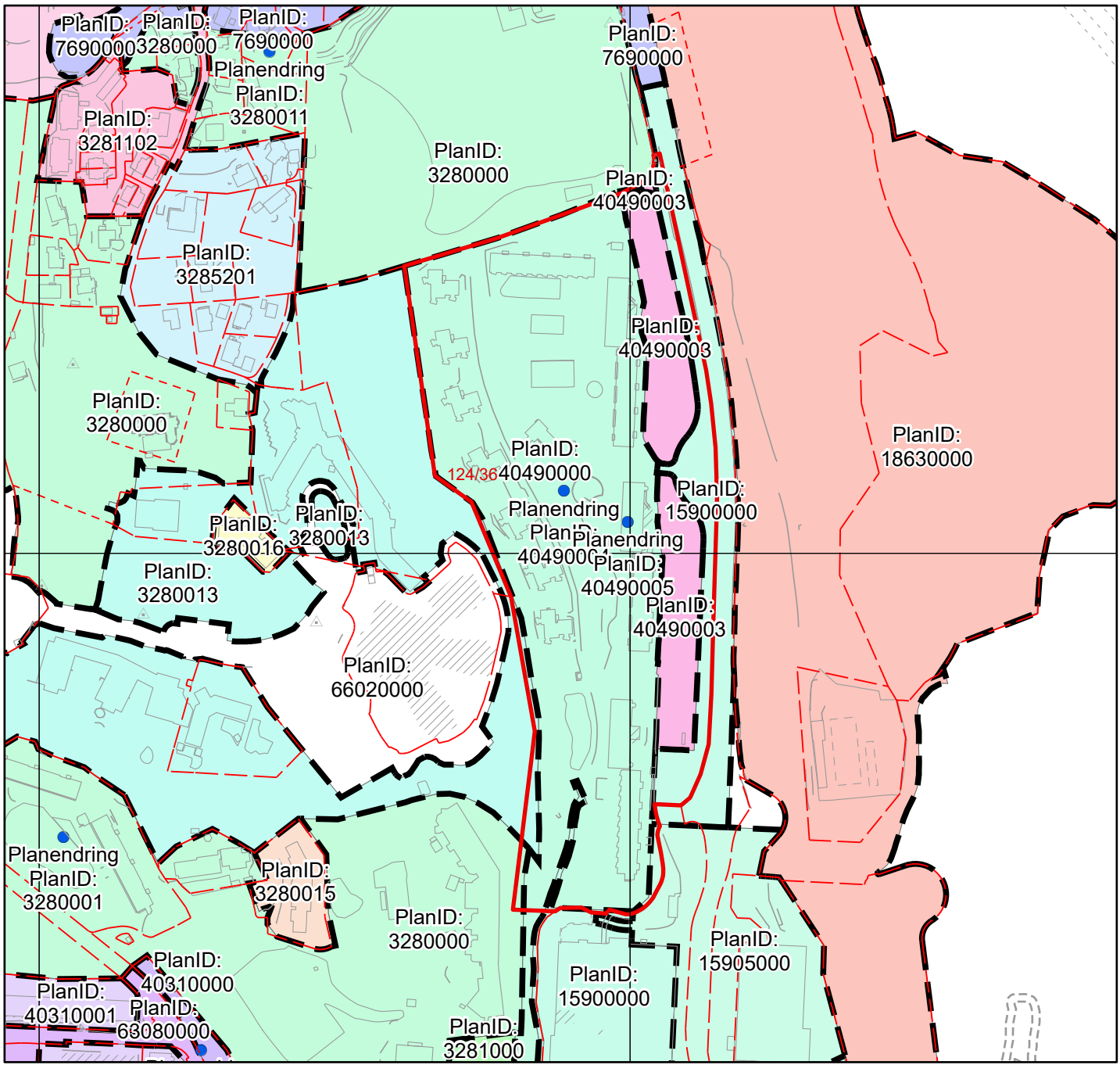
N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 40490003, 3280000, 15905000, 15900000, 3280013, 40490000

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

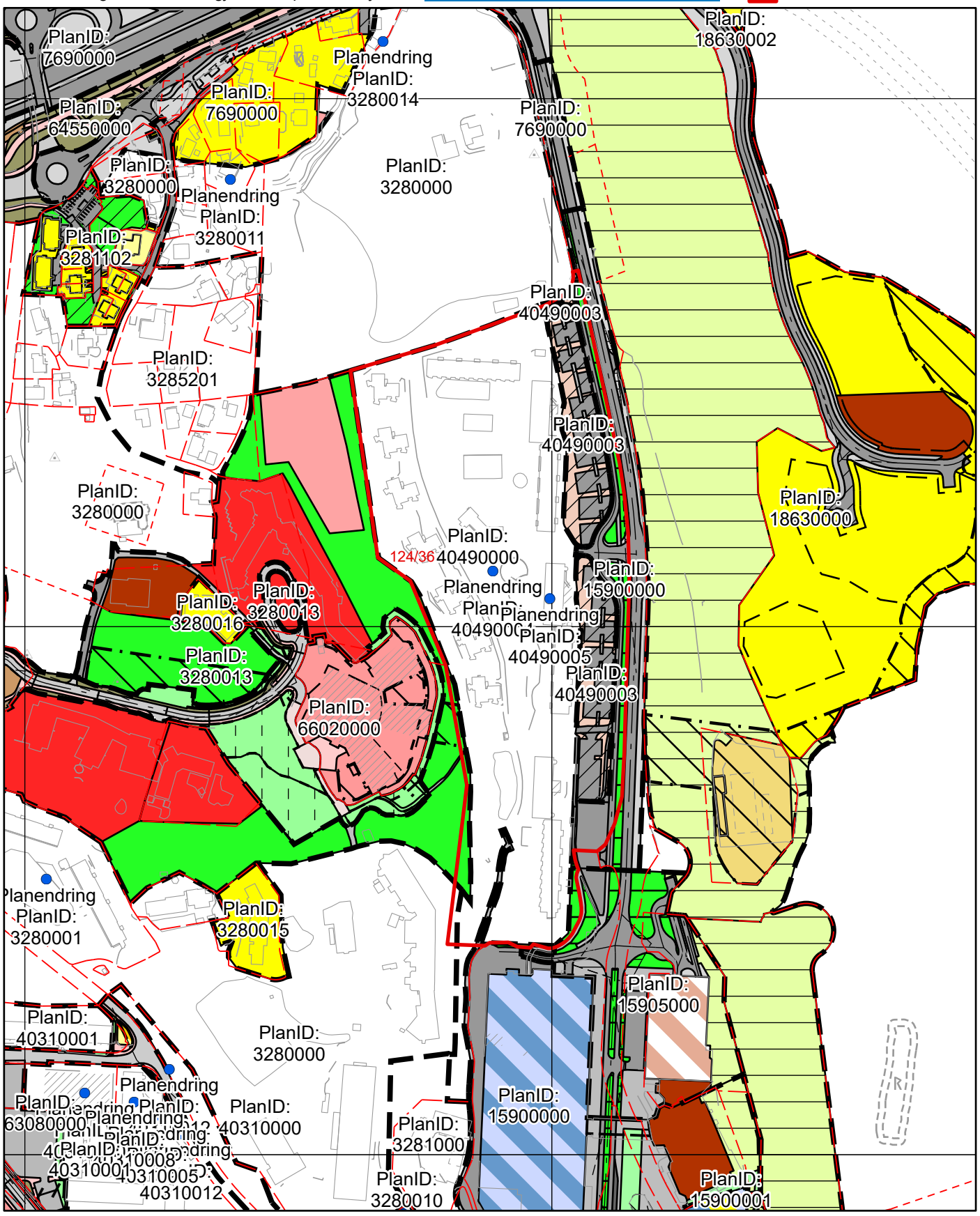
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4 000 Gnr/Bnr/Fnr: 124/36
Dato: 18.05.2026 Adresse: Loddefjordlien 14

N

PlanID(er): 40490003, 3280000, 15905000, 15900000, 3280013, 40490000

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

Eiendomsflate



OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1225 - Regulert parkeringsfelt

1227 - Regulert støyskjerm

1228 - Regulert støttemur

1252 - Bru

1254 - Tunnel

1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense

Midlertidig bygg og anlegg grense

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Begrensningsområde gammel lov

510 - Høyspenningsanlegg

540 - Rasfare

640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

Infrastruktursone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse

Blokkbebyggelse

Garasjer i boligområder

Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)

Område for særskilt angitt allmennyttig formål

Allmennyttig barnehage

Allmennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Gangveg

Torg

Parkeringsplass

Kollektivanlegg (for buss og drosje)

FRIOMRÅDER

Park

Turveg

Privat vei

Friluftsområde (på land)

Grav- og urnelund

Klimavernsone

Annet spesialområde

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Felles lekeareal for barn

Felles grøntareal

Annet fellesareal for flere eiendommer

Bolig / Forretning / Kontor

Forretning / Kontor

Annet kombinert formål

Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1161 - Barnehage

1169 - Annen off. eller priv. tjenesteyting

1900 - Kombinert beb. og anl. samt andre hovedform.- angitt

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2013 - Torg

2014 - Gatetun

2015 - Gang- sykkelveg

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2025 - Holdeplass/-plattform

2071 - Kollektivanlegg

2073 - Kollektivholdeplass

2082 - Parkeringsplasser

2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3001 - Grønnstruktur

3031 - Turvei

3040 - Friområde

3050 - Park

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

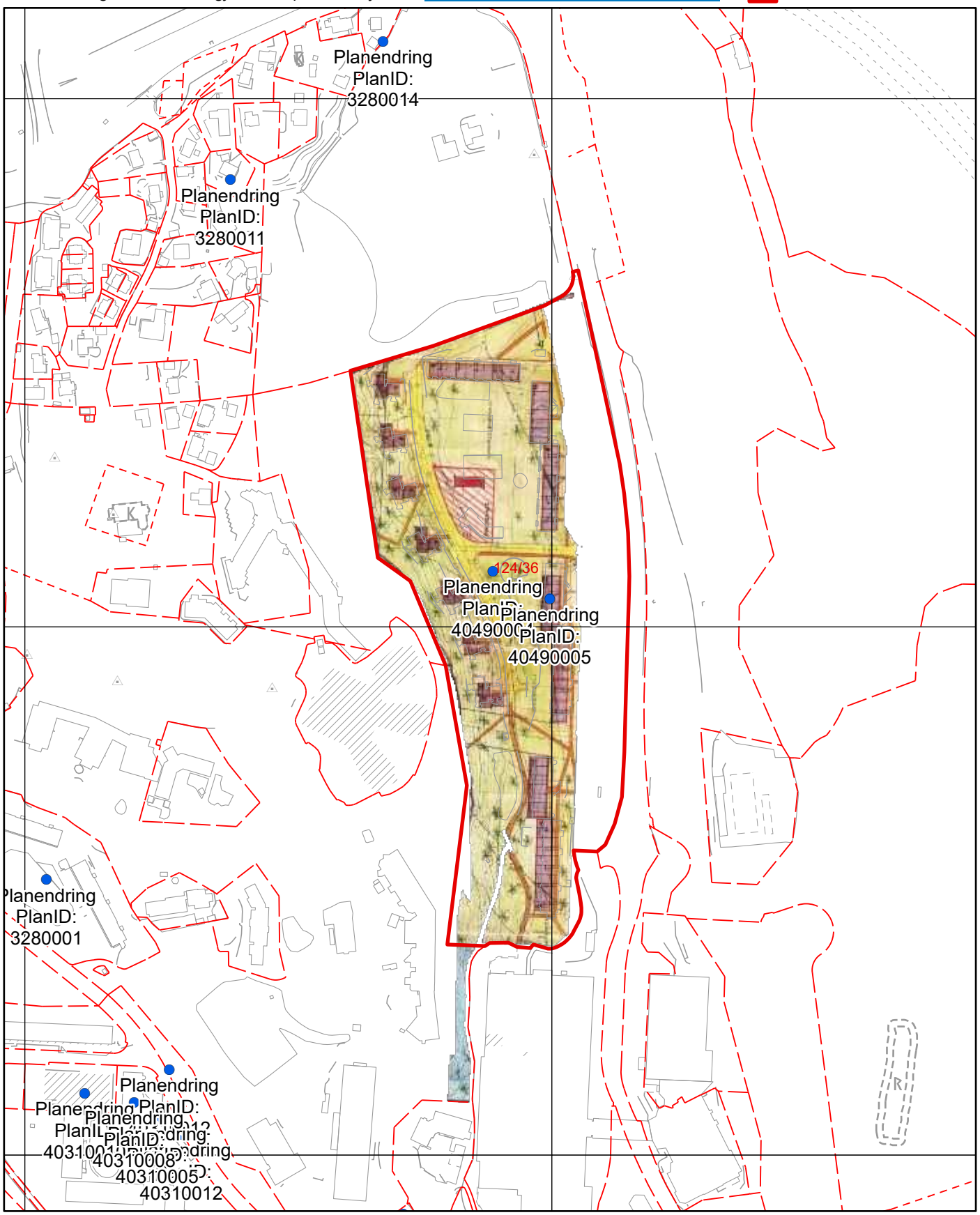
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4 000 Gnr/Bnr/Fnr: 124/36
Dato: 18.05.2026 Adresse: Loddefjordlien 14

N

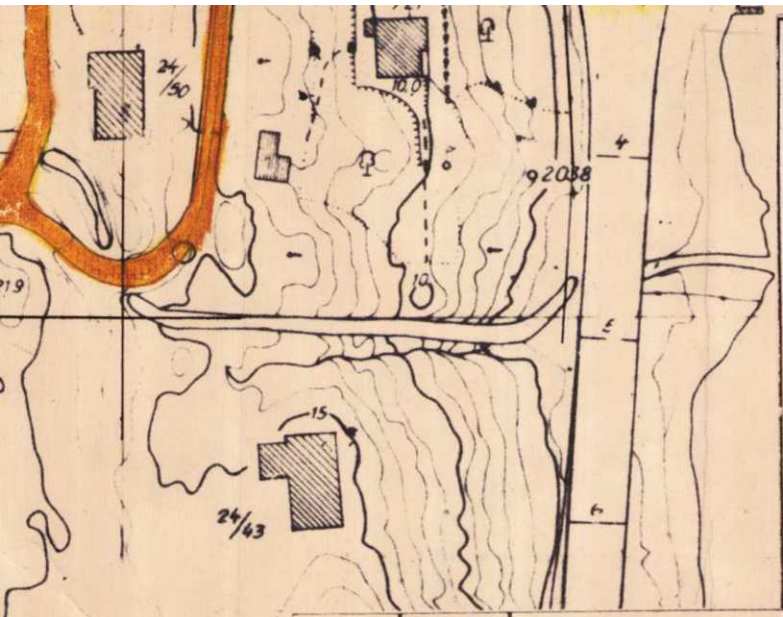
PlanID(er): 40490003, 3280000, 15905000, 15900000, 3280013, 40490000

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

Eiendomsflate



OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon



BOLIGOMRÅDE.

OFF. INSTITUSJON.
(BARNEHAGE)

FELLES GANGVEGER.

OFF. VEGER M/FORTAU.

MERKANTILT OMRÅDE.

REGULERINGSGRENSE.

INDEKS	ANTALL	ENDRINGEN GJELDER	DATO	NAVN
C		HUSPLASERING, INNKJØRSEL, HUSHØIDER, PARKERING	3.10.69	HL
B		ENDRING AV HUSPLASERING OG PARKERING	10.5.69	HL

LAKSEVÅG TOMTE-SELSKAP. LODDEFJORD. FELT 1.

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN

TEGNET AV HL	KONTROLLERT	BERGEN, DEN 22.4.68	A 2
		MAL 1:1000	0,25 m²
		SAK NR.	TEGN. NR. R-4.49.00-00 REV.

aall & løkeland

ARKITEKTKONTOR – KLOPPEDALSVEI 5, - HOP - TELEF. 72 437
INNEHAVERE: JØRGEN WRIGHT AALL, HARALD LØKELAND,
ØIVIND MAURSETH, ØYVIND RAGDE, ARKITEKTER M. N. A. L.

