

aktiv.

Loddefjordveien 34, 5171 LODDEFJORD

**Fin 2-roms med innglasset altan i
10 etasje. Oppvarming &
varmtvann inkl. Heis.**



Daglig leder | Partner |

Lars Waage

Mobil 926 93 119

E-post lars.waage@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG. TLF. 55 59 05 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 800 000,-
Fellesgjeld: Kr 201 014,-
Omkostn.: Kr 9 796,-
Total ink omk.: Kr 3 010 810,-
Felleskostn.: Kr 6 500,-
Selger: Fady Ghrer

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 65/74 kvm
Tomtstr.: 69786 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 124, bnr. 36
Andelsnr.: 404
Oppdragsnr.: 1505260148

Fin 2-roms med innglasset altan i 10 etasje. Oppvarming & varmtvann inkl.

Aktiv Eiendomsmedling v/ Lars Waage har gleden av å presentere Loddefjordveien 34! Boligen har en svært praktisk beliggenhet i et veletablert område i Loddefjord, hvor hverdagen blir enkel og effektiv. Innen få minutters gange finner du Vestkanten med et bredt servicetilbud, samt bussterminal med hyppige avganger til bykjernen. Her kombineres sentral tilgjengelighet med et rolig bomiljø.

Verdt å nevne:

Innglasset balkong

Mye inkl. i felleskostnader som bl.a. oppvarming & varmtvann, TV/ internett, mm.

To heiser i bygget

To stk parkeringsbevis

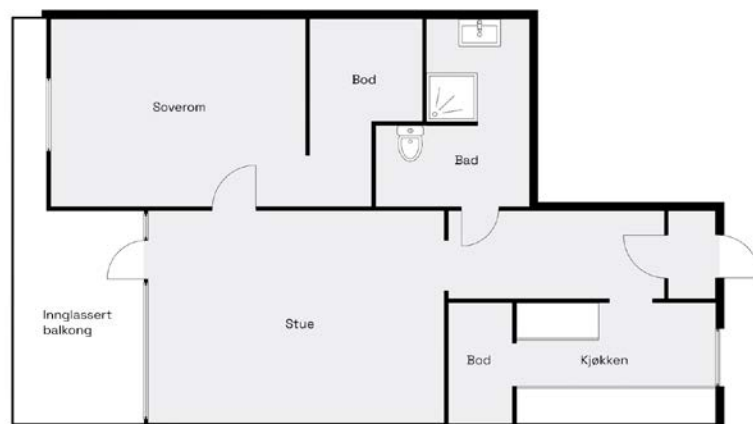
Eget vaskerom

Nærhet til "alt"

Gode bussforbindelser

Kort avstand til barnehage og skole

Velkommen til visning!- Husk å melde deg på!



Plantegning er illustrert og avvik kan forekomme

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	25
Egenerklæring	43
Nabolagsprofil	79
Andre vedlegg	82
Budskjema	91

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 65 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA - b: 6 kvm

BRA totalt: 74 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 3 kvm Bod - 2.6m²

10. etasje

BRA-i: 65 kvm Entré - 1.5m², gang - 5m², bad - 5.3m², kjøkken - 7.3m², vaskerom - 2.6m², stue - 21.8m², soverom - 13m², bod - 3.8m²

BRA-b: 6 kvm Innglasset balkong - 6.2m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

69786 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse pent opparbeidet med interne veier, lekeplass, grøntareal og diverse beplantning. Deler av området er også forbeholdt parkeringsplasser. Tomten er felles for borrettslaget.

Beliggenhet

Attraktiv beliggenhet i hjertet av Loddefjord!

Eiendommen ligger i et sentralt, barnevennlig og veletablert boligområde med umiddelbar nærhet til Vestkanten Storsenter – et av Bergens største handelssentre. Her har du alt du trenger i hverdagen: butikker, dagligvare, restauranter, bibliotek, badeland, bowling- og ishall, samt populære møteplasser som 5071-puben.

Området byr på flotte, grøntarealer med pent opparbeidede fellesområder, moderne lekeplasser og eget uteområde med treningsapparater – perfekt for både små og store.

Det er gangavstand til Loddefjord barneskole, Sandgotna ungdomsskole, Vadmyrahallen og flere aktivitetstilbud. Bussholdeplass ligger like ved, og med bil tar det kun ca. 10 minutter til Bergen sentrum.