Reguleringsplan på grunnen

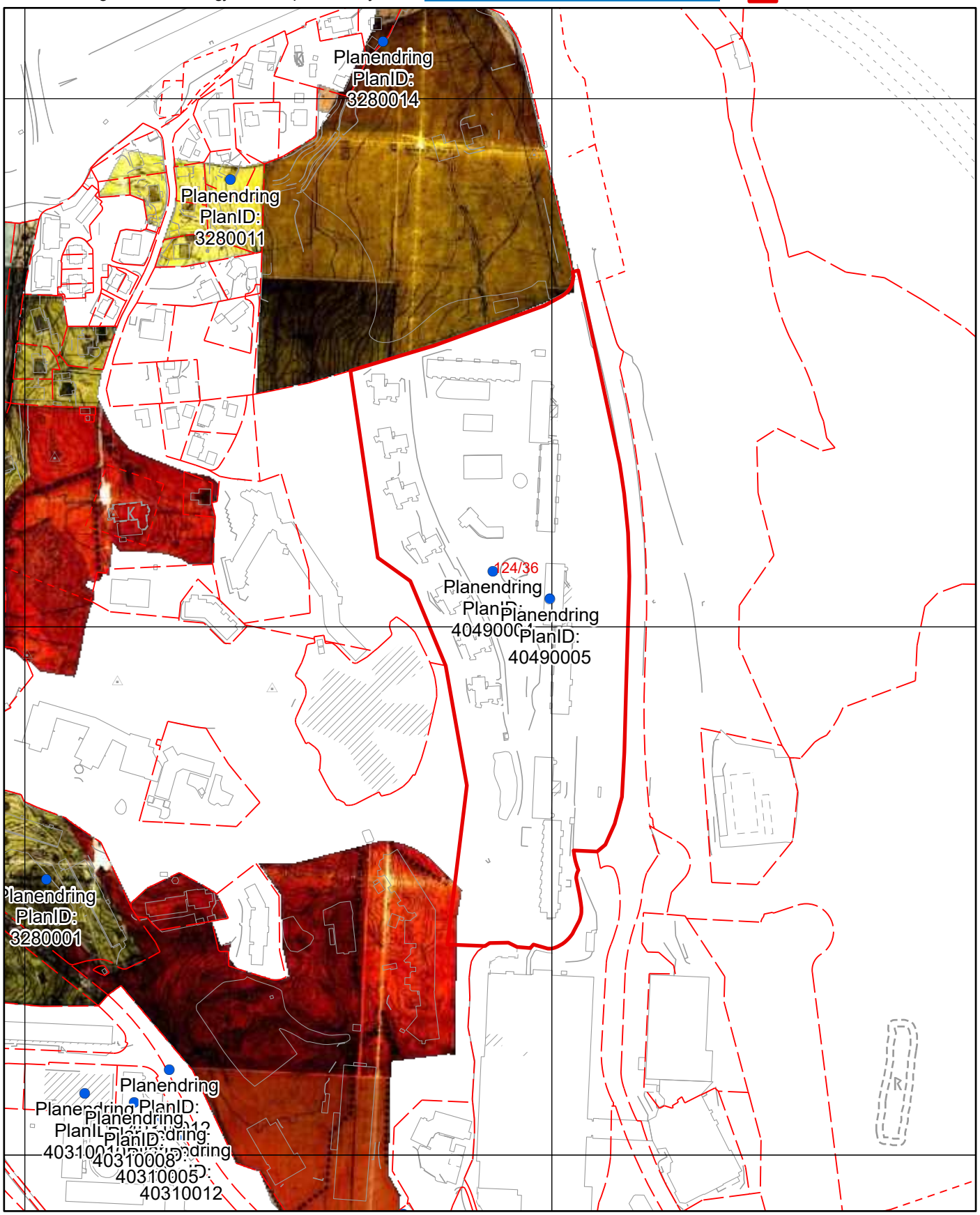
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4 000 Gnr/Bnr/Fnr: 124/36
Dato: 18.05.2026 Adresse: Loddefjordlien 14

PlanID(er): 40490003, 3280000, 15905000, 15900000, 3280013, 40490000

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

Eiendomsflate



OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

ODDEFJORD. FORSLAG TIL REGULERINGSPLA

FELTENE NR 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11b OG 11c.

DELER AV VODDEFJORD GR. NR.23, OG HETLEVIK GR. NR.24

GRENSER

BEGRENSNINGSLINJE

BYGGELINJE

EIENDOMSGRENSE

BYGGEOMRÅDER

OMRÅDE FOR BOLIGER

OMRÅDE FOR OFF. BYGG

FORRETNINGSAREAL

BEHANDLING:

VEDTATT I BYGNINGSRÅD

VEDTATT I HERREDSTYRE

STADFESTET I DEPARTEMENTET

TRAFIKKOMRÅDE

VEIAREAL MED FORTOG

OFF. GANGVEI

FRIOMRÅDE

PARK, LEKEAREAL ETC.

SPESIALOMRÅDE

GRAV OG URNELUND

MÅL 1:1000

Aall & Løkeland

HOP 9-5

arkitekter n

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

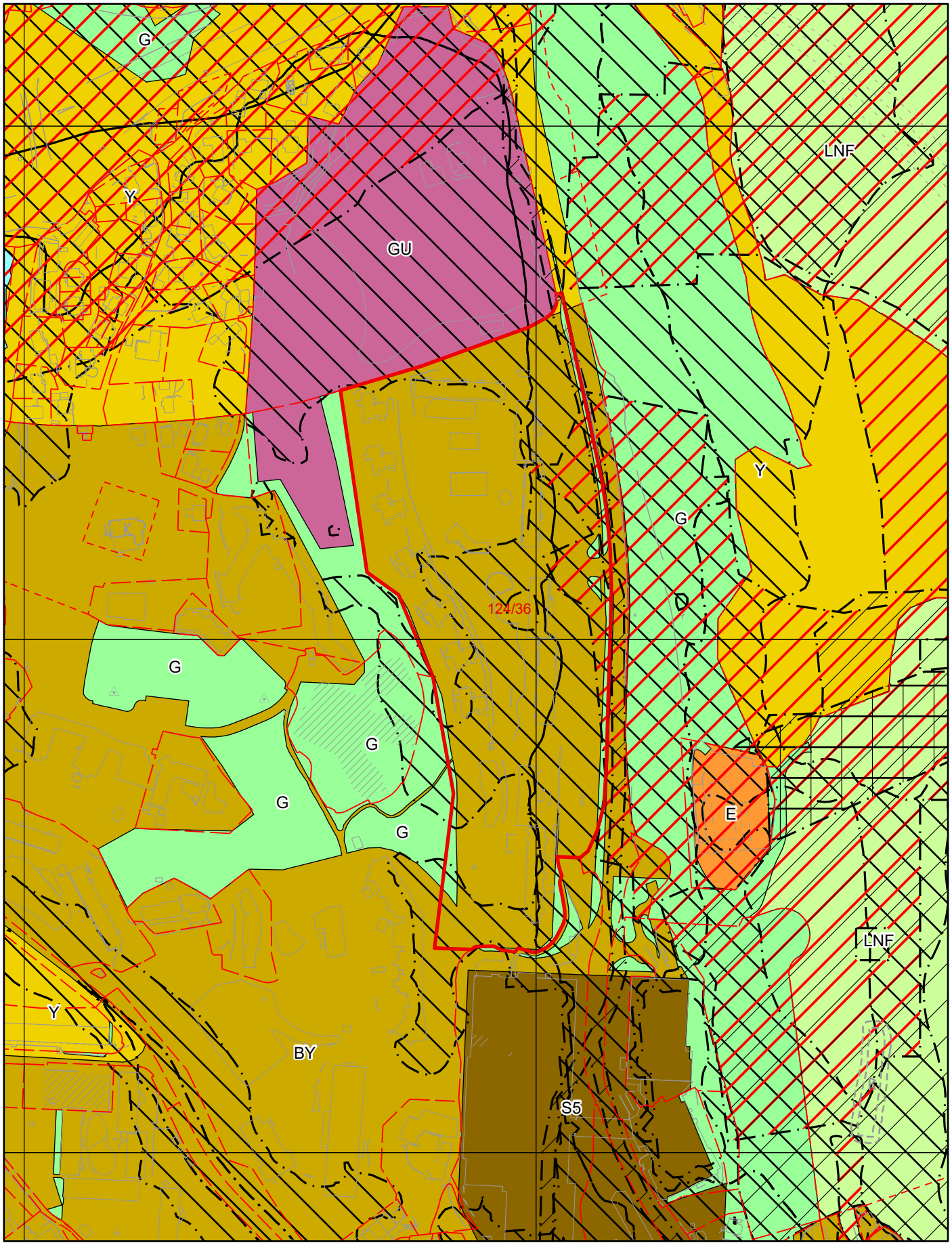
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4 000
Dato: 18.05.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 124/36
Adresse: Loddefjordlien 14

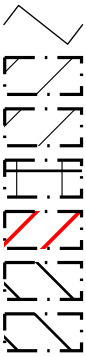
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn friluftsliv

Angitthensyn kulturmiljø

Båndleggingsone

Faresone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Sentrumskjerne

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Grav- og urnelund

Andre typer bebyggelse og anlegg

Grønnstruktur

LNF

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

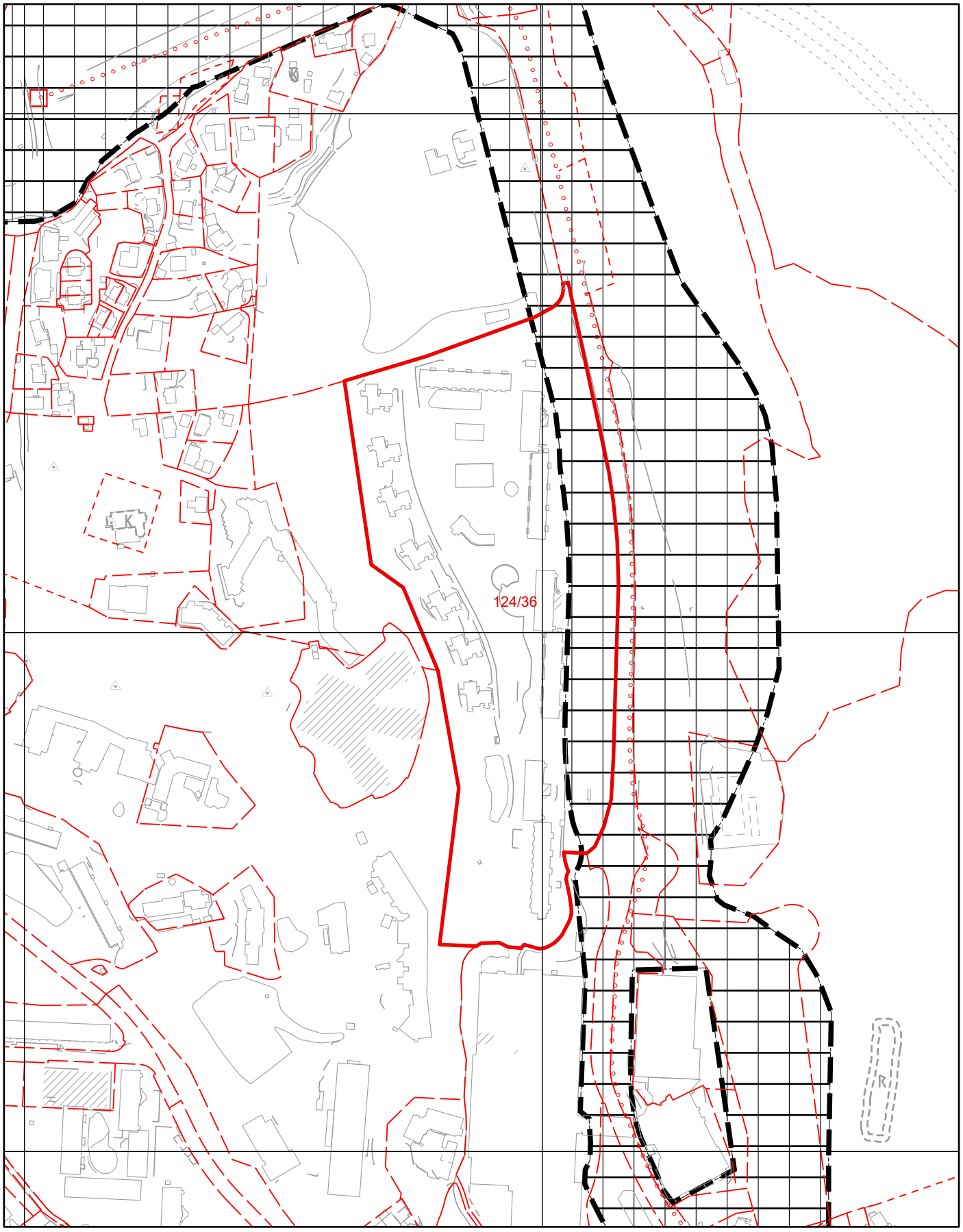
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4 000
Dato: 18.05.2026

Arealplan-ID: 61800000
Gnr/Bnr/Fnr: 124/36
Adresse: Loddefjordlien 14

N

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

Eiendomsflate



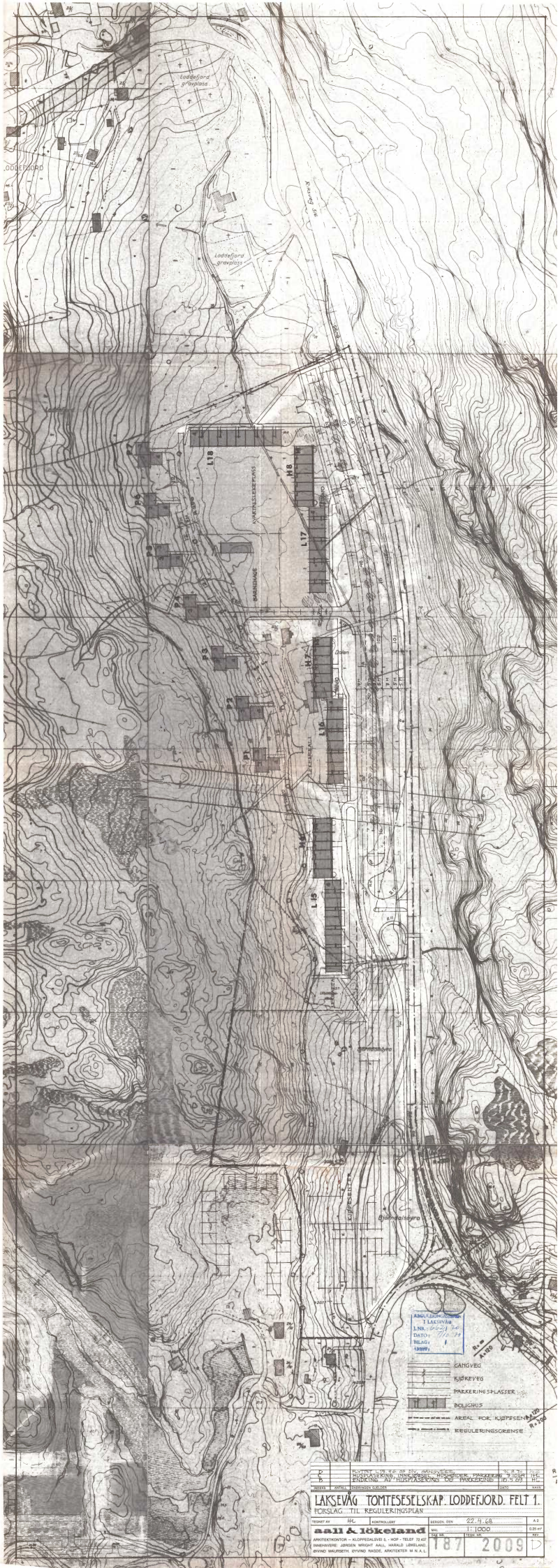
Tegnforklaring for kommunedelplan


Vegkryss fremtidig


Kommunedelplangrense


Sykkelveg, fremtidig


Kdp Båndleggingssone


Loddefjord grøvplass
ODDEFJORD
Kvernåa
Loddefjord grøvplass
L18
H8
L17
P4
P3
H7
Døken
P2
L16
P1
H6
L15
Bjørndalselva
Bjørndalselva
GANGVEG
KJØREVEG
PARKERINGSPLASTER
BOLIGHUS
AREAL FOR KJØPESENTER
REGULERINGSGRENSE
LAKSEVÅG TOMTESELSKAP. LODDEFJORD. FELT 1.
FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN
aall & løkeland
ARKITEKTKONTOR – KLOPPEDALSVEI 5 – HOP – TELEF 72 437
1:1000
22.4.68
187 2009

BERGEN KOMMUNE
MILJØ OG BYUTVIKLING

FORUM ARKITEKTER AS
TORGNY SEGERSTEDSVEI 27
5143 FYLLINGSDALEN

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		199920740/5 HELH	BYG - 5210	15.04.2002

FERDIGATTEST
Jfr. Plan- og bygningsloven § 99 nr.1.

Gnr 123	Bnr 247
Tiltakets adresse	LODDEFJORDLIEN 16
Tiltakets art	Fasadeendring Blokk
Tiltakshaver	LYDERHORN BRL,STYRET

Ferdigattesten gis etter anmodning fra kontrollerende foretak, og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon stemplet Byggesaksavdelingen 04.04.02; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

I den fremlagte dokumentasjonen bekreftes det av kontrollansvarlig foretak at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Ved all kontakt med Byggesaksavdelingen vennligst referer til saksnummer 199920740.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Helge Haugland
avd.ingeniør

BYGGESAKSAVDELINGEN
Bergen Rådhus • Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10 • Telefaks 55 56 63 33

BERGEN KOMMUNE

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
Strømgt. 19, 5000 Bergen
Tlf. (05) 21 51 50

Arkiv nr.
5031

Byplandirektøren
Lars Hillesgt. 20 E .... 21 95 11 - 21 95 12
Administrasjonsavdeling
Lars Hillesgt. 20 E .... 21 95 11 - 21 95 12
Boligavdeling
Christiesgt. 10 ..... 21 11 53
Byggesaksavd.
Strømgt. 19 ..... 21 51 50
Generalplanavd.
Eidsvåg i Åsane 25 60 40
Oppmålingsavd.
Strømgt. 10 ..... 21 51 55
Reguleringsavd.
Strømgt. 10 ..... 21 40 55
Distriktskontor:
5080 Eidsvåg i Åsane .. 25 60 40
5260 Indre Arna 24 07 00
5031 Laksevåg 26 10 00
5050 Nesttun 27 24 80

Lyderhorn Borettslag,
v/Laksevåg Boligbyggelag,
Strandveien 4-6,
5031 LAKSEVÅG.

DERES REF. | DERES BREV AV | VÅR REF. AH/BL | BERGEN, DEN 19.9.1973

Ad.eiendommen PH 7, gr.nr.23, br.nr.247,Loddefjordlien 14.

Etter Deres anmodning har vi besiktiget ovennevnte nybygg med henblikk på midlertidig brukstillatelse. Under henvisning til bygningslovens § 99, pkt. 2 og 3 er der intet til hinder for at ovennevnte nybygg kan tas i bruk.

De punkter som må påpekes er følgende:

1. Håndlist mangler på den ene side av trappeoppgang.
2. Stige må anskaffes for inspeksjon av tak.
3. Grunnmur må flikkes og slemmes.
4. På baksiden må der lages en gröft opp mot terrenget, slik at den leder overvannet til bekkinntak.
5. Planering rundt bygget må utföres med et fall utover på minimum 1:50 i 2 m bredde, likeledes opprydding på tomten.