En ideell beliggenhet for deg som ønsker nærhet til både byliv, servicetilbud og naturopplevelser.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighetsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Transport:

Loddefjord bussterminal - 0.4 km/ 5 min gange

Bergen jernbanestasjon - 10.4 km/ 12 min med bil/ ca. 26 min med kollektiv transport

Bergen lufthavn Flesland 13.2 km/ 17 min med bil/ ca. 75 min med kollektiv transport

Varer/Tjenester:

Vestkanten Storsenter - 2 min gange

Esso Loddefjord - 5 min gange

Joker Vestkanten (søndagsåpen) - 4 min gange

Skoler:

Loddefjord skole (1-7 kl.) 240 elever, 14 klasser 0.1 km/ 2 min gange

Kjøkkelvik skole (1-10 kl.) 638 elever, 23 klasser 1,1 km/ 15 min gange

Vadmyra skole (1-7 kl.) 315 elever, 15 klasser 0,9 km/ 11 min gange

Sandgotna skole (8-10 kl.) 410 elever, 15 klasser 0.4 km/ 6 min gange

Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser 4,1 km/ 8 min med bil

Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser 6,2 km/ 9 min med bil

Barnehager:

Kidsa Sandgotna 11 min gange

Haugatun barnehage 12 min gang

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.

Dører: Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Innglasset balkong med tilkomst fra stue. Oppmålt til 6.2m².

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke. Gulvet er kontrollert for høydeavvik med laser.

TG2

10. Etasje - Bad - 5.3m² - Overflater vegger og himling

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på overflater og tiltak må påberegnes på sikt.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for straks tiltak, men grunnet alderen på badet må det påberegnes at tiltak må utføres på sikt. Flislagte overflater på bad har en forventet levetid på ca. 20 år. Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon. Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.

10. Etasje - Bad - 5.3m² - Overflater Gulv

Over halvparten av forventet levetid er passert på overflater.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for straks tiltak, men grunnet alderen på badet må det påberegnes at tiltak må utføres på sikt.

Forventet levetid. Flislagte overflater på bad har en forventet levetid på ca. 20 år.

Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon. Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.

10. Etasje - Bad - 5.3m² - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak: Smøremembran har en naturlig aldriingsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere tett dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

10. Etasje - Bad - 5.3m² - Ventilasjon

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

10. Etasje - Vaskerom - 2.6m² - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Overflatene nærmer seg forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Konsekvens/tiltak: Det må påberegnes utskiftning av belegget på sikt grunnet alder.

10. Etasje - Vaskerom - 2.6m² - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en belegg varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre belegg kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.

10. Etasje - Kjøkken - 7.3m² - Avtrekk

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak

TG2 i henhold til NS3600. For å oppnå TG1 må det etableres utblåsning fra kjøkkenventilator til frisk luft.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

-> Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Jetmundsen Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Oppdatering av gamle skringsskap til automatsikringer

Innhold

Leiligheten går over ett plan og inneholder:

- Entrè: 1,5 kvm
- Gang: 5 kvm
- Bad: 5,3 kvm
- Kjøkken: 7,3 kvm
- Stue: 21,8 kvm
- Vaskerom: 2,6 kvm
- Soverom: 13 kvm

- Bod: 3,8 kvm
- Innglasset balkong: 6,2 kvm

Det er også en bod på 2,6 kvm i kjelleren.

Standard

Velkommen inn!

Entré

Leiligheten ønskes velkommen via en praktisk entré med tilknytning til gang, som gir en god flyt videre inn i boligen. Her er det plass til oppbevaring av yttertøy og sko, noe som gjør hverdagen både ryddig og funksjonell.

Stue

Stuen er romslig på ca. 21,8 m² og fremstår som et lyst og innbydende oppholdsrom. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys, og beliggenheten i 10. etasje gir gode utsiktsforhold og en luftig romfølelse. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord – perfekt for både avslapning og sosiale sammenkomster.

Balkong

Fra stuen er det utgang til en innglasset balkong på 6,2 m² – et herlig ekstra rom som kan brukes store deler av året. Her kan du nyte morgenkaffen, lese en bok eller skape din egen grønne oase.

Kjøkken

Kjøkkenet er praktisk utformet med gode arbeidsflater og oppbevaringsmuligheter. Innredningen har profilerte fronter og laminat benkeplate, og det er opplegg for nødvendige hvitevarer. Et funksjonelt kjøkken som dekker de fleste behov i hverdagen.

Soverom

Boligen har et romslig soverom på ca. 13 m² med god plass til seng og garderobeløsning. Her ligger alt til rette for å skape en rolig og behagelig sone for hvile.

Bad

Badet er på ca. 5,3 m² og ble oppgradert i 2012. Det fremstår som funksjonelt med flislagte overflater, varmekabler i gulv og innredning med servant, toalett og dusjløsning.

Vaskerom

Eget vaskerom gir en praktisk løsning i hverdagen, med opplegg for vaskemaskin og mulighet for organisert klesvask.

Bod

Leiligheten disponerer en ekstern bod i kjeller, som gir god lagringsplass for sesongutstyr og annet man ikke bruker daglig.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

TV/bredbånd er inkl. i felleskostnader. Oppgradering av kanalpakke og linjehastighet besørjes av den enkelte.

Parkering

Det medfølger to parkeringstillatelser med hver leilighet - 1 stk parkeringstillatelse for beboer og 1 stk parkeringstillatelse for gjester, event beboerbil 2.

Parkeringstillatelsen må aktiviseres av borettslaget og blir synlig i UNUM VestPark app på mobil når bruker er opprettet.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg Forsikring, polisenummer 8861225

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på Bq/m³. Alt2: Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no

- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming:

Varmekabler på bad.

Radiator i stue.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 800 000

Omkostninger kjøper

2 800 000 (Prisantydning)

201 014 (Andel av fellesgjeld)

3 001 014 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

9 796 (Omkostninger totalt)
18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 010 810 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 019 710 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 022 510 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkl. i felleskostnader.

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 732 560. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 732 560 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 930 238 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold

om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

A-konto oppvarming/varmtvann, kommunale avgifter, eiendomsskatt, TV og internett, renhold, felles forsikring, vedlikehold og driftskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 500

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Avdragsfrihet opphører i september 2026 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling.

Andel Fellesgjeld

Kr 201 014

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

21.04.2026

Andel fellesformue

Kr 13 147

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget**Borettslagsnavn**

Lyderhorn Borettslag

Organisasjonsnummer

951437468

Andelsnummer

404

Om borettslaget

Lyderhorn BRL er et borettslag med 507 enheter, sentralt plassert i Loddefjord, med Vestkanten kjøpesenter, Iskanten og Vannkanten som nærmeste naboer. Friluftsområder rundt Storavatnet og på Lyderhorn er like i nærheten.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Husbanken

Lånenr.: 13529408

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,06%

Restsaldo 12 151 779,00

Innfrielsesdato: 01.10.2032

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 4

IN-avtale: Nei

Bank: Danske Bank

Lånenr.: 85802079937

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,70%

Restsaldo 102 014 254,30

Innfrielsesdato: 31.12.2065

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 4

IN-avtale: Nei

Avdragsfrihet opphører i september 2026 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling.

Forretningsfører gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Boligen er utlyst på forkjøpsrett i forkant av salget. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Regnskap/budsjett

Borettslaget vurderer rørfornyning inkludert oppbygging av nye bad med mulig oppstart i 2027 eller 2028. Prosjektet er i en tidlig fase, og det er anslått en totalramme på ca. 300 millioner kroner. Fellesgjelden vil øke etter brøk, og for å unngå et stort hopp i felleskostnadene, planlegges en årlig økning på 6 % frem til oppstart. Det vurderes også tiltak som balansert ventilasjon og skifte av energikilde. Kontakt styret ved spørsmål.

Resultatregnskapet for 2024 viser et årsresultat på kr. 1 558 799,- mot et budsjettert overskudd på kr. 3 879 000,-. De disponible midlene er negative (-497 191,- kroner). Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket består av økning i felleskostnader og låneopptak til rehabilitering.

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.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2).

Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Man må søke borettslaget om tillatelse til hunde- og kattehold. Borettslaget har eget skjema for dette. Det skal søkes for hvert enkelt dyr.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 124, bruksnummer 36 i Bergen kommune. Andelsnr. 404 i Lyderhorn Borettslag med orgnr. 951437468

Tinglyste heftelser og rettigheter

På borettslagets grunnboksblad er det tinglyst borettslagets fellesgjeld og heftelser/servitutter.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert 06.12.1972.

Det er i den midlertidige brukstillatelsen anmerket følgende forhold:

1. Neoprenpakninger mangler på dører og luke til tilfluktsrom.
 - Stigetrinn må monteres ved luke til tilfluktsrom.
 - Frisklufttilførsel til sykerom i tilfluktsrom er utilstrekkelig.
 - Tilfluktsrommet skal ha kapasitet til 215 personer, og det må derfor monteres 9

tørrklosetter og 3 vannklosetter.

- Påkrevd utstyr etter forskriftenes pkt. G må anskaffes, og rommet skal merkes i henhold til pkt. 3.9.

2. Rundt bygget må det ryddes og planeres.

Det som er anført må være rettet innen 3 måneder fra 06.12.1972.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er uestedt ferdigattest vedr. rehabilitering av fasade, datert 26.06.1996.

Det er utstedt ferdigattest vedr utskiftning av heiser, datert 09.12.2025.

Vaskerommet er opprinnelig en bod som er blitt benyttet som vaskerom. Det er sluk, men ikke omsøkt til våtrom.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

06.12.1972.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig iht. reguleringsplan på grunn.