Det her anförte må være rettet på innen 2 mnd. fra d.d.

BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
AVD. LAKSEVÅG

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

LYDERHORN B/L
LODDEFJORDVEIEN 12
5071 LODDEFJORD

Arkiv 5210
Deres søknad av 24.11.93 Vår ref. Snr 937624 Bergen, 26.6.1996
OF /RBR

F E R D I G A T T E S T
i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass:LODDEFJORDLIEN 14 Eiendom: 0-0123-0247 PH7

Byggherre :LYDERHORN B/L Adr.: LODDEFJORDVEIEN 12

Ansvarsh. : Adr.:

Arbeidets art: FASADEREHABILITE Bygningens art: BOLIGBYGG

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 24.11.93
Byggetillatelse gitt.....: 06.01.94

Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen.

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Ole Færevaag
bygn.inspektør

Byggesaksavdelingen
Bergen Rådhus, 5017 Bergen • Telefon: 55 56 63 10 • Telefax 55 56 63 33

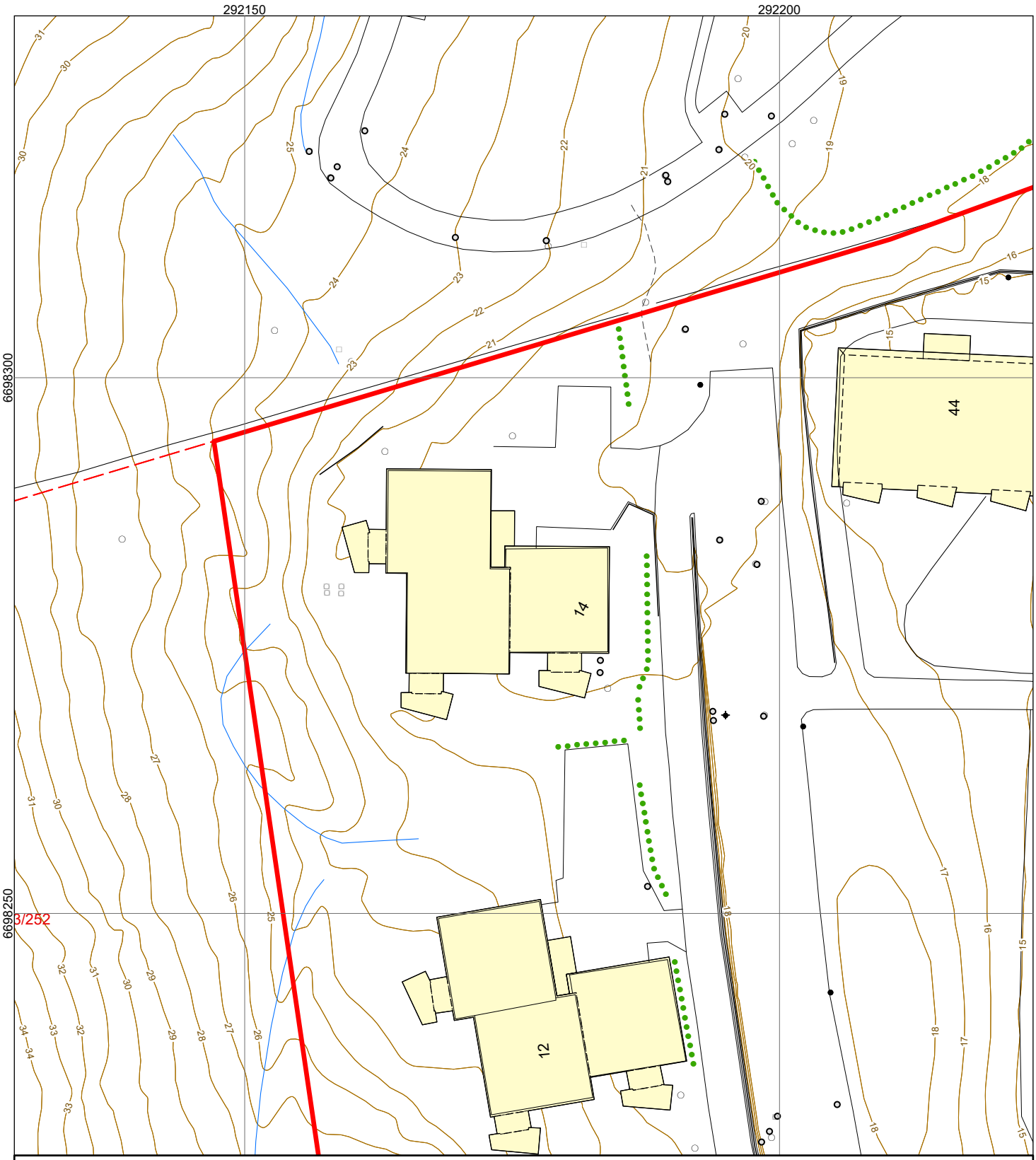
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

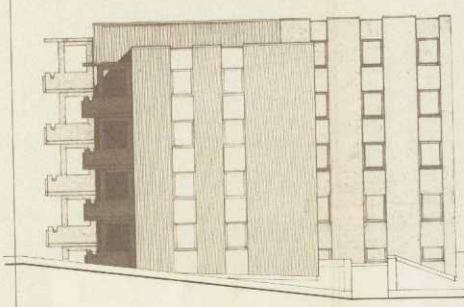
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 18.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 124/36/0/0
Adresse: Loddefjordlien 14

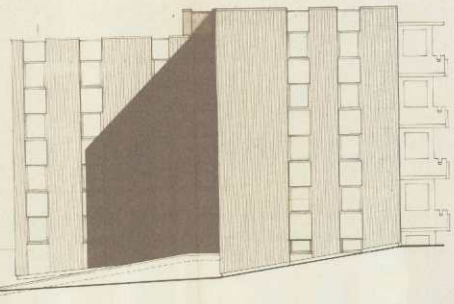
N



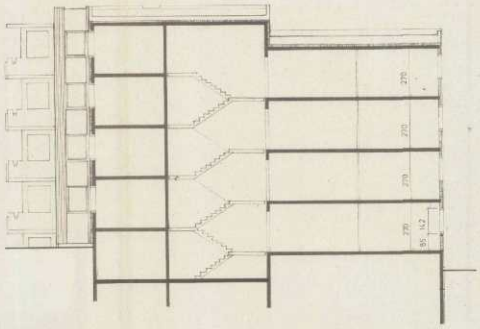
Bygning	Mur, frittstående	Stitrapp	Hydrant	Arkeologisk minne
Byggemeldt tiltak	Kraftledning	Høydekurve	Kum	Kulturminne
Kulturminne	Hekk	Innmålt tre	Sluk	
Eiendomsgrense	Sti	Flaggstang	Gatesluk	
Eiendomsgrense - usikker	Traktorveg	Mast	Fastmerker	



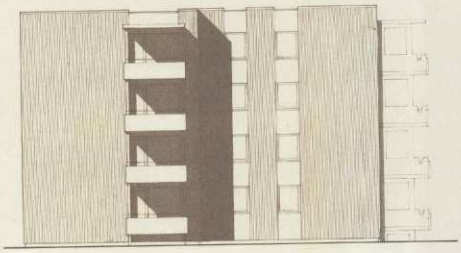
FASADE MOT ØST



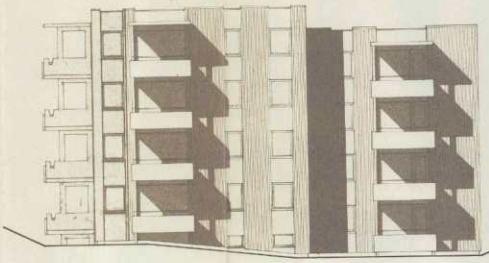
FASADE MOT NORD



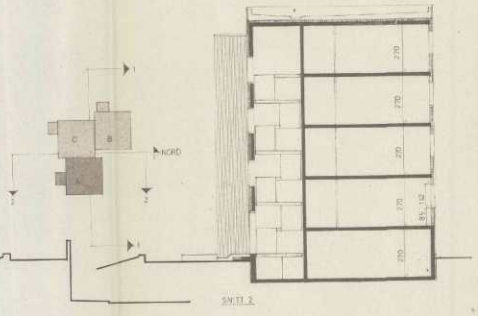
SNITT 1



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SYD



SNITT 2

LYDERHORN B/L FELT 1B. PH. 7.

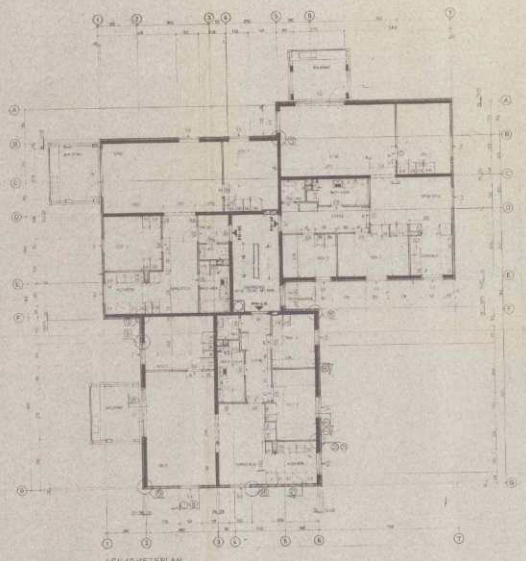
FASADER - SNITT

aall & lökeland

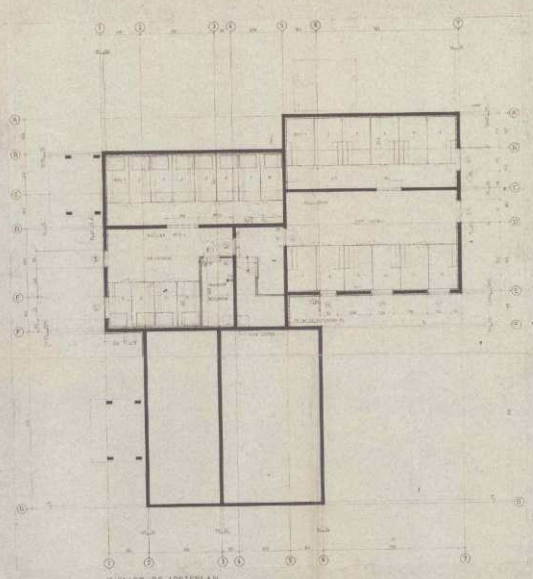
ARKITEKTKONTOR – KLIPPEKLIVEIEN 5 – MOB. TELEF. 12 407

MEDARBEIDERE: JØRGEN KRISTIANSEN AALL, HANNES LØKELAND, ØYVIND MAGNUSSEN, ØYVIND HAUGE, ARKITEKTER M.N.A.L.

DATO	3.5.1971
MÅL	1:100
TEGN NR.	276
LØPE NR.	3007



LEILIGHETSPLAN



KJELLER OG LOFTSPLAN

LYDERHORN B/L FELT 1B PH 7

PLANER

aall & lökeland

ARKITEKTKONTOR – VOLDSGATEN 5 – POST – BOKS 1438

276

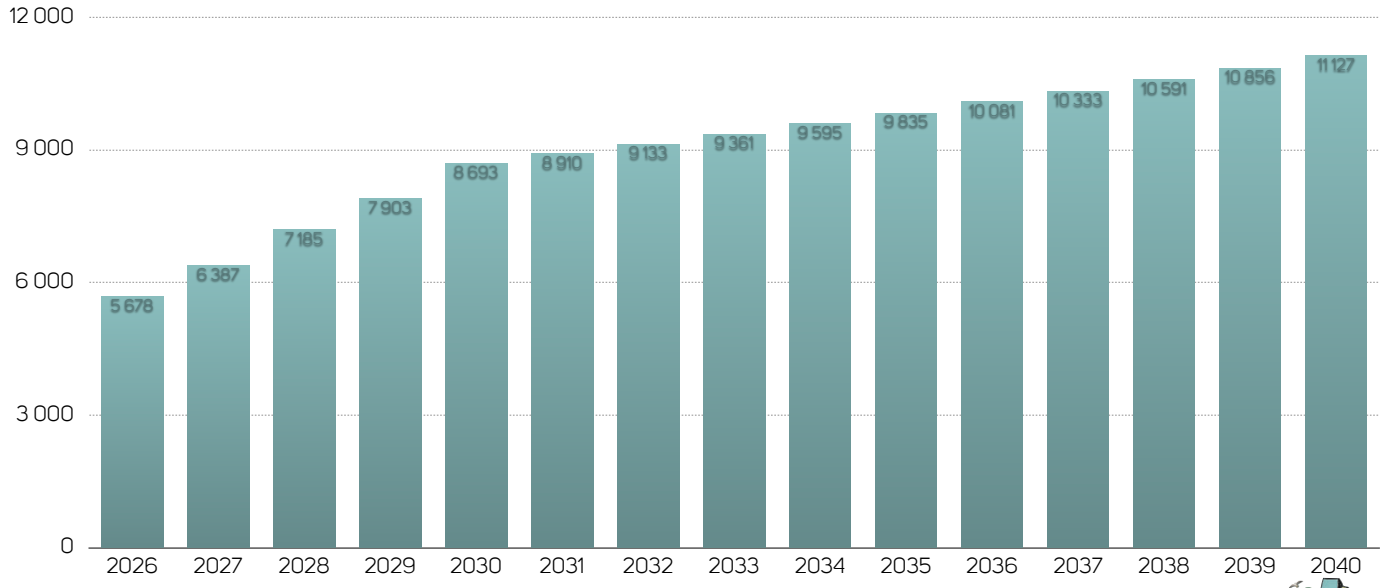
3014

Estimert månedlig utvikling av felleskostnader

Spesifisert pr fordelingsnøkkel

Andelseier med fordelingsnøkkel 0,17606 %

Forventet månedlig utvikling i felleskostnader inkl. renter og avdrag for 79 av 507 andelshavere



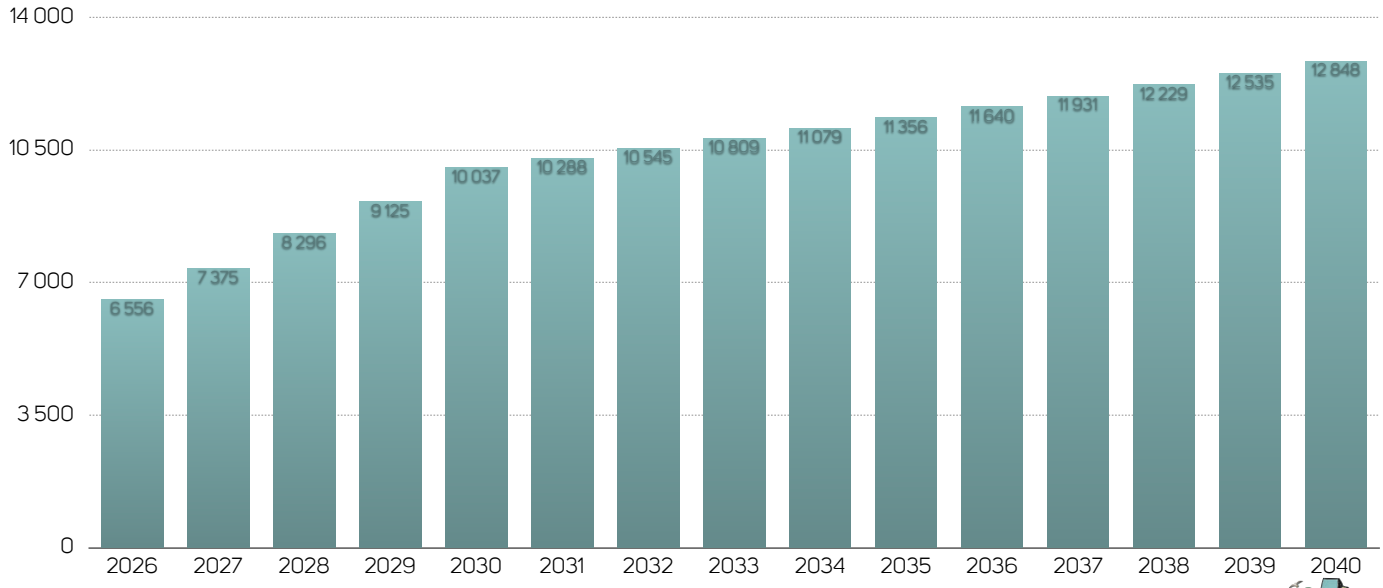
PROGNOSE IKKE EKSAKT

Økninger ut over KPI i felleskostnader for å møte kostander ved rehabilitering: 2027:10 % | 2028:10 % | 2029:7,5 % | 2030:7,5 %

Lyderhorn Borettslag

Andelseier med fordelingsnøkkel 0,20329 %

Forventet månedlig utvikling i felleskostnader inkl. renter og avdrag for 70 av 507 andelshavere