PlanID: 40490000

Plannavn: LAKSEVÅG. LODDEFJORDDALEN FELT 1

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 31.07.1970

Dekningsgrad: 74,8 %

Andre reguleringsplaner på grunnen:

PlanID: 15900000 Plantype: 30 Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 122, 123 OG 124,

LODDEFJORD SENTRALE DELER Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan Ikrafttrådt:

18.06.2002 Saksnr: 199803545 Dekningsgrad: 8,3 % Reguleringsformål: Kjørevei,

Klimavernsone, Gang-/sykkelvei, Annen veigrunn

PlanID: 40490003 Plantype: 31 Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 123, LODDEFJORD, LYDERHORN BORETTSLAG Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan Ikrafttrådt: 16.11.1999
Saksnr: 199902561 Dekningsgrad: 6,9 % Reguleringsformål: Felles parkeringsplass, Annet fellesareal, Felles gangareal, Felles avkjørsel, Kjørevei

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen):

PlanID: 3280013

Reguleringsformål: Ikke angitt

Dekningsgrad: 0,2%

PlanID: 15900000

Reguleringsformål: 640 - Frisiktsone

Dekningsgrad: 0,1%

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom:

PlanID: 40490005

Plannavn: LAKSEVÅG. DEL AV GNR 124, HETLEVIK, FELT 1 B, BYGG P7

Ikrafttrådt: 06.03.1972

PlanID: 40490004

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 123, LODDEFJORD, PLASSERING AV LAVBLOKK L16 OG PUNKTHUS H7 MFL.

Ikrafttrådt: 19.01.1971

Reguleringsplaner under arbeid:

PlanID: 70000000

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 180 MFL., LODDEFJORDÅSEN

Saksnr: LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 180 MFL., LODDEFJORDÅSEN

Dekningsgrad: 22,1 %

Gjelder utvidelse og påbygging av sykehjem Frieda Fasmer.

Kommuneplan:

PlanID: 65270000

Plantype: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100%

Iht. kommunedelplan er eiendommen avsatt til ytre forettningszone. Eiendommen ligger i følgende hensynssoner: Hensynssoner kultur og miljø (2,3%) hensynssoner Gul støy (31,7%) hensynssoner Rød støy (29,3%) hensynssoner Faresone (8,6%)

Kommunedelplan:

PlanID: 61800000

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

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 3285201

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 24, 101, 127, 157 OG 158, LODDEFJORD SØR, DEL AV FELT 7, ENDRING AV BEGYGGELSESPPLAN

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

PlanID: 64090000

Plannavn: KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST

Planstatus: Planforslag

Saksnr: 202220469

PlanID: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Planstatus: Planlegging igangsatt

Saksnr: 202417461

PlanID: 18630000

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 3 MFL., LODDEFJORD ØST FELT 13, LYDERHORNSLIEN SØR

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Saksnr: 200407605

PlanID: 3281000

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 123 DEL AV GNR 124

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

PlanID: 7690000

Plannavn: LAKSEVÅG. VESTRE INNFARTSÅRE, YTRE DEL

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Saksnr: 190810080

PlanID: 66020000

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 180 MFL., FRIEDA FASMERS MINNE, TJENESTEYTING

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Saksnr: 202220583

Dekningsgrad: 22,1 %

Gjelder utvidelse og påbygging av sykehjem Frieda Fasmer.

PlanID: Ikke angitt

Plannavn: Laksevåg, Gnr. 123, Bnr. 601, Leidarkollen, boliger

Planstatus: Planforslag

Saksnr: 202514436

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom: 124/482

Bygningsnr: 301481947

Bygningstype: Sykehjem

Status: Rammetillatelse

Dato: 19.05.2025

Saksnr: 202511836

Gjelder nybygg av sykehjem/ institusjonsbygg

Det er gitt igangsettingstillatelse nr.2 for deler av tiltaket. Dato: 03.11.2025

Andre opplysninger:

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gi 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.

Konferer megler.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave,

tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i

budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgraden følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris på 40 000 kr for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 500 Alle visninger + overtakelse inkludert

2 500 Betalingsutsettelse

10 000 Grunnpakke

8 000 Oppgjørshonorar

20 900 Stor markeds pakke

19 000 Tilretteleggingsgebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Intet salg, ingen regning.

Ansvarlig megler

Emil Hauger

Eiendomsmegler | Partner
emil.hauger@aktiv.no
Tlf: 938 15 136

Ansvarlig megler bistås av

Lars Waage
Daglig leder | Partner | Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
lars.waage@aktiv.no
Tlf: 926 93 119

Oppdragstaker






Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795
Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

Salgsoppgavedato

23.04.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Loddefjordveien 34 , 5171 LODDEFJORD
-  BERGEN kommune
-  # gnr. 124, bnr. 36
-  # Andelsnummer 404

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 15.04.2026

Rapportdato: 15.04.2026

Oppdragsnr.: 21285-1224

Eiendomsverdi ref nr: GM4742

Autorisert foretak: TBDU AS




Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

Med solid fagkompetanse innen bygg, tilstandsvurdering og teknisk rådgivning leverer Tbdu AS rapporter og tjenester for både bolig og eiendomsmarkedet.

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:

Tilstandsrapporter

Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner

Prosjektledelse og teknisk rådgivning

Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister

Uavhengig kontroll

Fagmann på visning eller overtakelse



Rapportansvarlig

Daniel Ulvatn

Daniel Ulvatn

Uavhengig Takstingeniør

du@tbdu.no

955 50 498



NITO


Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre 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 bygningsakkyndig, 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.
Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen
Innglasset balkong med tilkomst fra stue. Oppmål til 6.2m2

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Det er et lite området der det er slitt lakk på parketten i stue.
Etasjeskiller er av betongdekke. Gulvet er kontrollert for høydeavvik med laser.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - 5.3m2
Badet er renovert i 2012
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 3cm.
Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med servant, høyskap, veggmontert toalett og dusjvegger.
Sentral avtrekk
Hulltaking er ikke foretatt, det er målt fra inspeksjonsluke med tilgang til tilliggende konstruksjon til dusjsone.

Vaskerom - 2.6m2
Vaskerom med ukjent alder på overflater
Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt kontrollert med laser, gulvet er flatt.
Det er eldre soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Sentral avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt, Det er søkt i overflater på vaskerom og i inspeksjonsluke uten avvik i målinger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Fliser på vegg mellom ventilator og overskap. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) på bad, kobber rør på kjøkken og vaskerom. Det er besikttet i rørskap.
Det er avløpsrør av plast i leiligheten.
Boligen har naturlig ventilasjon. Sentral avtrekk fra bad og vaskerom.
Radiator i stue.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.
Elektrisk oppvarming:
Varmekabler på bad.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.
Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet.
Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

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

[Gå til side](#)

Ingen avvik.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

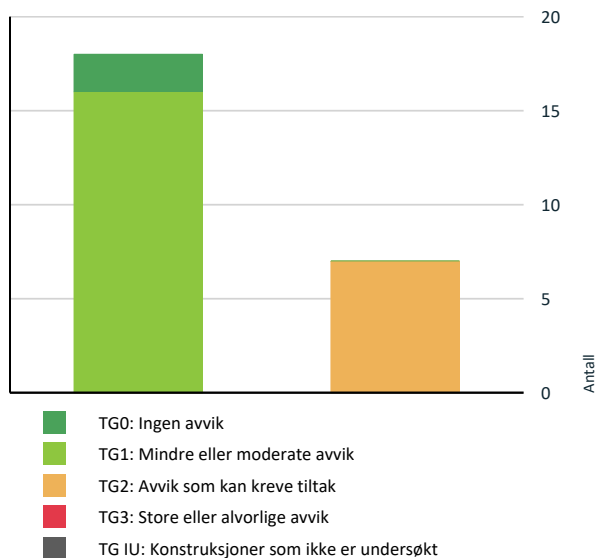
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Kommunal informasjon som tegninger og andre byggesaks dokumenter er ikke oversendt for kontroll / gjennomgang.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > 10. Etasje > Vaskerom - 2.6m2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 10. Etasje > Vaskerom - 2.6m2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[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

! Våtrom > 10. Etasje > Bad - 5.3m2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 10. Etasje > Bad - 5.3m2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 10. Etasje > Bad - 5.3m2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 10. Etasje > Bad - 5.3m2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 10. Etasje > Kjøkken - 7.3m2 > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1972

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer vedlikeholdes av borettslaget.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.



Vindu fra 2026



! TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen



! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Innglasset balkong med tilkomst fra stue. Oppmålt til 6.2m2

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Det er et lite området der det er slitt lakk på parketten i stue.



Område med slitt lakk i stue.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Gulvet er kontrollert for høydeavvik med laser.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



VÅTROM

10. ETASJE > BAD - 5.3M2

Generell

Beskrivelse

Badet er renoveret i 2012

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgspopgaver



Tilstandsrapport



10. ETASJE > BAD - 5.3M2

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på overflater og tiltak må påberegnes på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for straks tiltak, men grunnet alderen på badet må det påberegnes at tiltak må utføres på sikt. Flislagte overflater på bad har en forventet levetid på ca. 20 år. Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon. Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.

10. ETASJE > BAD - 5.3M2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 3cm.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet levetid er passert på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for straks tiltak, men grunnet alderen på badet må det påberegnes at tiltak må utføres på sikt. Forventet levetid. Flislagte overflater på bad har en forventet levetid på ca. 20 år. Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon. Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.