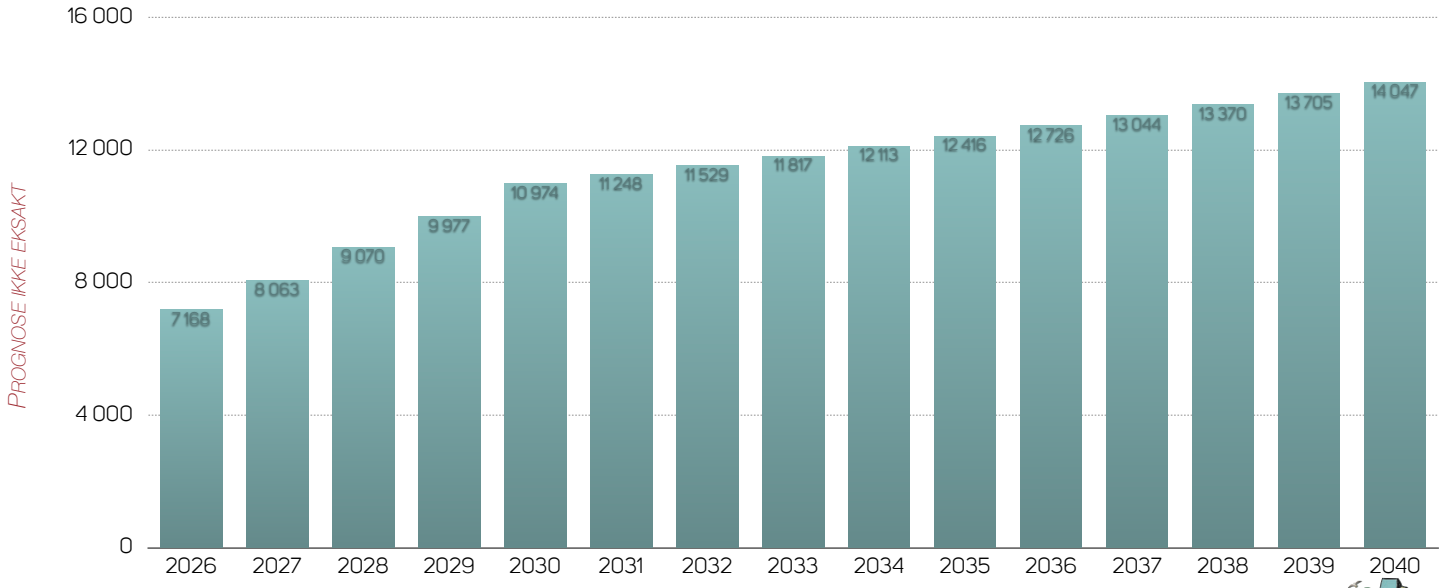


PROGNOSE IKKE EKSAKT

Økninger ut over KPI i felleskostnader for å møte kostander ved rehabilitering: 2027:10 % | 2028:10 % | 2029:7,5 % | 2030:7,5 %

Andelseier med fordelingsnøkkel 0,22226 %

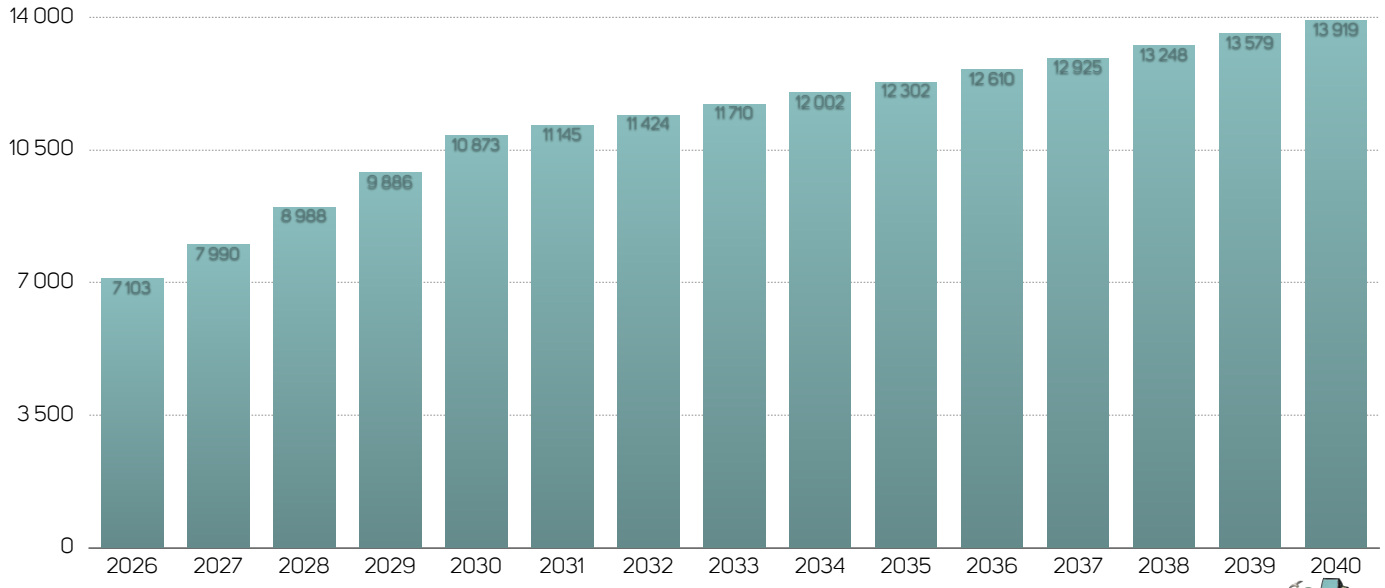
Forventet månedlig utvikling i felleskostnader inkl. renter og avdrag for 32 av 507 andelshavere



Økninger ut over KPI i felleskostnader for å møte kostander ved rehabilitering: 2027:10 % | 2028:10 % | 2029:7,5 % | 2030:7,5 %

Andelseier med fordelingsnøkkel 0,22023 %

Forventet månedlig utvikling i felleskostnader inkl. renter og avdrag for 24 av 507 andelshavere



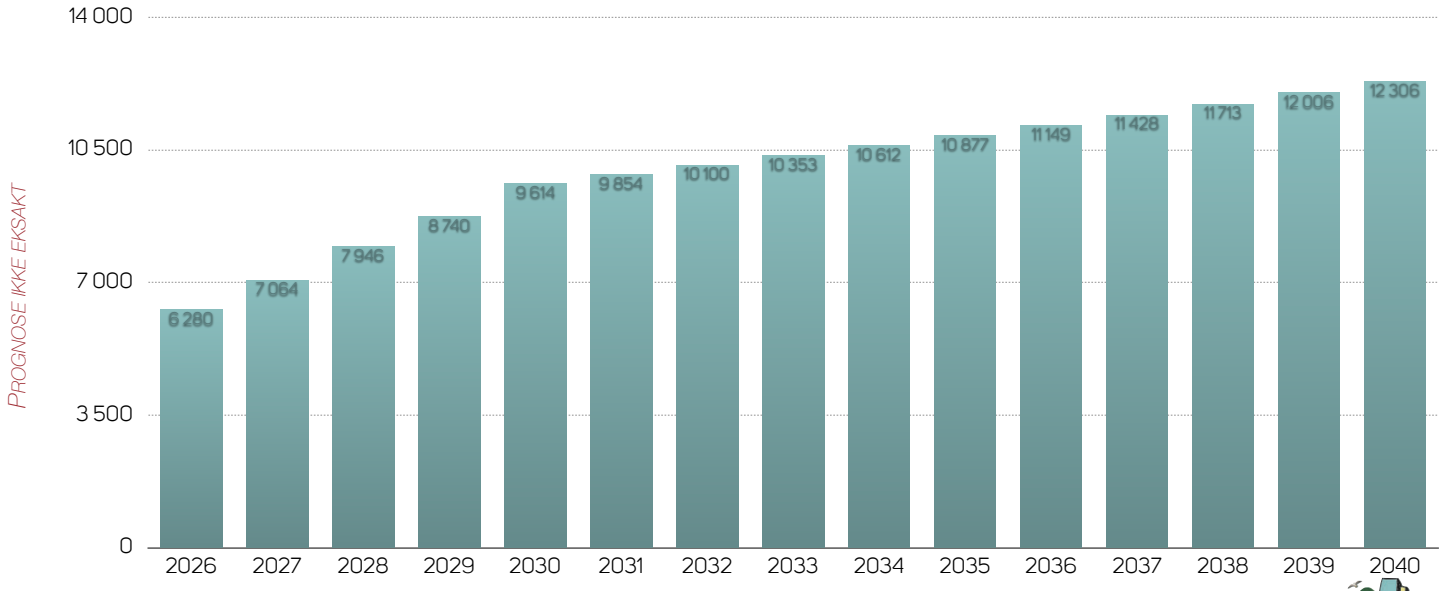
PROGNOSE IKKE EKSAKT

Økninger ut over KPI i felleskostnader for å møte kostander ved rehabilitering: 2027:10 % | 2028:10 % | 2029:7,5 % | 2030:7,5 %

Lyderhorn Borettslag

Andelseier med fordelingsnøkkel 0,19472 %

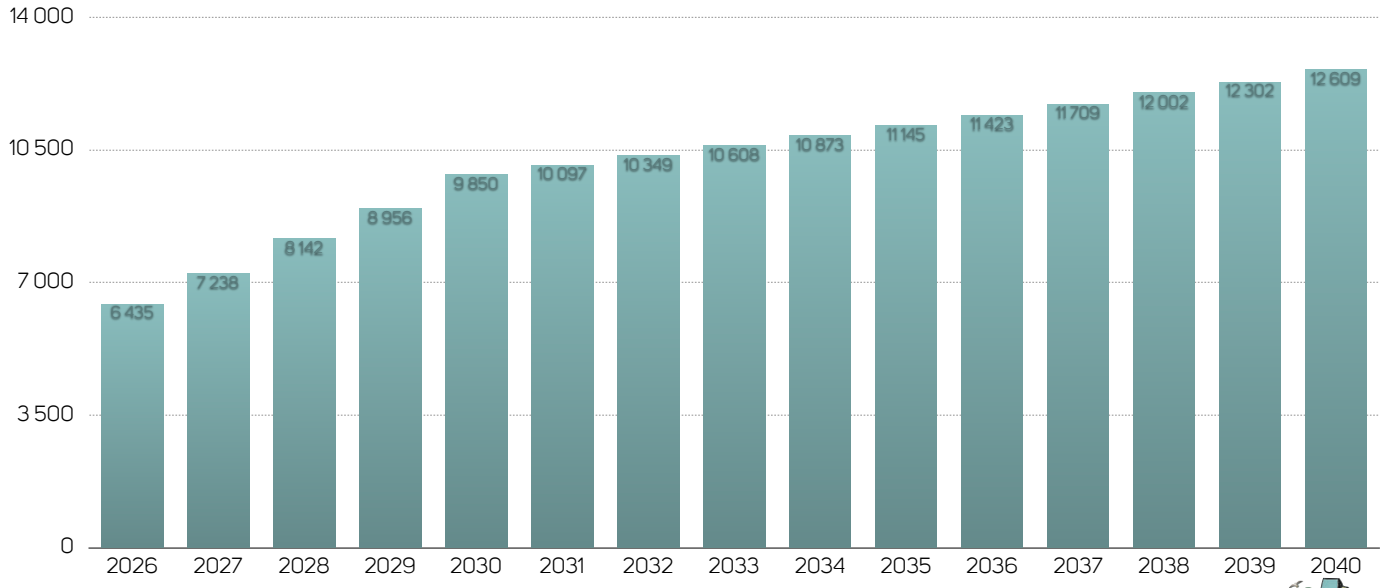
Forventet månedlig utvikling i felleskostnader inkl. renter og avdrag for 14 av 507 andelshavere



Økninger ut over KPI i felleskostnader for å møte kostander ved rehabilitering: 2027:10 % | 2028:10 % | 2029:7,5 % | 2030:7,5 %

Andelseier med fordelingsnøkkel 0,19951 %

Forventet månedlig utvikling i felleskostnader inkl. renter og avdrag for 196 av 507 andelshavere

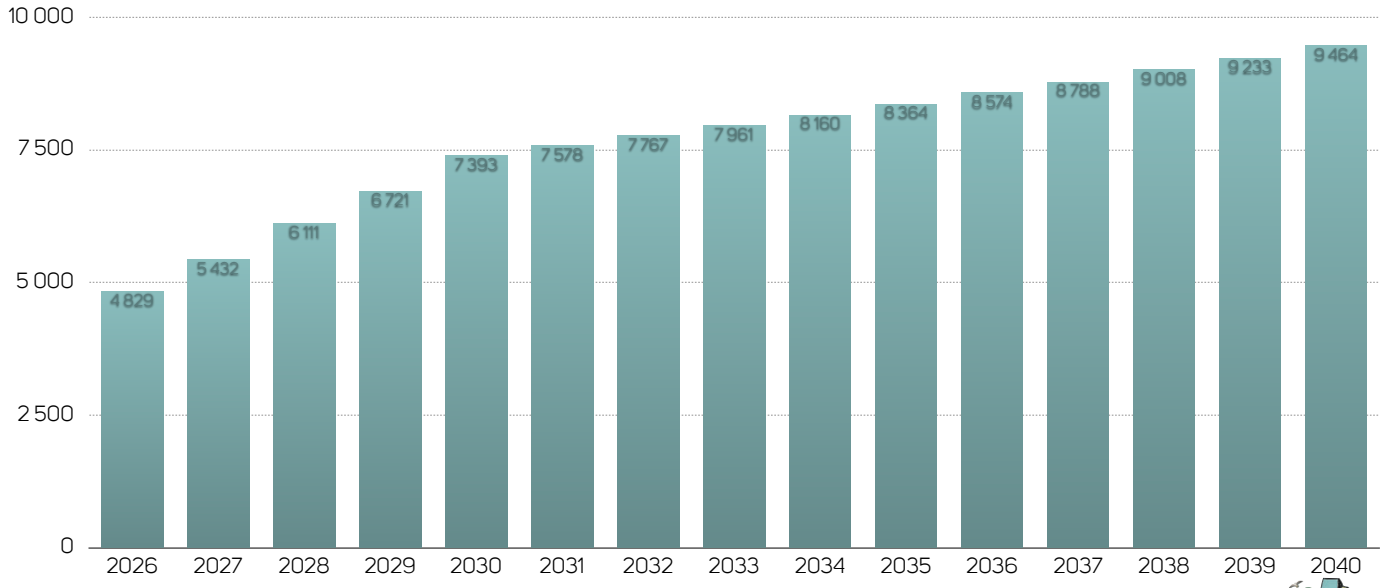


PROGNOSE IKKE EKSAKT

Økninger ut over KPI i felleskostnader for å møte kostander ved rehabilitering: 2027:10 % | 2028:10 % | 2029:7,5 % | 2030:7,5 %

Andelseier med fordelingsnøkkel 0,14974 %

Forventet månedlig utvikling i felleskostnader inkl. renter og avdrag for 42 av 507 andelshavere

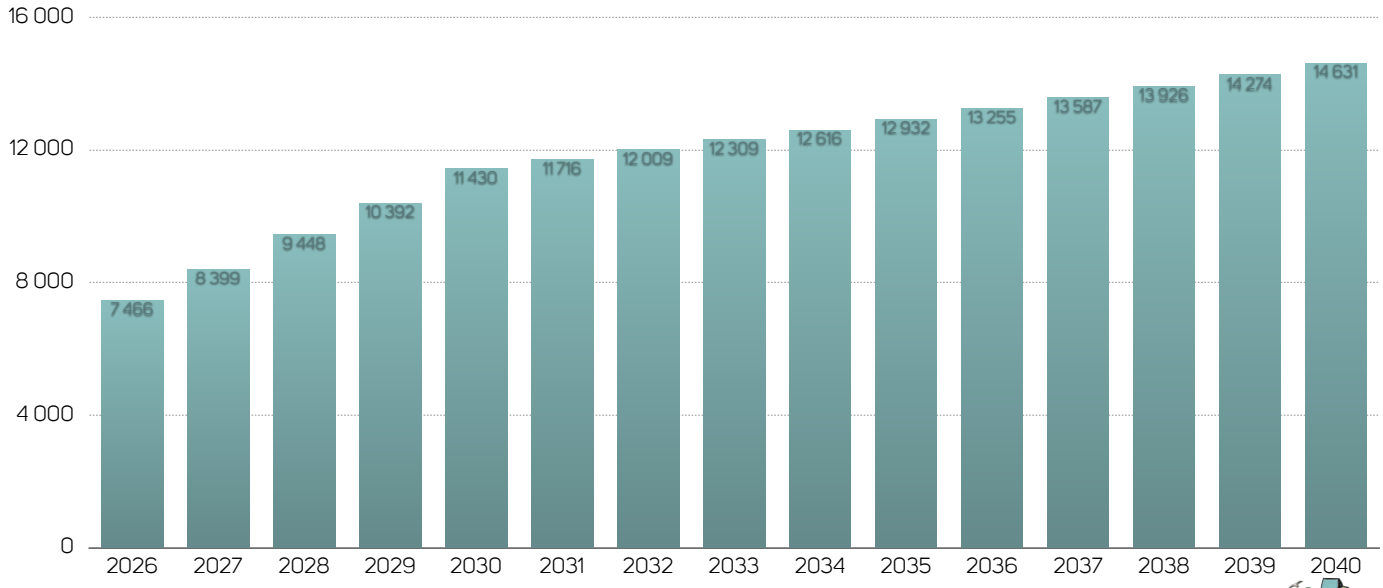


PROGNOSE IKKE EKSAKT

Økninger ut over KPI i felleskostnader for å møte kostander ved rehabilitering: 2027:10 % | 2028:10 % | 2029:7,5 % | 2030:7,5 %

Andelseier med fordelingsnøkkel 0,23150 %

Forventet månedlig utvikling i felleskostnader inkl. renter og avdrag for 49 av 507 andelshavere



PROGNOSE IKKE EKSAKT

Økninger ut over KPI i felleskostnader for å møte kostander ved rehabilitering: 2027:10 % | 2028:10 % | 2029:7,5 % | 2030:7,5 %



Lyderhorn
Borettslag

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6124
LYDERHORN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LYDERHORN BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

6. mai 2026 kl. 18:00, Kultursalen Vestkanten.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Styret i Lyderhorn Borettslag innkaller herved til ekstraordinær generalforsamling i medhold av burettslagslova § 7-5. Bakgrunnen er behovet for å behandle et samlet rehabiliteringsprosjekt.