10. ETASJE > BAD - 5.3M2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Smøremembran har en naturlig aldriingsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere tett dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.



10. ETASJE > BAD - 5.3M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med servant, høyskap, veggmontert toalett og dusjvegger.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

10. ETASJE > BAD - 5.3M2

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Sentral avtrekk

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



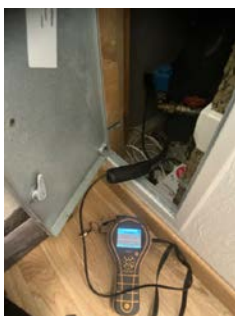
10. ETASJE > BAD - 5.3M2

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, det er målt fra inspeksjonsluke med tilgang til tilliggende konstruksjon til dusjsone.



10. ETASJE > VASKEROM - 2.6M2

Generell

Beskrivelse

Vaskerom med ukjent alder på overflater



10. ETASJE > VASKEROM - 2.6M2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

10. ETASJE > VASKEROM - 2.6M2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt kontrollert med laser, gulvet er flatt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er avvik:

Overflatene nærmer seg forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Det må påberegnes utskiftning av belegget på sikt grunnet alder.

10. ETASJE > VASKEROM - 2.6M2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er eldre soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til en belegg varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre belegg kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon



10. ETASJE > VASKEROM - 2.6M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

10. ETASJE > VASKEROM - 2.6M2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Sentral avtrekk.

10. ETASJE > VASKEROM - 2.6M2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, Det er søkt i overflater på vaskerom og i inspeksjonsluke uten avvik i målinger.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

10. ETASJE > KJØKKEN - 7.3M2

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Fliser på vegg mellom ventilator og overskap. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.



10. ETASJE > KJØKKEN - 7.3M2

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak

TG2 i henhold til NS3600. For å oppnå TG1 må det etableres utblåsing fra kjøkkenventilator til frisk luft



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) på bad, kobber rør på kjøkken og vaskerom. Det er besikket i rørskap.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast i leiligheten.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Sentral avtrekk fra bad og vaskerom.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Radiator i stue.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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

Elektrisk oppvarming:
Varmekabler på bad.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

0 Sikringsskapet er renoveret i 2025.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

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

Generell kommentar

Det er foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel.

Tilstandsrapport



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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Ingen avvik.

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

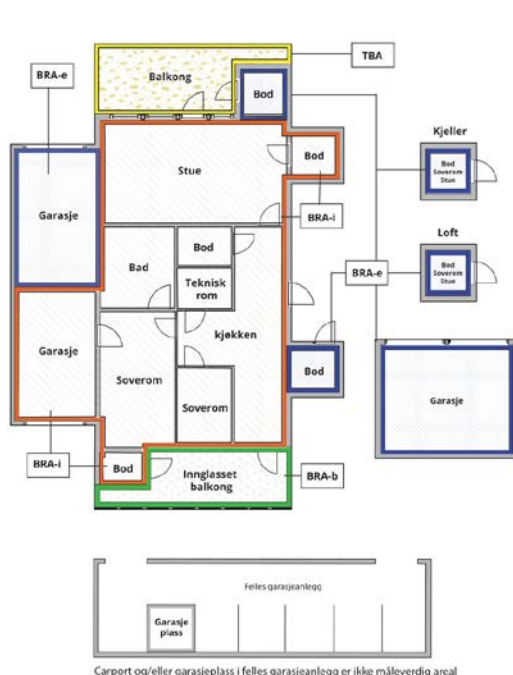
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Carpport 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 bod
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, skjelheter 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
10. Etasje	65		6	71	
Kjeller		3		3	
SUM	65	3	6		
SUM BRA	74				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
10. Etasje	Entré - 1.5m ² , gang - 5m ² , bad - 5.3m ² , kjøkken - 7.3m ² , vaskerom - 2.6m ² , stue - 21.8m ² , soverom - 13m ² , bod - 3.8m ²		Innglasset balkong - 6.2m ²
Kjeller		Bod - 2.6m ²	

Kommentar

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller oppmålt til 2.6m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kommunal informasjon som tegninger og andre byggesaks dokumenter er ikke oversendt for kontroll / gjennomgang.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Sikringsskapet er renoveret i 2025

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør
	Fady Ghrrer	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	124	36		0	69785.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Loddefjordveien 34

Hjemmelshaver

Lyderhorn Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
951437468		Obos Eiendomsforvaltning AS	Ghrrer Fady

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

404

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Loddefjordveien 34 ligger i et sentralt område i Loddefjord i Bergen, langs hovedveien gjennom bydelen. Området er preget av en kombinasjon av bolig og næringsbebyggelse, og har kort avstand til sentrale funksjoner.