Prosjektet omfatter oppgradering og utskifting av vann- og avløpsrør og rehabilitering av bad/våtrom i berørte leiligheter, etablering og/eller utskifting av balansert ventilasjon, samt utskifting av vinduer, altandører og oppgradering av varmeanlegg / varmesentral, med tilhørende prosjektering, byggherrekostnader, rigg og drift, kontroll, prøving og overtakelse for 507 boenheter, samt finansiering av prosjektet gjennom felleslån. Utover overnevnte prosjekt er styret i borettslaget kjent med at det vil komme eget pålegg om utbedring av dagens renovasjonsløsning.

Saken fremmes som ett samlet vedtak fordi prosjektomfang, kostnadsramme, låneopptak, avdragsprofil og rentesikring er gjensidig avhengige.

Styret mener derfor at andelseierne bør ta stilling til hele pakken samlet.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Fullmakt til et samlet låneopptak ifbm Våtromsprosjektet m/opsjoner og nytt Renovasjonsanlegg

Med vennlig hilsen,
Styret i LYDERHORN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår Helge Minge som møteleder

Forslag til vedtak

Helge Minge er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av 2 andelseier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår Albert Bredholt og Jorunn Simonsen til å skrive under protokollen

Forslag til vedtak

Hans Albert Bredholt og Jorunn Simonsen er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Fullmakt til et samlet låneopptak ifbm Våtromsprosjektet m/opsjoner og nytt Renovasjonsanlegg

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret i Lyderhorn Borettslag har over lengre tid kartlagt tilstanden på vann- og avløpsrør i borettslaget. Det er blant annet gjennomført undersøkelser av tidligere rørfornying, samt analyser av prøver fra vannrør utført av SINTEF. Resultatene viser at avløpsrørene har en tilstand som medfører risiko for lekkasjer og tilbakeslag. Videre viser analysene at 20–25 % av de undersøkte vannrørene har en forventet restlevetid på kun 0–15 år.

På bakgrunn av dette besluttet styret å igangsette et prosjekt for å kartlegge hvilke vedlikeholdstiltak som må gjennomføres i årene som kommer. I dette arbeidet er det også lagt stor vekt på tilbakemeldinger og klager fra beboere de siste årene. Gjennomgående temaer har vært ventilasjon, fasade (vinduer og balkongdører mot balkong), samt radiatorer, som er blant forholdene det er meldt mest om.

En annen vesentlig utfordring er energisentralen, som i dag baserer seg på elkjel og fossil olje. Denne løsningen medfører høye driftskostnader og gir en uforholdsmessig høy belastning for beboerne. I tillegg må anlegget uansett bygges om, da fossil olje ikke lenger kan benyttes som reserveløsning, og må erstattes med bio-olje eller annen alternativ energikilde.

Samlet utgjør disse forholdene grunnlaget for prosjektet det har blitt arbeidet med de siste to årene. Fremdrift og utvikling i prosjektet er presentert for beboerne gjennom flere beboermøter, hvor det første ble avholdt allerede 14 dager etter at styret besluttet å igangsette forprosjektet.

Parallelt har styret arbeidet med en permanent renovasjonsløsning for borettslaget. Dagens containerløsning er midlertidig, i påvente av en varig løsning. Prosessen har tatt tid som følge av saksbehandling hos Bergen kommune og BIR, men nærmer seg nå en avklaring. Styret har derfor inkludert dette tiltaket i finansieringsplanen for fremtidige ekstraordinære prosjekter.

Det er utarbeidet en samlet kostnadsramme for prosjektene, som beskrives nærmere i den videre saksfremstillingen. Styret ber med dette generalforsamlingen om fullmakt til å ta opp en låneramme for gjennomføring av tiltakene. Nærmere detaljer om finansiering fremgår av den vedlagte saksfremstillingen.

Styrets innstilling

Saken fremmes som ett samlet vedtak fordi prosjektomfang, kostnadsramme, finansiering, løpetid og rentesikring er innbyrdes avhengige. Dersom ett av hovedelementene faller bort, må saken vurderes på nytt i sin helhet.

1. Generalforsamlingen i Lyderhorn Borettslag samtykker, jf. burettslagslova § 8-9 nr. 1, nr. 4 og nr. 6, til at styret gjennomfører et samlet rehabiliteringsprosjekt som omfatter rehabilitering og utskifting av rør, etablering og/eller utskifting av balansert ventilasjon samt utskifting av vinduer og altandører for borettslagets 507 boenheter, med nødvendige tilhørende fellesarbeider.

2. Prosjektet godkjennes innenfor en samlet kostnadsramme på inntil NOK 460 000 000. Rammen inkluderer en usikkerhetsreserve på 15 %, tilsvarende NOK 69 000 000, som bare kan brukes til saklig begrunnede prosjektformål og uforutsette forhold innenfor prosjektets hovedomfang.

3. Generalforsamlingen samtykker til at borettslaget tar opp byggelån og/eller felleslån innenfor en samlet låneramme på inntil NOK 529 000 000, med pant i borettslagets eiendom med prioritet foran innskuddene, og gir styret fullmakt til å etablere nødvendige sikkerhetsdokumenter og velge långiver(e).

4. Styret gis fullmakt til å fastsette endelig lånestruktur og avdragsprofil/løpetid innenfor intervallet 30–50 år, herunder eventuelt å dele finansieringen i flere del-lån eller trancher dersom dette samlet sett gir bedre økonomi og risikostyring for laget.

5. Styret gis videre fullmakt til å rentesikre minimum 50 % og maksimum 80 % av lånebeløpet eller til enhver tid utestående hovedstol, men bare gjennom enkel og direkte lånerelatert rentesikring. Rentesikringen skal ikke innebære gearing, valutaeksponering eller nominell sikring utover underliggende gjeld.

6. Styret gis fullmakt til å velge entreprisemodell, fremdrift, tekniske løsninger og nødvendige prioriteringer innenfor prosjektets hovedformål og vedtatte kostnadsramme. Dersom styret senere ser at totalrammen ikke kan holdes, eller at prosjektets hovedomfang må endres vesentlig, skal saken legges frem for ny generalforsamling før nye bindende disposisjoner foretas.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å gjennomføre prosjektet, herunder foreta nødvendig låneopptak, i samsvar med styrets innstilling i saken.

Vedlegg

1. Lyderhorn Borettslag EOG Besluningsdokument.pdf

Beslutningsgrunnlag ekstraordinær generalforsamling

Prosjektet omfatter oppgradering og utskifting av vann- og avløpsrør og rehabilitering av bad/ våtrom i berørte leiligheter, etablering og/eller utskifting av balansert ventilasjon, samt utskifting av vinduer, altandører og oppgradering av varmeanlegg / varmesentral, med tilhørende prosjektering, byggherrekostnader, rigg og drift, kontroll, prøving og overtakelse. Utover overnevnte prosjekt vil det komme eget pålegg om utbedring av dagens renovasjonsløsning.

Lyderhorn Borettslag | Organisasjonsnnr.: 951 437 468

Møte:	Ekstraordinær generalforsamling
Dato og tid:	06. Mai 2026 kl 18:00 - 20:00
Sted:	Vestkanten, Kultursalen.
Registrering:	Fra klokken: 17:30 - 18:00.
Saker til behandling:	Behandling av styrets forslag til samlet vedtak om rehabiliteringsprosjekt og finansiering (prosjektomfang, kostnadsramme, låneopptak, løpetid og rentesikring). Saken behandles og stemmes over som ett samlet vedtak.

1. Innkalling

Styret i Lyderhorn Borettslag innkaller herved til ekstraordinær generalforsamling i medhold av burettslagslova § 7-5.

Bakgrunnen er behovet for å behandle et samlet rehabiliteringsprosjekt. Prosjektet omfatter oppgradering og utskifting av vann- og avløpsrør og rehabilitering av bad/våtrom i berørte leiligheter, etablering og/eller utskifting av balansert ventilasjon, samt utskifting av vinduer, altandører og oppgradering av varmeanlegg / varmesentral, med tilhørende prosjektering, byggherrekostnader, rigg og drift, kontroll, prøving og overtakelse for 507 boenheter, samt finansiering av prosjektet gjennom felleslån.

Utover overnevnte prosjekt er styret i borettslaget kjent med at det vil komme eget pålegg om utbedring av dagens renovasjonsløsning.

Saken fremmes som ett samlet vedtak fordi prosjektomfang, kostnadsramme, låneopptak, avdragsprofil og rentesikring er gjensidig avhengige.

Styret mener derfor at andelseierne bør ta stilling til hele pakken samlet.

Møteopplysninger	Detaljer
Borettslag	Lyderhorn Borettslag
Organisasjonsnr	951 437 468
Dato	06. Mai 2026
Tid	Kl 18:00 - 20:00
Sted	Vestkanten, Kultursalen
Registrering	Fra kl 17:30 - 18:00
Kontakt	Styrets leder / Daglig leder. Kontaktpunkt: post@lyderhornbrl.no / +47 930 35 171

Møteorden og saker til behandling i generalforsamlingen

Punkt #	Sak
1	Valg av møteleder
2	Opptak av fortegnelse over møtende andelseiere og fullmakter
3	Valg av minst én andelseier til å medundertegne protokollen
4	Godkjenning av innkalling og dagsorden
5	Behandling av sak: samlet rehabiliteringsprosjekt og finansiering

Alle andelseiere har rett til å møte med forslags-, tale- og stemmerett. Hver andelseier har én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig og kan ta med rådgiver, jf. burettslagslova §§ 7-2, 7-3 og 7-10. Fullmaktsskjema følger vedlagt.

Flertallskrav:

Vedtak i denne saken krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

2. Kort oversikt over saken

Tema	Oppsummering
Prosjekt	Prosjektet omfatter oppgradering og utskifting av vann- og avløpsrør og rehabilitering av bad/våtrom i berørte leiligheter, etablering og/eller utskifting av balansert ventilasjon, samt utskifting av vinduer, altandører og oppgradering av varmeanlegg / varmesentral, med tilhørende prosjektering, byggherrekostnader, rigg og drift, kontroll, prøving og overtakelse. Utover overnevnte prosjekt vil det komme eget pålegg om utbedring av dagens renovasjonsløsning.
Antall boenheter	507
Estimert basiskostnad	NOK 440 000 000
Estimert kostnad renovasjon	NOK 20 000 000
Usikkerhetsreserve 15 %	NOK 69 000 000
Foreslått total ny låneramme	NOK 529 000 000
Eksisterende langsiktig gjeld	NOK 102 000 000
Total gjeld etter gjennomføring av prosjektet enslås til å være:	NOK 631 000 000
Snitt samlet fellesgjeld pr andelseier	NOK 1 244 576
Foreslått avdragsprofil	30–50 år
Foreslått rentesikring	50–80 % av lånebeløpet / utestående hovedstol

3. Saksfremstilling

3.1. Bakgrunn og behov

Styret legger til grunn at bygningsmassen og de tekniske installasjonene nå er på et stadium hvor det er nødvendig å gjennomføre større utbedringer for å sikre byggenes funksjon, redusere risiko og opprettholde et forsvarlig nivå på bokvalitet og verdibevaring.

Ved å gjennomføre arbeidene samlet kan borettslaget redusere samlet rigg- og administrasjonskostnad, samordne entreprisene bedre og begrense antall perioder der beboerne blir berørt av store arbeider i boligene og på fasadene.

Styret vurderer derfor at samlet gjennomføring er bedre både teknisk, økonomisk og praktisk enn å dele tiltakene opp i flere enkeltprosjekter over en lengre periode.

3.2. Hovedomfang

- utskifting av vann- og avløpsrør og rehabilitering av bad/våtrom i berørte leiligheter med nødvendige følgetiltak
- oppgradering av varmeanlegg / varmesentral
- etablering og/eller utskifting av balansert ventilasjon, inkludert innregulering med nødvendige følgetiltak
- utskifting av vinduer og altandører med nødvendige følgetiltak
- tilhørende prosjektering, byggherrekostnader, rigg og drift, kontroll, prøving og overtakelse
- pålegg om utbedring av dagens renovasjonsløsning.

3.3. Hvorfor styret foreslår ett samlet prosjekt

- samordning av arbeidene reduserer risikoen for at borettslaget må åpne de samme bygningsdelene flere ganger
- ett samlet prosjekt gir bedre styring av fremdrift, kvalitet, beboerinformasjon og HMS
- færre separate prosjekter reduserer transaksjonskostnader, riggkostnader og administrative kostnader
- samlet gjennomføring kan gi bedre totaløkonomi og tydeligere ansvarslinjer i prosjektet

3.4. Kostnadsramme for prosjektet: Oppgradering - rehabilitering/utbedring og renovasjon

Post	Beløp	Forklaring
Estimert basiskostnad	NOK 440 000 000	Foreløpig beregnet kostnad for planlagt prosjektomfang.
Renovasjon	NOK 20 000 000	Pålegg om utbedring av dagens renovasjonsløsning.
Usikkerhetsreserve 15 %	NOK 69 000 000	Reserve for skjulte forhold, prisendringer, grensesnitt, logistikk og øvrige uforutsette forhold.
Foreslått total låneramme for samlet prosjekt	NOK 529 000 000	Den øvre rammen styret ber generalforsamlingen om å vedta.

Det foreløpige kostnadsestimatet for prosjektet er MNOK 440. I tillegg kommer varslet pålegg om utbedring av renovasjonsløsning estimert til MNOK 20. Styret foreslår at generalforsamlingen vedtar en samlet kostnadsramme på inntil MNOK 529.

Forskjellen mellom basisestimatet + renovasjon og totalrammen er en usikkerhetsreserve på 15 %, tilsvarende MNOK 69. Styret anbefaler å legge inn en slik reserve fordi prosjektet gjennomføres i eksisterende og bebodde bygg, der skjulte forhold, praktiske avvik mellom leiligheter, grensesnitt mellom fag og fremdriftsmessige utfordringer kan medføre tilleggsarbeider og merkostnader. Utover dette er det varslet at borettslaget vil få pålegg om utbedring av gjeldende renovasjonsløsning. Således vil samlet totale kostnadsramme beløpe seg til MNOK 631 jfr. oppstilling i pkt 2.

Reserven er ikke en fullmakt til å bruke mer penger enn nødvendig. Den er en styringsreserve som skal gjøre det mulig å håndtere ordinær prosjektusikkerhet på en forsvarlig måte. Dersom styret senere ser at den vedtatte totalrammen ikke kan holdes, eller at prosjektets hovedomfang må endres vesentlig, skal saken legges frem for ny generalforsamling.

3.5. Finansiering

Styret foreslår at prosjektet finansieres gjennom et nytt opptak av felleslån i borettslaget innenfor en samlet låneramme på inntil MNOK 529. Lånet vil bli tatt opp i borettslagets navn og betjenes gjennom felleskostnadene etter gjeldende fordelingsnøkler og vedtekter.

Finansieringen kan struktureres som byggelån i gjennomføringsfasen og deretter konverteres til langsiktig felleslån, eventuelt som flere del-lån (låneramme) dersom dette gir bedre vilkår eller bedre risikostyring. Styret ber generalforsamlingen om å fastsette rammen og hovedparametrene, mens styret gis fullmakt til å velge den konkrete finansielle strukturen innenfor den vedtatte rammen.

Fordi lånet skal sikres med pant i borettslagets eiendom med prioritet foran innskuddene, må generalforsamlingen samtykke til dette med minst to tredjedels flertall, jf. burettslagslova § 8-9 nr. 4.

3.6. Løpetid og avdragsprofil

Styret mener at lånet bør kunne ha en avdragsprofil/løpetid i intervallet 30–50 år. De planlagte tiltakene gjelder bygningsdeler og tekniske installasjoner med lang nytteperiode, og en lengre avdragsprofil gjør det mulig å fordele kostnaden mer rimelig/rettferdig over den perioden borettslaget og også fremtidige andelseiere faktisk vil ha nytte av prosjektet.

Et kortere lån vil isolert sett gi lavere samlet rentekostnad, men vil også kunne gi betydelig høyere felleskostnader per måned. For et borettslag av denne størrelsen er det etter styrets syn viktig å finne en balanse mellom total finansieringskostnad og en felleskostnadsbelastning som er håndterbar over tid.

Styret foreslår derfor at generalforsamlingen gir en ramme på 30–50 år, og at styret får fullmakt til å velge den konkrete profilen etter at lånetilbud er innhentet og vurdert samlet.

3.7. Rentesikring

Styret foreslår at 50–80 % av lånebeløpet eller utestående hovedstol kan rentesikres. Begrunnelsen er å skape større forutsigbarhet i borettslagets rentekostnader og dermed i felleskostnadene.

Styret mener at en slik delvis rentesikring gir en hensiktsmessig balanse mellom stabilitet og fleksibilitet: en for lav sikringsgrad gir stor eksponering for renteoppgang, mens en for høy

sikringsgrad kan redusere handlingsrommet unødvendig ved refinansiering, ekstraordinære nedbetalinger eller endringer i markedet.

Rentesikringen skal etter forslaget bare kunne gjennomføres som enkel og direkte lånerelatert sikring, for eksempel ordinært fastrentelån og/eller rentebytteavtale (SWAP) knyttet til underliggende gjeld. Styret foreslår uttrykkelig at det ikke skal være adgang til gearing, valutaeksponering eller nominell sikring utover den underliggende gjelden.

Fastrente/swap kan gi kostnader eller gevinst/tap ved førtidig avslutning.

Burettslagslova regulerer ikke rentesikring særskilt. Styret legger derfor til grunn at rentesikringen bør forankres i samme vedtak som låneopptaket av hensyn til åpenhet, legitimitet og god eierinformasjon.

3.8. Juridisk forankring

Styret har forankret saken i burettslagslova slik at andelseierne skal kunne ta stilling til prosjektet på et tydelig og korrekt grunnlag.

Bestemmelse	Hva bestemmelsen sier i praksis	Betydning for denne saken
§ 7-3	Andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, med mindre flere eier samme andel sammen.	Beskytter mot at én person samler for mye stemmemakt, og den skjerper behovet for korrekt fullmaktskontroll
§ 7-5	Styret kan innkalle til ekstraordinær generalforsamling når det er nødvendig.	Gir grunnlag for denne innkallingen.
§ 7-6	Innkalling skal sendes minst åtte og høyst tjue dager før møtet.	Styrer formkrav og frister for utsendelsen.
§ 7-7	Hovedinnholdet i saker som krever 2/3-flertall må fremgå av innkallingen.	Derfor er prosjekt, kostnadsramme, lån, løpetid og rentesikring beskrevet tydelig.
§ 7-8	Generalforsamlingen kan ikke treffe vedtak i andre saker enn dem som står i innkallingen.	Sikrer at andelseierne vet hva de stemmer over.
§ 7-10	Hver andelseier har én stemme; det kan møtes ved fullmektig innenfor lovens rammer.	Gjelder for stemmegivningen i møtet.
§ 7-11	Utgangspunktet er simpelt flertall, med mindre loven krever noe annet.	I denne saken gjelder særskilt 2/3-krav etter § 8-9.

Bestemmelse	Hva bestemmelsen sier i praksis	Betydning for denne saken
§ 8-8	Styret leder virksomheten og kan gis rom til å fullføre detaljer innenfor vedtatte rammer.	Begrunner fullmakten til styret etter vedtaket.
§ 8-9 nr. 1	Ombygging og andre endringer utover vanlig forvaltning og vedlikehold krever 2/3-samtykke.	Prosjektets art og omfang tilsier at bestemmelsen kommer til anvendelse.
§ 8-9 nr. 4	Lån med pant med prioritet foran innskuddene krever 2/3-samtykke.	Direkte hjemmel for behandlingen av felleslånet.
§ 8-9 nr. 6	Andre tiltak utover vanlig forvaltning med vesentlig økonomisk ansvar krever 2/3-samtykke.	Understreker at prosjektets størrelse krever generalforsamlingsvedtak.

3.9. Illustrativ økonomisk virkning

Tabellen nedenfor viser omtrentlig månedlig annuitetsbelastning basert på ny samlet total fellesgjeld pr andel MNOK 1,2. Tabellen er kun illustrativ og viser ikke det endelige nivået på felleskostnadene for den enkelte andel.

Avdragsprofil	4 % rente	5 % rente	6 % rente
30 år	5 779	6 501	7 260
40 år	5 049	5 824	6 642
50 år	4 652	5 474	6 340

Eksempel: Dersom en andels forholdsmessige andel av felleslån blir NOK 0,840 million tilsvarer månedsbelastningen omtrent 70 % av tallene i tabellen over. Tabellen er kun et illustrasjonsverktøy.

Den faktiske virkningen for den enkelte andel avhenger av fordelingsnøkkelen i borettslaget, det endelige lånebeløpet, rentebetingelser, eventuelle gebyrer og øvrige elementer i felleskostnadene.

3.10. Styrets samlede vurdering og anbefaling

Styret mener at prosjektet er nødvendig for å ivareta bygningsmassen og redusere risiko knyttet til eldre tekniske installasjoner og bygningsdeler. Styret vurderer også at samlet gjennomføring er mer forsvarlig enn å gjennomføre tiltakene stykkevis over tid.

Styret mener videre at finansiering gjennom nytt opptak av felleslån innenfor en ramme på inntil NOK 529 000 000 er den mest hensiktsmessige finansieringsformen for et borettslag når tiltakene kommer hele eiendommen og alle andelseierne til gode.

Av hensyn til forutsigbarhet og betjeningsevne anbefaler styret at generalforsamlingen samtidig forankrer et handlingsrom for avdragsprofil på 30–50 år og rentesikring av 50–80 % av gjelden. Dette gir både tydelighet og nødvendig operativ fleksibilitet.

4. Styrets forslag til samlet vedtak

Saken fremmes som ett samlet vedtak fordi prosjektomfang, kostnadsramme, finansiering, løpetid og rentesikring er innbyrdes avhengige. Dersom ett av hovedelementene faller bort, må saken vurderes på nytt i sin helhet.

Forslag til vedtak:

1. Generalforsamlingen i Lyderhorn Borettslag samtykker, jf. burettslagslova § 8-9 nr. 1, nr. 4 og nr. 6, til at styret gjennomfører et samlet rehabiliteringsprosjekt som omfatter rehabilitering og utskifting av rør, etablering og/eller utskifting av balansert ventilasjon samt utskifting av vinduer, altandører og renovasjonsanlegg for borettslagets 507 boenheter, med nødvendige tilhørende fellesarbeider.

2. Prosjektet godkjennes innenfor en samlet kostnadsramme på inntil NOK 460 000 000. Rammen inkluderer en usikkerhetsreserve på 15 %, tilsvarende NOK 69 000 000, som bare kan brukes til saklig begrunnede prosjektformål og uforutsette forhold innenfor prosjektets hovedomfang.

3. Generalforsamlingen samtykker til at borettslaget tar opp byggelån og/eller felleslån innenfor en samlet låneramme på inntil NOK 529 000 000, med pant i borettslagets eiendom med prioritet foran innskuddene, og gir styret fullmakt til å etablere nødvendige sikkerhetsdokumenter og velge långiver(e).

4. Styret gis fullmakt til å fastsette endelig lånestruktur og avdragsprofil/løpetid innenfor intervallet 30–50 år, herunder eventuelt å dele finansieringen i flere del-lån eller trancher dersom dette samlet sett gir bedre økonomi og risikostyring for laget.

5. Styret gis videre fullmakt til å rentesikre minimum 50 % og maksimum 80 % av lånebeløpet eller til enhver tid utestående hovedstol, men bare gjennom enkel og direkte lånerelatert rentesikring. Rentesikringen skal ikke innebære gearing, valutaeksponering eller nominell sikring utover underliggende gjeld.

6. Styret gis fullmakt til å velge entreprisemodell, fremdrift, tekniske løsninger og nødvendige prioriteringer innenfor prosjektets hovedformål og vedtatte kostnadsramme. Dersom styret senere ser at totalrammen ikke kan holdes, eller at prosjektets hovedomfang må endres vesentlig, skal saken legges frem for ny generalforsamling før nye bindende disposisjoner foretas.

5. Oppbygging - vedlegg og fullmakt

Oppbygging:

- Punkt 3 denne innkalling – Saksfremstilling1 – teknisk prosjektbeskrivelse / tilstandsgrunnlag
- Punkt 2 – 3 denne innkalling – kostnadsoverslag og redegjørelse for usikkerhetsreserve
- Punkt 3 – finansieringsnotat og illustrativ sensitivitetsanalyse
- Punkt 4 – forslag til samlet vedtak

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 6.05.26
Selskapsnummer: 6124 **Selskapsnavn:** LYDERHORN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2025 for LYDERHORN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 951437468
Møtet ble avholdt 26. mai kl. 18:00, Grendahuset.

Antall stemmeberettigede som deltok: 82
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 5

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret foreslår Helge Minge som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Helge Minge er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Silje Borthen foreslått. Som protokollvitner ble Ronny Næss og Egil Nordnes foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Vedtatt.

6. Opplån til heisprosjektet på inntil 5 millioner kroner

Kostnadene med bestilte endringer fra Byggherre, Endringsmeldinger ihht NS 8407 Alminnelige kontrakts bestemmelser for totalentreprise og LPS 2024(Løns- og Pris Stigning) er nå kommet på ca 7,2 mill. Og vi kan regne med i ca 1-2 mill til tar vi med LPS for 2025 også. Vi har til nå tatt en god del på driftbudsjettet og fra oppsparte midler. Med vi vil vært dårlig stilt likviditetsmessig hvis vi ikke låner opp inntil 5 mill til ferdigstillelse av prosjektet.

Styrets innstilling
Styret går inn for å låne opptil 5 mill til ferdigstillelse av Heisprosjektet

Forslag til vedtak:
Styret får fullmakt fra Generalforsamlingen til å låne opptil 5 mill til å dekke merkostnader i Heisprosjektet

✓ Vedtatt.

7. Fastsettelse av honorarer for styret

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 438 630,-.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 438 630,-

✓ Vedtatt.

8. Fastsettelse av honorarer for blokktillitsvalgte

Godtgjørelse for blokktillitsvalgte foreslås satt til kr 81 787,-.

Forslag til vedtak:
Blokktillitsvalgtes godtgjørelse settes til kr. 81 787,-

✓ Vedtatt.

9. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr. 10 500,-

Forslag til vedtak:

Valgkomiteens godgjørelse settes til kr. 10 500,-

✓ **Vedtatt.**

10. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Jan-Rune Bang Hansen
Anita Kristiansen

Følgende stilte til valg:
Jan-Rune Bang Hansen
Anita Kristiansen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ingveig Alida Larsson
Marit Iren Hagen Svendsen

Følgende stilte til valg:
Ingveig Alida Larsson
Marit Iren Hagen Svendsen

11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Innstilling
Velges på Generalforsamlingen

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Bjørg Ljones
Helge Bjarthe Sørheim

Følgende stilte til valg:
Bjørg Ljones
Helge Bjarthe Sørheim

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Odd Birger Brun Henriksen

Følgende stilte til valg:
Odd Birger Brun Henriksen

Protokollen er signert av:
Møteleder: Helge Minge /S/
Fører av protokollen: Silje Borthen /S/
Protokollvitne: Ronny Næss /S/
Protokollvitne: Egil Nordnes /S/

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for LYDERHORN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 951437468
Møtet ble avholdt 6. mai kl. 18:00, Kultursalen Vestkanten.

Antall stemmeberettigede som deltok: 182
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 16

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret foreslår Helge Minge som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Helge Minge er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av 2 andelseier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret foreslår Albert Bredholt og Jorunn Simonsen til å skrive under protokollen

> **Forslag til vedtak:**
> Hans Albert Bredholt og Jorunn Simonsen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Fullmakt til et samlet låneopptak ifbm Våtromsprosjektet m/opsjoner og nytt Renovasjonsanlegg

Styret i Lyderhorn Borettslag har over lengre tid kartlagt tilstanden på vann- og avløpsrør i borettslaget. Det er blant annet gjennomført undersøkelser av tidligere rørfornying, samt analyser av prøver fra vannrør utført av SINTEF. Resultatene viser at avløpsrørene har en tilstand som medfører risiko for lekkasjer og tilbakeslag. Videre viser analysene at 20–25 % av de undersøkte vannrørene har en forventet restlevetid på kun 0–15 år.

På bakgrunn av dette besluttet styret å igangsette et prosjekt for å kartlegge hvilke vedlikeholdstiltak som må gjennomføres i årene som kommer. I dette arbeidet er det også lagt stor vekt på tilbakemeldinger og klager fra beboere de siste årene. Gjennomgående temaer har vært ventilasjon, fasade (vinduer og balkongdører mot balkong), samt radiatorer, som er blant forholdene det er meldt mest om.

En annen vesentlig utfordring er energisentralen, som i dag baserer seg på elkjel og fossil olje. Denne løsningen medfører høye driftskostnader og gir en uforholdsmessig høy belastning for beboerne. I tillegg må anlegget uansett bygges om, da fossil olje ikke lenger kan benyttes som reserveløsning, og må erstattes med bio-olje eller annen alternativ energikilde.

Samlet utgjør disse forholdene grunnlaget for prosjektet det har blitt arbeidet med de siste to årene. Fremdrift og utvikling i prosjektet er presentert for beboerne gjennom flere beboermøter, hvor det første ble avholdt allerede 14 dager etter at styret besluttet å igangsette forprosjektet.

Parallelt har styret arbeidet med en permanent renovasjonsløsning for borettslaget. Dagens containerløsning er midlertidig, i påvente av en varig løsning. Prosessen har tatt tid som følge av saksbehandling hos Bergen kommune og BIR, men nærmer seg nå en avklaring. Styret har derfor inkludert dette tiltaket i finansieringsplanen for fremtidige ekstraordinære prosjekter.

Det er utarbeidet en samlet kostnadsramme for prosjektene, som beskrives nærmere i den videre saksfremstillingen. Styret ber med dette generalforsamlingen om fullmakt til å ta opp en låneramme for gjennomføring av tiltakene. Nærmere detaljer om finansiering fremgår av den vedlagte saksfremstillingen.

Styrets innstilling

Saken fremmes som ett samlet vedtak fordi prosjektomfang, kostnadsramme, finansiering, løpetid og rentesikring er innbyrdes avhengige. Dersom ett av hovedelementene faller bort, må saken vurderes på nytt i sin helhet.

1. Generalforsamlingen i Lyderhorn Borettslag samtykker, jf. burettslagslova § 8-9 nr. 1, nr. 4 og nr. 6, til at styret gjennomfører et samlet rehabiliteringsprosjekt som omfatter rehabilitering og utskifting av rør, etablering og/eller utskifting av balansert ventilasjon samt utskifting av vinduer og altandører for borettslagets 507 boenheter, med nødvendige tilhørende fellesarbeider.

2. Prosjektet godkjennes innenfor en samlet kostnadsramme på inntil NOK 460 000 000. Rammen inkluderer en usikkerhetsreserve på 15 %, tilsvarende NOK 69 000 000, som bare kan brukes til saklig begrunnede prosjektformål og uforutsette forhold innenfor prosjektets hovedomfang.

3. Generalforsamlingen samtykker til at borettslaget tar opp byggelån og/eller felleslån innenfor en samlet låneramme på inntil NOK 529 000 000, med pant i borettslagets eiendom med prioritet foran innskuddene, og gir styret fullmakt til å etablere nødvendige sikkerhetsdokumenter og velge långiver(e).

4. Styret gis fullmakt til å fastsette endelig lånestruktur og avdragsprofil/løpetid innenfor intervallet 30–50 år, herunder eventuelt å dele finansieringen i flere del-lån eller trancher dersom dette samlet sett gir bedre økonomi og risikostyring for laget.

5.

Styret gis videre fullmakt til å rentesikre minimum 50 % og maksimum 80 % av lånebeløpet eller til enhver tid utestående hovedstol, men bare gjennom enkel og direkte lånerelatert rentesikring. Rentesikringen skal ikke innebære gearing, valutaeksponering eller nominell sikring utover underliggende gjeld.

6. Styret gis fullmakt til å velge entreprisemodell, fremdrift, tekniske løsninger og nødvendige prioriteringer innenfor prosjektets hovedformål og vedtatte kostnadsramme. Dersom styret senere ser at totalrammen ikke kan holdes, eller at prosjektets hovedomfang må endres vesentlig, skal saken legges frem for ny generalforsamling før nye bindende disposisjoner foretas.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å gjennomføre prosjektet, herunder foreta nødvendig låneopptak, i samsvar med styrets innstilling i saken.

✓ **Vedtatt. 139 stemmer for, 40 stemmer mot**

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6124
LYDERHORN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LYDERHORN BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

26. mai 2025 kl. 18:00, Grendahuset.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Opplån til heisprosjektet på inntil 5 millioner kroner
7. Fastsettelse av honorarer for styret
8. Fastsettelse av honorarer for blokktillitsvalgte
9. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i LYDERHORN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår Helge Minge som møteleder

Forslag til vedtak

Helge Minge er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsmelding 2024.pdf
2. 6124 Lyderhorn Borettslag Revisjonsberetning 2024.pdf
3. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Opplån til heisprosjektet på inntil 5 millioner kroner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Kostnadene med bestilte endringer fra Byggherre, Endringsmeldinger ihht NS 8407 Alminnelige kontrakts bestemmelser for totalentreprise og LPS 2024(Løns- og Pris Stigning) er nå kommet på ca 7,2 mill. Og vi kan regne med i ca 1-2 mill til tar vi med LPS for 2025 også. Vi har til nå tatt en god del på driftbudsjettet og fra oppsparte midler. Med vi vil vært dårlig stilt likviditetsmessig hvis vi ikke låner opp inntil 5 mill til ferdigstillelse av prosjektet.

Styrets innstilling
Styret går inn for å låne opptil 5 mill til ferdigstillelse av Heisprosjektet

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt fra Generalforsamlingen til å låne opptil 5 mill til å dekke merkostnader i Heisprosjektet

Sak 7

Fastsettelse av honorarer for styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 438 630,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 438 630,-

Sak 8

Fastsettelse av honorarer for blokktillitsvalgte

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for blokktillitsvalgte foreslås satt til kr 81 787,-.

Forslag til vedtak

Blokktillitsvalgtes godtgjørelse settes til kr. 81 787,-

Sak 9

Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr. 10 500,-

Forslag til vedtak

Valgkomiteens godgjørelse settes til kr. 10 500,-

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anita Kristiansen
- Jan-Rune Bang Hansen Hansen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ingveig Alida Larsson
- Marit Iren Hagen Svendsen

Vedlegg

1. Valgkomieen 2025 innstilling.pdf

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Innstilling

Velges på Generalforsamlingen

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørg Ljones	Loddefjordveien 30
Nestleder	Helge Bjarthe Sørheim	Loddefjordlien 12
Styremedlem	Jan-Rune P. Bang Hansen	Hetlevikåsen 204
Styremedlem	Odd Birger Henriksen	Loddefjordveien 24
Styremedlem	Alise Marion Thunes	Loddefjordveien 24
Varamedlem	Anita Kristiansen	Loddefjordveien 24
Varamedlem	Diane Berbain	Loddefjordveien 4

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Diane Berbain	Loddefjordveien 4
Alise Marion Thunes	Loddefjordveien 24
Varadelegert	
Bjørg Ljones	Loddefjordveien 30
Helge Sørheim	Loddefjordlien 12

Valgkomiteen

Eldbjørg Amundsen	Loddefjordveien 24
Elise Arnheim	Loddefjordveien 32
Liridona Avdullahu	Loddefjordveien 20
Reidun Sørheim	Loddefjordlien 12
Isabell Østervold	Loddefjordveien 34
Helge Karlsen Weløy	Loddefjordveien 24

Kontaktinformasjon
Styret
Styret og daglig Leder har kontor i Loddefjordveien 26B med kontortid mandag til fredag kl. 0800-15.30. Daglig Leder er tilgjengelig for beboere på tlf og kontoret mandag, onsdag og fredag mellom 08.00-15.30
Daglig Leder har telefon 92 99 87 33(tastevalg 1), og e-post post@lyderhornbrl.no

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Generelle opplysninger om Lyderhorn Borettslag
Borettslaget består av 506 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.
Lyderhorn Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 951437468, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:
123 124 247

124 36

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Lyderhorn Borettslag har i 2024 hatt 5 ansatte; 1 daglig leder, 3 vaktmestere og 1 renholder.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy
Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

Styrets arbeid
Av saker styret har arbeidet med kan nevnes:

- Utskifting av EL-hovedtavler i alle 3 høyblokkene
- Montering av automatsikringer
- Kartlegging av avløpsrør etter rørfornying
- Kartlegging av vannrør
- Påbegynt etterisolering rundt vinduer og dører
- Utbedring og utvikling av grøntområder som blomsterbed, hekker og andre områder.
- «Heisprosjektet» gjennomføringsfase
- Oppussing av Grendahuset
- Skiftet postkasser i L15(Loddefjordveien 4-12)
- Videreføring av vindusutskifting
- Utskifting av defekte radiatorer
- Container dager for beboere
- Plantedag i mai
- Dugnad for boss plukking
- Julegate belysning og Julegrantenning

Av saker som skal jobbes med i 2025 er bl.a:

- Forprosjekt utskifting av vannrør inkl opsjoner
- Videreføre utskifting av postkasser i lavblokkene
- Drenering
- Skifte alt elektrisk i garasjene
- Fullføre Heisprosjektet
- Innkjøp større utstyr
- Ansettelser
- Reforhandlet forsikringsavtale
- Reforhandle lån(byggelån)
- Utarbeider Finans strategi for fremtidige finansieringer

Styret har avholdt 13 styremøter siden forrige ordinære generalforsamling. I Loddefjordutvalget er Lyderhorn Borettslag representert med Jan-Rune Bang Hansen som har ledervervet i utvalget. I tillegg har styret og administrasjonen hatt møter med OBOS Stor-Bergen, OBOS Prosjekt, BIR, Eviny, Danske Bank, BankAdvisor, Tryg Forsikring, Bergen Kommune og andre eksterne leverandører og andre firma.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak rehabilitering av uteområde ifbm Heisprosjektet og pålegg fra EL tilsynet om skifte av hovedtavler i høyblokkene.

Finanskostnader er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at budsjettert økningen i lån som følge av rehabilitering kom noen mnd senere i gang en planlagt.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2025. Budsjettet innebærer en økning av felleskostnader på 7 %. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2025".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 5 956 000 til løpende vedlikehold.

Kommunale avgifter i Bergen kommune
Kommunale avgifter er budsjettert til kr 7 095 000.

Energikostnader
Energikostnaden var noe lavere en innkrevd i 2024. Derfor besluttet styret å betale tilbake med å ikke kreve inn A-konto varme i januar mnd 2025.

Forsikring
Premieendringen er en følge av varslet indeksjustering på bygninger på 8,9 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lyderhorn Borettslag. Styret har framforhandlet en langt bedre avtale våren 2025 en varslet indeksjustering.

Lån
Lyderhorn Borettslag har lån i Husbanken og Danske Bank.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonorar er budsjettert til kr 578 000.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2025.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på økte felleskostnader for året 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring med polisenummer 8861229. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden skal meldes til kontoret i Lyderhorn Borettslag. Den kan også meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder da skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Til generalforsamlingen i Lyderhorn Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lyderhorn Borettslag som viser et overskudd på kr 1.558.799. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 de International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Revisorgruppen

Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Bergen, den 06.05.2025
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

LYDERHORN BORETTSLAG
ORG.NR. 951 437 468, KUNDENR. 6124

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**-644 755**	**4 721 561**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 558 799	1 208 748
Tilbakeføring av avskrivning	17	293 025	161 811
Fradrag for gjennomført påkostn.		-40 950 869	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	17	-33 699	-917 901
Tillegg for nye langsiktige lån	19	34 270 983	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-3 148 587	-3 617 816
Innsk. øremerk. bankkto		-15 593	-2 201 158
Uttak øremerk. bankkto		8 173 505	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**147 564**	**-5 366 316**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**26**	**-497 191**	**-644 755**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		10 667 784	3 990 671
Kortsiktig gjeld		-11 164 975	-4 635 426
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**26**	**-497 191**	**-644 755**

LYDERHORN BORETTSLAG
ORG.NR. 951 437 468, KUNDENR. 6124

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	32 521 288	29 777 879	32 511 000	35 114 000
Andre inntekter	3	978 281	86 351	20 000	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**33 499 569**	**29 864 230**	**32 531 000**	**35 134 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 222 641	-2 576 564	-3 176 000	-3 616 000
Styrehonorar	5	-355 296	-279 942	-380 000	-380 000
Avskrivninger	17	-293 025	-161 810	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-24 778	-23 653	-25 000	-26 000
Andre honorarer		-72 458	-104 340	-100 000	-100 000
Forretningsførerhonorar		-516 080	-516 080	-550 000	-578 000
Konsulenthonorar	7	-567 151	-701 331	-560 000	-940 000
Kontingenter		-104 759	-101 200	-105 000	-105 000
Drift og vedlikehold	8	-8 004 465	-8 827 269	-5 740 000	-5 956 000
Forsikringer		-1 533 049	-1 195 631	-1 465 000	-1 555 000
Kommunale avgifter	9	-6 008 484	-5 687 878	-6 130 000	-7 095 000
Andre anlegg	10	-1 396 130	-155 515	-70 000	-70 000
Energi/fyring		-495 763	-496 251	-520 000	-520 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 726 718	-2 574 516	-2 800 000	-2 850 000
Andre driftskostnader	11	-2 839 972	-2 465 964	-2 482 000	-3 194 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-28 160 768**	**-25 867 943**	**-24 153 000**	**-27 035 000**
DRIFTSRESULTAT		**5 338 800**	**3 996 287**	**8 378 000**	**8 099 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	260 105	223 700	0	0
Finanskostnader	13	-4 040 106	-3 011 239	-4 499 000	-6 003 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 780 001**	**-2 787 538**	**-4 499 000**	**-6 003 000**
ÅRSRESULTAT		**1 558 799**	**1 208 748**	**3 879 000**	**2 096 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 558 799	1 208 748		

LYDERHORN BORETTSLAG
ORG.NR. 951 437 468, KUNDENR. 6124

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	86 536 744	86 536 744
Rehabilitering	15	40 950 869	0
Tomt		5 090 020	5 090 020
Leiligheter/lokaler	16	87 933	87 933
Andre varige driftsmidler	17	872 523	1 131 849
Øremerkede bankinnskudd		0	8 173 505
Miljøbankkonto, øremerket		123 633	780 221
SUM ANLEGGSMIDLER		**133 661 722**	**101 800 271**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		14 540	0
Forskuddsbetalte kostnader		799 742	700 911
Andre kortsiktige fordringer	18	-600	30 359
Håndkasse		2 500	2 500
Driftskonto OBOS-banken		3 875 998	3 006 445
Driftskonto OBOS-banken II		18 628	47 912
Skattetrekkskonto OBOS-banken		90 073	72 932
Sparekonto OBOS-banken		117 245	31 198
Sparekonto OBOS-banken II		5 644 231	0
Innestående i andre banker		105 428	98 414
SUM OMLØPSMIDLER		**10 667 784**	**3 990 671**
SUM EIENDELER		**144 329 506**	**105 790 942**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 507 * 100		50 700	50 700
Opptjent egenkapital		24 388 224	22 829 425
SUM EGENKAPITAL		**24 438 924**	**22 880 125**

GJELD

LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	96 260 713	65 138 317
Borettsinnskudd	20	12 160 100	12 160 100
Annen langsiktig gjeld	21	216 000	216 000
Avsetning bomiljøtiltak	21	88 793	760 974
SUM LANGSIKTIG GJELD		**108 725 606**	**78 275 391**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		7 679 577	2 807 862
Skyldige offentlige avgifter	22	202 440	184 728
Påløpte renter		177 649	171 125
Påløpte avdrag		375 171	372 167
Energiavregning	23	2 443 731	880 807
Annen kortsiktig gjeld	24	286 408	218 737
SUM KORTSIKTIG GJELD		**11 164 975**	**4 635 426**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**144 329 506**	**105 790 942**
Pantstillelse	25	146 526 100	191 481 855
Garantiansvar		0	0

Bergen, 04.05.2025
Styret i Lyderhorn Borettslag

Bjørg Ljones /S/ Jan-Rune P. Bang Hansen /S/ Odd B. Brun Henriksen /S/

Helge Bjarthe Sørheim /S/ Alise Marion Thunes /S/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	29 160 504
TV/bredbånd	2 646 540
Renhold	705 744
Leie	73 968
Innbetalt leie fra tidligere år	8 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**32 595 256**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-67 356
TV/bredbånd	-5 220
Renhold	-1 392
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**32 521 288**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Basar	10 020
Støtte fra Enova	82 500
Kafè	13 106
Miljøfond	780 221
Nøkler	14 103
Salg av telefon	5 000
Utleie	63 900
Viderefakturerte fakturaer, renhold av rigg	9 430
SUM ANDRE INNTEKTER	**978 281**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-2 132 482
Overtid	-134 102
Påløpte feriepenger	-282 438
Fri bil, tlf etc.	-28 908
Naturalytelser speilkonto	28 908
Arbeidsgiveravgift	-446 605
Pensjonskostnader	10 883
Pensjonskostnader innskudd	-164 953
Yrkesskadeforsikring	-6 250
Gruppeliv/ulykke	-9 616
Gaver til ansatte	-27 987
Kantinekostnader	-110
Personalopplæring, kurs	-2 465
Arbeidsklær	-26 516
SUM PERSONALKOSTNADER	**-3 222 641**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 6 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 355 296.
I tillegg har styret fått dekket møtemat og div. bevertning for kr 94 205, driftskostnader.
jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 24 778.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-71 279
OBOS Prosjekt AS	-309 395
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-98 358
Andre konsulenthonorarer	-88 120
SUM KONSULENTHONORAR	**-567 151**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse, Heiskonsulenten	-433 208
Diverse andre arbeider, Sol Design	-12 031
Hovedentreprenør I, Berland Bygg	-2 566 790
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-3 012 029**
Drift/vedlikehold bygninger	-1 997 995
Drift/vedlikehold VVS	-995 928
Drift/vedlikehold elektro	-429 846
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 075 152
Drift/vedlikehold heisanlegg	-357 438
Drift/vedlikehold brannsikring	-37 938
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-24 954
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 627
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-48 560
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-8 004 465**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-1 663 870
Vann- og avløpsavgift	-2 311 902
Renovasjonsavgift	-2 032 712
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-6 008 484**

NOTE: 10
ANDRE ANLEGG

GRENDAHUSET	
Elektrisk energi	-48 106
Oppussing av Grendahus	-1 280 150
Diverse (kjøkkenutstyr, vaskemiddel, toalettpapir, dekor, ol.)	-171 991
Kontorrekvisita	-23 134
Vedlikehold	-42 749
Støtte fra Bergen Kommune	170 000
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	**-1 396 130**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-299 507
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-41 963
Diverse leiekostnader/leasing	-183 688
Verktøy og redskaper	-74 426
Telefon-/kontormaskiner	-90 119
Driftsmateriell	-85 837
Lyspærer og sikringer	-6 097
Vakthold	-144 227
Renhold ved firmaer	-750 485
Snørydding	-132 952
Andre fremmede tjenester	-108 505
Kontor- og datarekvisita	-87 574
Kopieringsmateriell	-39 059
Trykksaker	-19 186
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-5 019
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-59 363
Andre kostnader tillitsvalgte	-94 205
Andre kontorkostnader	-302 050
Telefon, annet	-40 809
Porto	-58
Drivstoff biler, maskiner osv.	-29 862
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-28 149
Reisekostnader	-48 289
Kontingenter	-10 935
Gaver	-6 575
Bank- og kortgebyr	-11 498
Velferdskostnader	-139 536
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 839 972**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	20 063
Renter av sparekonto i OBOS-banken	239 866
Renter bank	176
SUM FINANSINNTEKTER	**260 105**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån Danske Bank	-667 774
Renter og gebyr på lån Danske Bank	-2 688 366
Renter og gebyr på lån Husbanken	-683 692
Renter på leverandørgjeld	-275
SUM FINANSKOSTNADER	**-4 040 106**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1969	49 563 516
Grendahus tilgang 1992	649 999
Grendahus tilgang 2009/2010	4 194 322
Påkostning 2 sttk. leiligheter, tilgang 2010	808 906
Påkostning tilgang 1992/1996	11 920 000
Påkostning tilgang 1999/2000	19 400 000
SUM BYGNINGER	**86 536 744**

Tomten ble kjøpt i 1969.
Gnr.123/bnr.124 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
REHABILITERING

Prosjektledelse, Heiskonsulenten	1 002 943
Div andre arbeider, Sol Design	51 219
Andre kostnader, HRP	115 903
Hovedentreprenør I, Berland Bygg	33 651 625
Hovedentreprenør II, KONE	6 129 179
SUM REHABILITERING	**40 950 869**

NOTE: 16
LEILIGHETER

Vaktmesterleilighet	87 933
SUM LEILIGHETER	**87 933**

NOTE: 17
VARIGE DRIFTSMIDLER

Arbeidsmaskiner		
Tilgang 2022	300 000	
Avskrevet tidligere	-32 500	
Avskrevet i år	-30 000	
		237 500
Datautstyr		
Tilgang 2023	32 136	
Avskrevet tidligere	-1 785	
Avskrevet i år	-10 712	
		19 638
Diverse utstyr		
Tilgang 2021	24 982	
Avskrevet tidligere	-17 349	
Avskrevet i år	-7 632	
		1
Høytrykkvasker		
Tilgang 2023	113 341	
Avskrevet tidligere	-11 334	
Avskrevet i år	-22 668	
		79 339

Møbler		
Tilgang 2022	27 206	
Avskrevet tidligere	-12 092	
Avskrevet i år	-9 069	
		6 046
Videoutstyr		
Tilgang 2024	33 699	
Avskrevet i år	-5 617	
		28 083
Ballbinge		
Tilgang 2013	498 000	
Avskrevet tidligere	-497 999	
		1
Hagemøbler		
Tilgang 2023	112 300	
Avskrevet tidligere	-12 478	
Avskrevet i år	-37 433	
		62 389
Hagemøbler		
Kostpris	66 647	
Avgang 2021	-4 281	
Avskrevet tidligere	-45 042	
Avskrevet i år	-17 323	
		1
Inform. tv/skjerm		
Tilgang 2023	506 025	
Avskrevet tidligere	-68 029	
Avskrevet i år	-101 205	
		336 791
Tilgang 2023	154 099	
Avskrevet i år	-51 366	
		102 733
Lydanlegg år 2006 Symra Kino		
Tilgang 2010	21 556	
Avskrevet tidligere	-21 555	
		1
Søppelforbrenningsanlegg		
Tilgang 1999	2 750 000	
Avskrevet tidligere	-2 749 999	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**872 523**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-293 025**

NOTE: 18

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt inntekt, leie*2 tilbakebetalt*1 i 2025	-600
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**-600**

NOTE: 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Danske Bank		
Lånet er et serielån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45%. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2021	-55 000 000	
Nedbetalt tidligere	5 465 258	
Nedbetalt i år	1 665 032	
		-47 869 710
Danske Bank - Byggelån		
Dette er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen per 31.12.2024 var 5,46%. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-34 270 983	
Nedbetalt i år	0	
		-34 270 983
Husbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,60 %. Løpetiden er 28 år.		
Opprinnelig 2002	-34 150 000	
Nedbetalt tidligere	18 546 425	
Nedbetalt i år	1 483 555	
		-14 120 020
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-96 260 713**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN
Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller
Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	Danske Bank
Første avdrag er 30/09-2025	
Potensiell endring i felleskostnader fra 01/10-2025	
1, 2, 3, 4, 5, 6	100
7, 8, 9, 10, 11, 12	100
13, 14, 15, 16, 17, 18	100
19, 20, 21, 22, 23, 24	100
25, 26, 27, 28, 29, 30	100
31, 32, 33, 34, 35, 36	100
37, 38, 39, 40, 41, 42	100
43, 44, 45, 46, 47, 48	100
49, 50, 51, 52, 53, 54	100

55, 56, 57, 58, 59, 60	100
61, 62, 63, 64, 65, 66	100
67, 68, 69, 70, 71, 72	100
73, 74, 75, 76, 77, 78	100
79, 80, 81, 82, 83, 84	100
85, 86, 87, 88, 89, 90	100
91, 92, 93, 94, 95, 96	100
97, 98, 99, 100, 101, 102	100
103, 104, 105, 106, 107, 108	100
109, 110, 111, 112, 113, 114	100
115, 116, 117, 118, 119, 120	100
121, 122, 123, 124, 125, 126	100
127, 128, 129, 130, 131, 132	100
133, 134, 135, 136, 137, 138	100
139, 140, 141, 142, 143, 144	100
145, 146, 147, 148, 149, 150	100
151, 152, 153, 154, 155, 156	100
157, 158, 159, 160, 161, 162	100
163, 164, 165, 166, 167, 168	100
169, 170, 171, 172, 173, 174	100
175, 176, 177, 178, 179, 180	100
181, 182, 183, 184, 185, 186	100
187, 188, 189, 190, 191, 192	100
193, 194, 195, 196, 197, 198	100
199, 200, 201, 202, 203, 204	100
205, 206, 207, 208, 209, 210	100
211, 212, 213, 214, 215, 216	100
217, 218, 219, 220, 221, 222	100
223, 224, 225, 226, 227, 228	100
229, 230, 231, 232, 233, 234	100
235, 236, 237, 238, 239, 240	100
241, 242, 243, 244, 245, 246	100
247, 248, 249, 250, 251, 252	100
259, 260, 261, 262, 263, 264	100
265, 266, 267, 268, 269, 270	100
271, 272, 273, 274, 275, 276	100
277, 278, 279, 280, 281, 282	100
283, 284, 285, 286, 287, 288	100
289, 290, 291, 292, 293, 294	100
295, 296, 297, 298, 299, 300	100
301, 302, 303, 304, 305, 306	100
307, 308, 309, 310, 311, 312	100
313, 314, 315, 316, 317, 318	100
319, 320, 321, 322, 323, 324	100
325, 326, 327, 328, 329, 330	100
331, 332, 333, 334, 335, 336	100
337, 338, 339, 340, 341, 342	100
343, 344, 345, 346, 347, 348	100
349, 350, 351, 352, 353, 354	100
355, 356, 357, 358, 359, 360	100
361, 362, 363, 364, 365, 366	100
367, 368, 369, 370, 371, 372	100

373, 374, 375, 376, 377, 378	100
379, 380, 381, 382, 383, 384	100
385, 386, 387, 388, 389, 390	100
391, 392, 393, 394, 395, 396	100
397, 398, 399, 400, 401, 402	100
403, 404, 405, 406, 407, 408	100
409, 410, 411, 412, 413, 414	100
415, 416, 417, 418, 419, 420	100
421, 422, 423, 424, 425, 426	100
427, 428, 429, 430, 431, 432	100
433, 434, 435, 436, 437, 438	100
439, 440, 441, 442, 443, 444	100
445, 446, 447, 448, 449, 450	100
451, 452, 453, 454, 455, 456	100
457, 458, 459, 460, 461, 462	100
463, 464, 465, 466, 467, 468	100
469, 470, 471, 472, 473, 474	100
475, 476, 477, 478, 479, 480	100
481, 482, 483, 484, 485, 486	100
487, 488, 489, 490, 491, 492	100
493, 494, 495, 496, 497, 498	100
499, 500, 501, 502, 503, 504	100
505, 506, 507	100

NOTE: 20
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-12 160 100
SUM BORETTSINNSKUDD	**-12 160 100**

NOTE: 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-88 793
Garasjeinnskudd	-216 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-304 793**

NOTE: 22
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-90 073
Skyldig arbeidsgiveravgift	-112 367
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-202 440**

NOTE: 23
BRENSELREGNSKAP

Akkumulert overdekning pr 31.12.2023	-880 807
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-7 429 578
Strøm-/Driftskostnader	5 866 655
SUM BRENSELREGNSKAP	**-2 443 731**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som er påløpt pr. 31.12.2024
For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et ákonto beløp.
Det foretas ikke avregning, men ákontoinnkrevingen kan justeres.

NOTE: 24
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-282 438
Uidentifisert banktransaksjon	-3 970
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-286 408**

NOTE: 25
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 160 100
Pantelån	96 260 713
Påløpte avdrag	375 171
TOTALT	**108 795 984**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	86 536 744
Tomt	5 090 020
TOTALT	**91 626 764**

NOTE: 26
NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER
De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket består av økning i felleskostnader og låneopptak til rehabilitering.

Generalforsamlingen i Lyderhorn Borettslag 2025.

Valgkomiteen er ferdig med sine innstillinger og vet vi har valgt etter beste evne. Vi har snakket med de vi har innstilt og vet det er fine folk. Folk som kjenner borettslaget godt. De kan presenterer seg og fortelle om seg selv på generalforsamlingen. Jan- Rune Bang Hansen som står på valg i år er en

person som har vært med i styret i mange år. Han har ikke borettslaget råd til å miste. Han vil selvfølgelig forsette, og vi anbefaler han på det varmeste. Det gjør vi også med de vi har innstilt forøvrig. Borettslaget er inne i et stort prosjekt, og det er derfor viktig at det ikke blir for store endringer.Styret er fullt inne i det arbeidet som nå gjøres i borettslaget. Vi i valgkomiteen håper på et godt valg og at det stemmes med hode og hjerte.

For valgkomiteen. Eldbjørg Charlotte Amundsen,Elise Arnheim, Reidun Sørheim,Isabell Østevold og Helge Weløy.

Lyderhorn Borettslag

Medlem	Navn	Tlf	
Styreleder	Bjørg Ljones	91647134	Ikke på valg
Nestleder	Helge Sørheim	93253632	Ikke på valg
Medlem	Jan-Rune B Hansen	98058621	På valg
Medlem	Odd Birger Henriksen	98006151	Ikke på valg
Medlem	Alise Thunes	99005063	På valg
1. vara	Anita Kristiansen	91111473	På valg
2. vara	Diane Berbain	99576571	På valg

Valgkomiteens innstilling er:

Medlem	Navn	Tlf	
Styreleder	Bjørg Ljones	91647134	Ikke på valg
Medlem	Helge Sørheim	93253632	Ikke på valg
Medlem	JAN-RUNE B. HANSEN.	98058621	For 2 år
Medlem	Odd Birger Henriksen	98006151	Ikke på valg
Medlem	ANITA KRISTIANSEN	91111473	For 2 år
1. vara	MARIT IRENE HAGEN	40223697	For 1 år
2. vara	Ingvig Alida SVENDSEN Larsson.	48065403	For 1 år

1. delegat OBOS Greneralforsamling		
2. delegat OBOS Greneralforsamling		
1. vara OBOS Generalforsamling		
2. vara OBOS Generalforsamling		

VALGKOMITÉ 25/26
REIDUN SØRHEIM.
ISABELL ØSTEVOLD
EKDBJØRG CHARLOTTE AMUNDSEN.
HELGE WELØY

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 26.05.25
Selskapsnummer: 6124 **Selskapsnavn:** LYDERHORN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

ORDENSREGLER FOR LYDERHORN BORETTSLAG

Alle som bor i borettslaget skal bidra til ro og orden, og de plikter å følge de ordensregler som styret har fastsatt. (Jfr. vedtektenes pkt. 4-1 (5).)

1. RO OG ORDEN

a) Etter kl. 22.00 skal det være alminnelig ro i laget.
b) Skal du ha et arrangement som blir litt støy av så husk å informer naboene på forhånd.
c) Gatedørene i lavblokker/punkthus skal være låst etter kl. 22.00. Her har alle beboere et felles ansvar.
d) Kjellerdørene skal til enhver tid være låst.

2. BANKING/BORING/STØY

a) Banking, boring eller annen form for sjenerende støy skal ikke forekomme før kl 08.00 eller etter kl. 19.00 på hverdager (kl. 17.00 på lørdager). Det skal heller ikke forekomme på søn- og helligdager.
b) Musikkanlegg skal holdes på et nivå som tilsier at naboene ikke blir forstyrret. Husk at det kan være veldig lytt i gamle bygninger, spesielt i forhold til høy musikk, tramping, høyhælte sko, bruk av vaskemaskiner og tørketrommel osv.
c) Det er forbudt å nyte alkohol og være til sjenanse for andre, på opparbeidede fellesområder og sosiale soner med bl.a bord og benker, i Lyderhorn Borettslag.

3. ALTANER OG BALKONGER

a) Sengetøy, tepper og lignende må ikke bankes/ristes eller henges ut fra vinduer eller altaner.
b) Kasting av gjenstander og mating av dyr fra vinduer og altanene er ikke tillatt! Dette gjelder også sigarettsneiper og snus!
c) Spyling på vinterhagene er ikke tillatt!
d) Det er kun tillatt å bruke elektrisk/gass grill på altanene i borettslaget.
e) Andelseier plikter å bruke balkongen på en slik måte at kondensproblemer unngås. En må ikke lufte ut fra leiligheten ved kun å lukke opp altandøren. Dersom man har åpen balkongdør er det viktig at en sørger for god utlufting fra balkongen og ut i det fri f.eks. ved å sette opp balkongglasset i lufteperioden.
f) Vær forsiktig med å ha for mye møbler, tepper og tekstiler på balkongen om vinteren, da dette kan samle opp fukt som igjen kan gi grobunn for soppvekst. Skader som følge av soppvekst som kan henføres til feil bruk av balkong, må utbedres for eiers egen regning.

4. LEK/OPPHOLD/OPPBEVARING

a) Opphold og lek i inngangsparti, trappeganger, heis og kjellere er ikke tillatt.
b) Barnevogner, sykler, sportsutstyr o.l må ikke være til hinder for alminnelig ferdsel, samt utrykningspersonell i inngangsparti og trappeganger.
c) Oppbevaring av særlig brennbart materiale er strengt forbudt i kjelleren.

5. RENHOLD/BOSS

a) Kast ikke annet enn husholdningsavfall (restavfall) i bossuget. Dette pakkes i poser som knyttes slik at avfallet ikke faller ut. Tetting av bossug kan medføre erstatningsansvar.
b) Hensetning av boss i fellesområder er strengt forbudt, og vil bli kunne gi gebyr på opptil 2500,- kr.
c) Papir, flasker og glass kastes i utplasserte containere.

ALT ANNET AVFALL MÅ DEN ENKELTE BEBOER SELV SØRGE FOR Å BLI KVITT.

6. DYREHOLD

a) Man må søke borettslaget om tillatelse til hunde-/kattehold. Borettslaget har eget skjema for dette. Det skal søkes for hvert enkelt dyr.
b) Dersom et dyr er til sjenanse for noen av beboerne, kan styret trekke tilbake tillatelsen for husdyrhold. Husdyr skal følge ordensregler nummer 1 og 2 når det gjelder ro og støy.
c) I borettslaget er det absolutt båndtvang. Dyr skal ikke luftes på lekeplasser av hensyn til barns sikkerhet.
d) Ekskrementer som husdyr legger fra seg skal fjernes omgående.
e) Dyreeier er ansvarlig dersom dyret luftes av barn, og han/hun skal forvisse seg om at barnet er i stand til å mestre oppgaven.
f) Klager på husdyr skal sendes til styret.

7. MONTERING AV DIVERSE PÅ BORETTSLAGETS EIENDOM

a) Det er ikke tillatt å montere antenner, markiser, varmepumper, blomsterkasser e. l. på borettslagets eiendom uten skriftlig tillatelse fra styret.
b) Blomsterpotter og andre løse gjenstander skal ikke plasseres slik at de kan falle ned eller være til hinder for rømningsveier eller utrykningspersonell.

8. PARKERING

a) Parkering er kun tillatt på oppmerkede felter i borettslaget.
b) Parkering på plasser tiltenkt handicappede, er kun lov ved gyldig handicap-bevis.
c) Kortere stopp utenfor inngangene er kun tillatt for av- og påstigning, og av- og pålessing.
d) Hensetning av uregistrerte kjøretøy uten tillatelse fra styret medfører borttauing for eiers regning. Feilparkerte biler blir bøtelagt.
e) Ved parkering på borettslagets parkeringsplasser skal det brukes oblat fra VestPark. Ved kommunal vei gjelder kommunens regler.

NB! Sett ned farten ved kjøring gjennom borettslaget, husk barn leker! Respekter de oppsatte skilt i borettslaget.

9. SKADE/ERSTATNING

a) Den enkelte andelseier kan bli gjort økonomisk ansvarlig for skade han selv eller noen i hans husstand – evt. andre brukere av boligen – forvolder på borettslagets eiendom.

10. ANNET

a) Mating av ville dyr og fugler er strengt forbudt.

Ovennevnte regler er fastsatt for å kunne opprettholde ro og orden til beste for alle beboere i Lyderhorn Borettslag, og de erstatter tidligere vedtatte ordensregler – med virkning fra 15.06.21.
Bergen, 11.06.21. Styret i Lyderhorn Borettslag

Vedtekter

for **Lyderhorn Borettslag** org nr 951 437 468

tilknyttet
OBOS Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 8.11.1969, endret den 03.06.09. Endret i ordinær generalforsamling den 2. juni 2015 og 8. juni 2021. Sist endret i ordinær generalforsamling 31. mai 2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Lyderhorn borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

(4) I tillegg har OBOS Boligbyggelag, Forsvaret og arbeidsgivere som skal ha boligen til utleie for sine arbeidstakere til sammen rett til å eie inntil 5% av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter samt fastsatte ordensregler for eiendommen.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

(3) 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.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider 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.

(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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers 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, ledninger med tilbehør, varmekabler, sikringspatron og sikringslokk, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vask, apparater og innvendige flater i boligen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av slikt som ledninger med tilbehør, sikringspatron og sikringslokk, varmekabler,

inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseier har også ansvar for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr. Ved behov, og der opprinnelsen til plagene er usikker, kan borettslaget for egen regning utføre sanering av skadedyr og innsekter uten at andelseieren kan nekte borettslaget adgang til boligen.

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Rør, sikringsskap med fastmontert sikringsholdere, varmtvannsberedere, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, varmtvannsberedere, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for 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.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Styrets leder og nestleder skal være beboer i borettslaget når de velges til vervet. Flytter de ut av borettslaget, kan de sitte ut funksjonstiden.

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

(4) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(5) Ett av styremedlemmene kan oppnevnes av boligbyggelaget dersom borettslaget krever det.

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
Leder(nestleder) og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om – og innkalling til – generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Loddefjordlien 14

Nabolaget Loddefjorddalen/Lyderhorn borettslag - vurdert av 73 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Loddefjord skole (1-7 kl.) 155 elever, 15 klasser	5 min 0.5 km
Vadmyra skole (1-7 kl.) 221 elever, 14 klasser	15 min 1.3 km
Kjøkkelvik skole (1-10 kl.) 486 elever, 30 klasser	18 min 1.5 km
Olsvik skole (1-10 kl.) 599 elever, 43 klasser	5 min 2.8 km
Sandgotna skole (8-10 kl.) 382 elever, 35 klasser	8 min 0.7 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	6 min 2.9 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	9 min 5.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Frieda Fasmer Linje 20, 23, 24, 49	1 min 0.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	13 min 9.7 km
Bergen Flesland	16 min

BARNEHAGER

Haugatun barnehage (0-5 år) 57 barn	9 min 0.8 km
Sandgotna barnehage (0-5 år) 64 barn	9 min 0.8 km
Lyngfaret barnehage (0-5 år) 54 barn	15 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Coop Obs Vestkanten	7 min
Joker Vestkanten	8 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Vestkanten Storsenter	8 min
Boots apotek Loddefjord	8 min
Vestkanten Vinmonopol	8 min

SPORT

Loddefjord skole	6 min
Vestkanten streetbasket/skateanlegg	8 min
SATS Vestkanten	8 min
In Shape	4 min

«Sentralt, tilgjengelig og trivelig.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

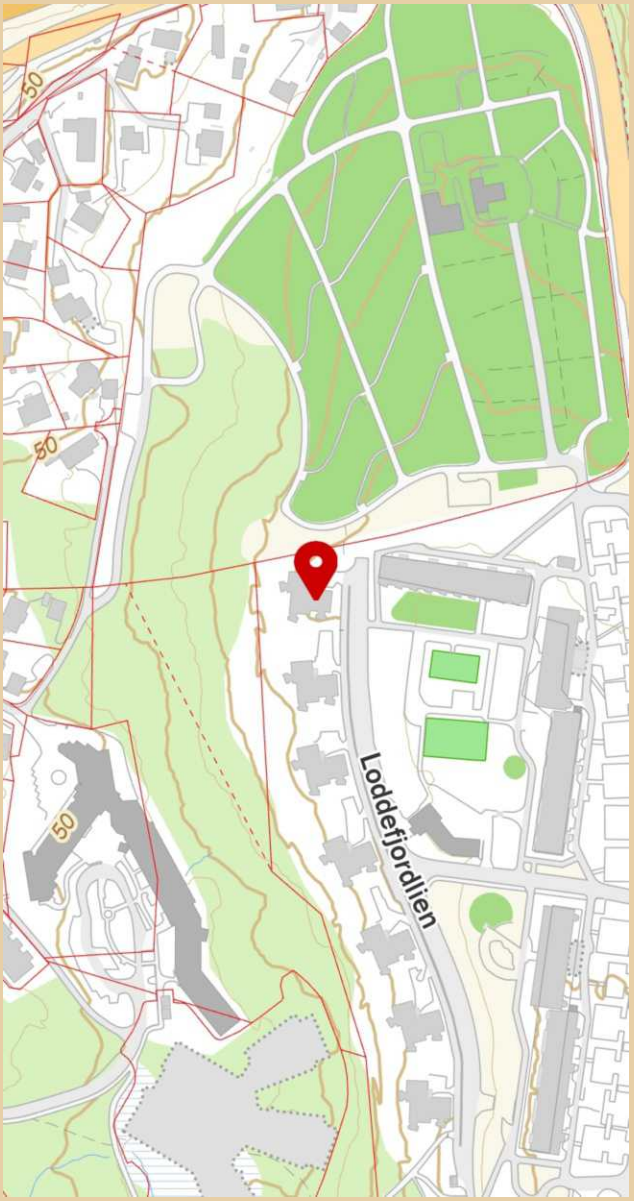
Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

—

Matvareutvalg
Stort mangfold 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Loddefjordlien 14, 5171 Loddefjord
Gnr. 124, Bnr. 36, andelsnr. 505 i LYDERHORN BORETTSLAG, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
166260132

Meglerforetak: PrivatMegleren Syd

Saksbehandler: Mona Larsen

Telefon / Mobil: 55 00 30 00 / 911 15 304

E-post: mona.larsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