Det er gangavstand til dagligvarebutikker, skole og barnehage i nrområdet, samt til Vestkanten Storsenter med et bredt utvalg av handel, servicetilbud og kollektivtransport. Gode bussforbindelser gir enkel adkomst til Bergen sentrum og øvrige bydeler.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	15.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Ikke mottatt.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Skadegjører: 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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Fady Ghrer

Boligen

Loddefjordveien 34
5171 LODDEFJORD

4601-124/36/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Jetmundsen Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Oppdatering av gamle skringsskap til automatsikringer

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



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.
- Eiereren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eiereren 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 blokktiltitsvalgte
9. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen
10. Valg av tiltitsvalgte
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 blokktiltitsvalgte

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Blokktiltitsvalgtes 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 godtgjørelse 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. Valgkomiteen 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@lyderhornbri.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 organisasjonsnummer 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 (boret), 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 rørfornyng
- 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
- Ansettelse
- 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 budsjettet 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 budsjettet 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 forsikringselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringselskapet.

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

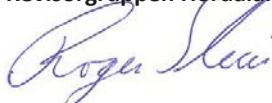
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
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
SPEKIFIKASJON 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

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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

SKATTETREKKS KONTTO

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 feriepenge	-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 konsulentonorarer	-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
Kopieringsmaterieill	-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. Estimater 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 åkonto beløp.

Det foretas ikke avregning, men åkontoinnkrevningen 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.

Medlem	Navn	Tlf	
Styreleder	Björg 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	Björg 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	SVENDSEN Ingvig Alida Larsson.	48065403	For 1 år

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

VALGKOMITÉ 25/26
REIDUN SØRHEIM.
ISABELL ØSTEVOLD
ERDBJØRG 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.

Nabolagsprofil

Loddefjordveien 34 - Nabolaget Loddefjorddalen/Lyderhorn borettslag - vurdert av 73 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Loddefjorddalen Linje 20, 23, 24, 45, 49	4 min 0.3 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	12 min 9.9 km
Bergen Flesland	16 min

Skoler

Loddefjord skole (1-7 kl.) 155 elever, 15 klasser	5 min 0.5 km
Kjøkkelvik skole (1-10 kl.) 486 elever, 30 klasser	11 min 0.9 km
Vadmyra skole (1-7 kl.) 221 elever, 14 klasser	15 min 1.2 km
Bjørndalsskogen skole (1-7 kl.) 318 elever, 15 klasser	6 min 2.9 km
Sandgotna skole (8-10 kl.) 382 elever, 35 klasser	8 min 0.7 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	5 min 2.7 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	9 min 5.8 km

Ladepunkt for el-bil

Lyderhorn Hurtigludere	4 min
Recharge Esso Vestkanten	9 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100



Kvalitet på skolene

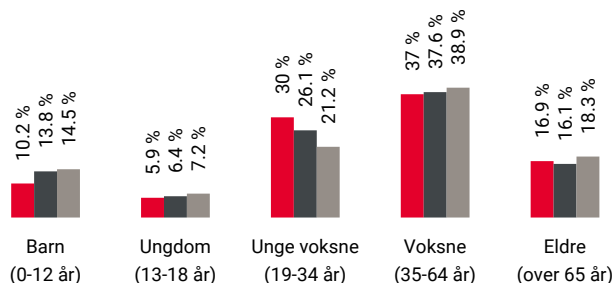
Bra 71/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Loddefjorddalen/Lyderhorn...	1 402	774
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Haugatun barnehage (0-5 år) 57 barn	10 min 0.8 km
Sandgotna barnehage (0-5 år) 64 barn	10 min 0.8 km
Kjøkkelvik barnehage (0-5 år) 79 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Coop Obs Vestkanten Post i butikk, PostNord	6 min 0.5 km
Joker Vestkanten Søndagsåpent	7 min 0.6 km



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 91/100



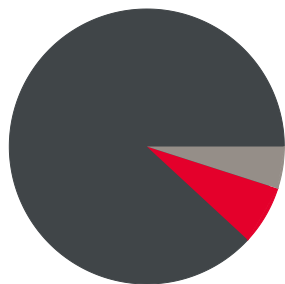
Matvareutvalg

Stort mangfold 84/100

Sport

⚽ Loddefjord skole	7 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.5 km	
⚽ Vestkanten streetbasket/skateanlegg	8 min	🚶
Basket, skatepark	0.7 km	
🚴 SATS Vestkanten	7 min	🚶
🚴 In Shape	19 min	🚶

Boligmasse



- 7% enebolig
- 89% blokk
- 5% annet

«Sentralt, tilgjengelig og trivelig.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

📦 Vestkanten Storsenter	7 min	🚶
📦 Boots apotek Loddefjord	7 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 29% i barnehagealder
- 34% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 21% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 53%

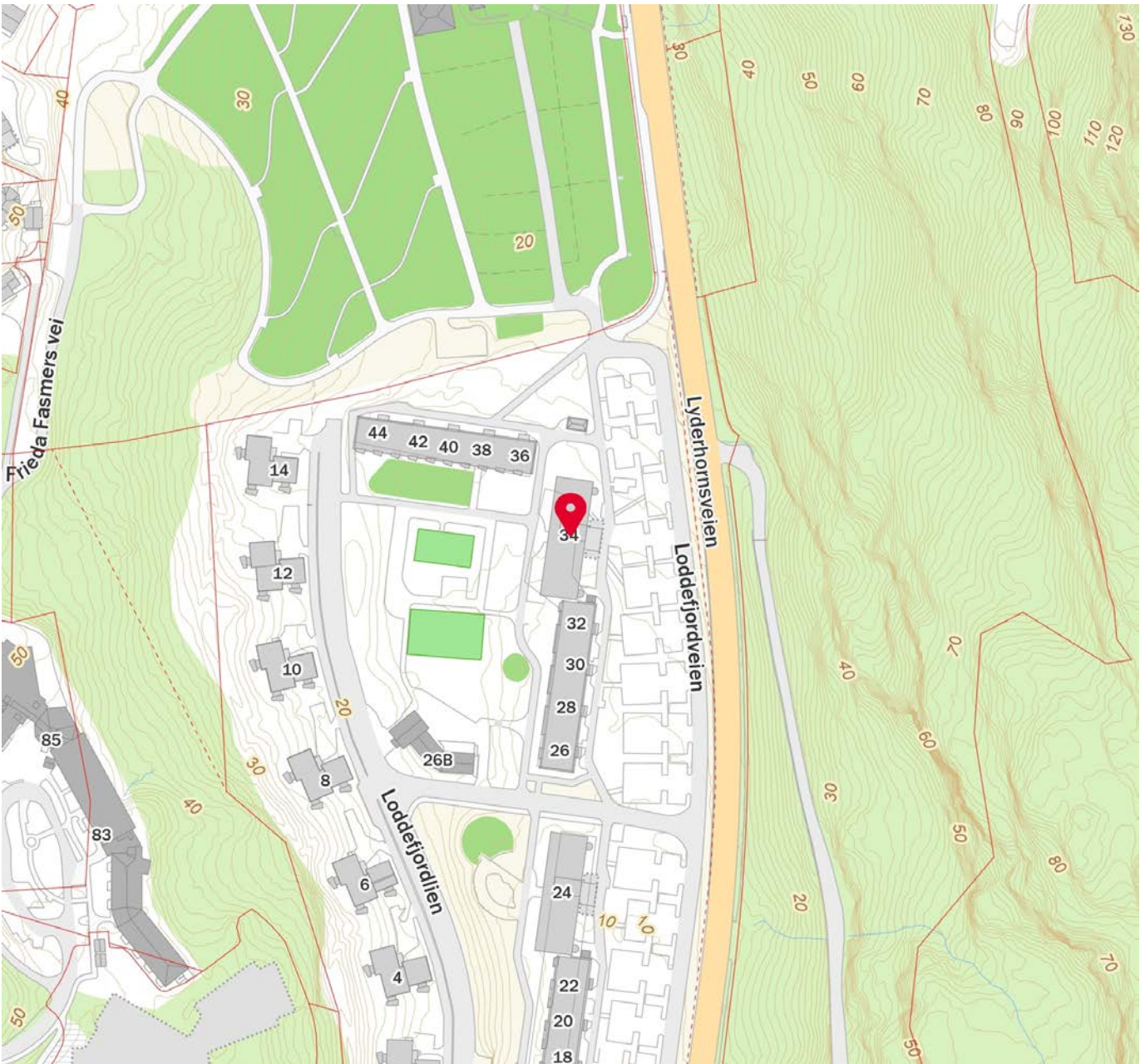
- Loddefjorddalen/Lyderhorn borettslag
- Bergen
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	22%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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 optelling 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 blokktilitsvalgte

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

Forslag til vedtak:

Blokktilitsvalgtes godtgjørelse settes til kr. 81 787,-

✓ Vedtatt.

9. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr. 10 500,-

Forslag til vedtak:

Valgkomiteens godtgjørelse 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:

Björg Ljones

Helge Bjarthe Sørheim

Følgende stilte til valg:

Björg 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/





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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 tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

Adresse: Loddefjordveien 34
5171 LODDEFJORD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars Waage

Telefon: 926 93 119
E-post: lars.waage@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre