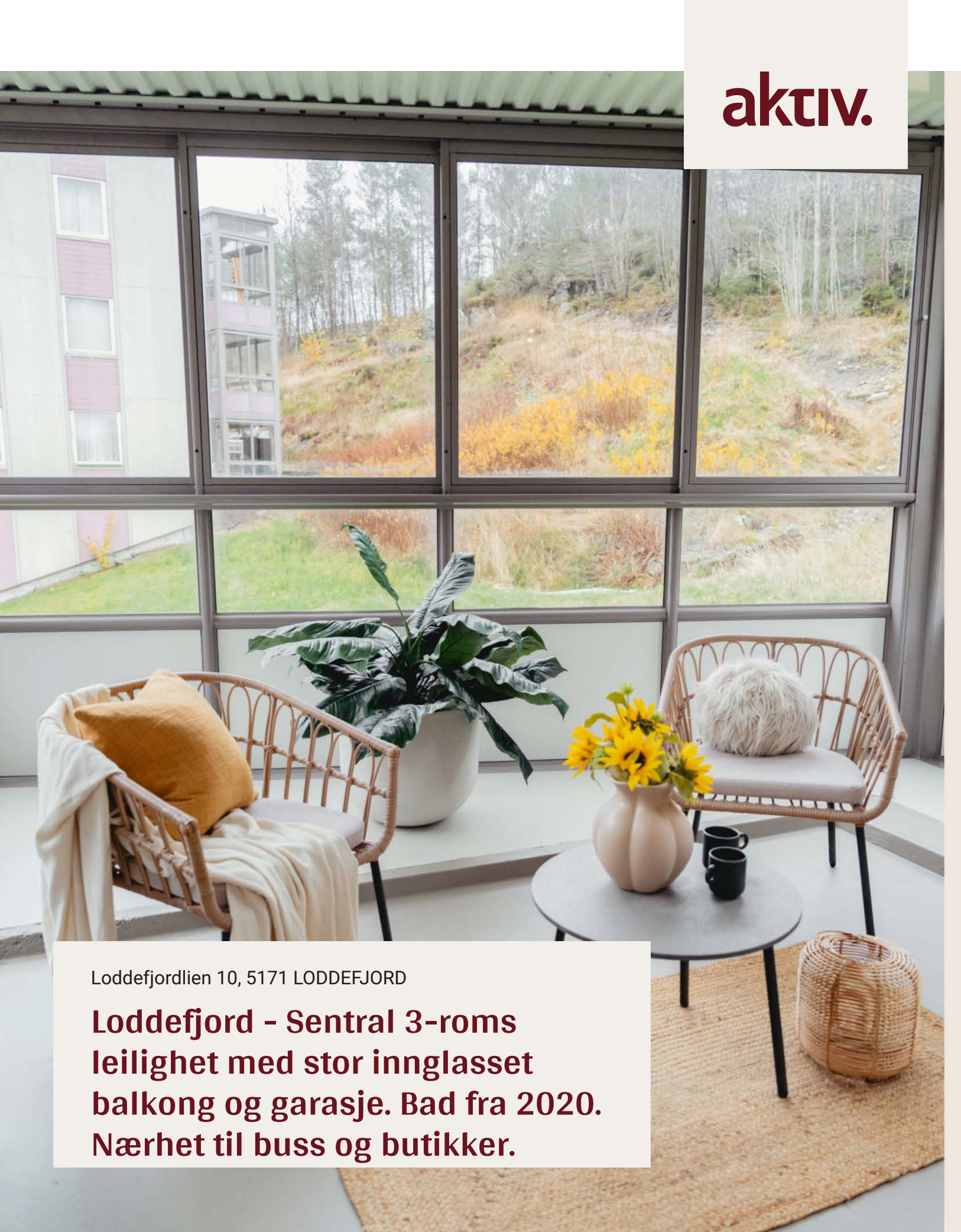




aktiv.

Loddefjordlien 10, 5171 LODDEFJORD

**Loddefjord - Sentral 3-roms
leilighet med stor innglasset
balkong og garasje. Bad fra 2020.
Nærhet til buss og butikker.**



Eiendomsmeglerfullmektig | Salgsleder |

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 2 790 000,-
Fellesgjeld: Kr 241 441,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 3 032 791,-
Felleskostn.: Kr 5 848,-
Selger: Are Totland

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 72/83 kvm
Tomtstr.: 69785.8 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 124, bnr. 36
Andelsnr.: 478
Oppdragsnr.: 1505250333

Loddefjord - Sentral 3-roms leilighet med stor innglasset balkong og garasje. Bad fra 2020.

Aktiv Eiendomsmegling v/ Lars Waage har gleden av å presentere Loddefjordlien 10! Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i Loddefjord med nærhet til Vestkanten Storsenter, dagligvarebutikk, barnehage, skole og kollektivtransport. Området byr på flotte turmuligheter ved Lyderhorn og i Alvøskogen. På Vestkanten Storsenter finner du blant annet treningssenter, badeland, bowling, restauranter, pub og døgnåpen bensinstasjon.

Verdt å nevne:

Stor innglasset balkong

Bad fra 2020 i regi av BRL

Ingen dokumentavgift

To romslige boder i kjeller som gir godt med lagringsplass

Nærhet til "alt"

TV og internett inkludert i felleskostnader

Fast garasjeplass med el-billader

To parkeringsoblat

Gode bussforbindelser

Velkommen på visning - husk å meld deg på!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	26
Nabolagsprofil	93
Budskjema	101

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 72 m²

BRA - b: 11 m²

BRA totalt: 83 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 72 m² Entre, toalett, gang, 2 soverom, bad, kjøkken, stue.

BRA-b: 11 m² Innglasset balkong

Ikke målbare arealer

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

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

69785.8 m²

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 borettslaget.

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et barnevennlig og veletablert boligområde i Loddefjord. Ligger like ved Vestkanten Storsenter med de fleste servicetilbud/fasiliteter, samt bibliotek, restauranter, 5071-puben, badeland, bowling- og ishall. Pent opparbeidet fellesarealer med nymoderne lekeplasser i tillegg til eget utvendig område for treningsapparater. Gangavstand til Loddefjord Barneskole, Sandgotna Ungdomsskole og til Vadmyrahallen og andre aktivitetstilbud. Bussholdeplass like ved. Ca. 10 minutter til Bergen Sentrum med bil.

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

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Daniel Ulvatn:

Byggemetode: Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein eller grov pukk. Grunnmur og fundamenter er utført i betongkonstruksjoner.

Yttervegger: Ytterveggene er oppført i betong, dels med innslag av bindingsverk, og utvendig kledd med fasadeplater. Innvendig er veggene påforet og platekledd.

Takkonstruksjoner: Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av borettslaget.

Vinduer: Vinduer består av 2-lags isolerglass i fabrikkmalte trekarmer. Etasjeskillere er utført i betong.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

VVS: TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, tiltak må påberegnes på sikt. TG-1 på varmtvannsbereder.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Innhold

Areal og fordeling per etasje:

2.etg: 83 m² BRA / 72 m² BRA-i

Leiligheten går over ett plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:

Entre, gang, bad/vaskerom, toalett, to soverom, stue og kjøkken.

Leiligheten disponerer to romslige boder i kjeller på ca. 2,8 m² og 4,4 m².

Standard

Innvendige overflater:

Overflater gulv:

Fliser på gulvet i entre, toalett, gang/kjøkken og bad. Laminat på øvrige rom.

Overfalter vegg/himling:

Fliser på vegger på bad og toalett, slette malte overflater på øvrige vegger.

Tak: Takplater i himling på bad. Malte falter.

Velkommen inn!

Entré: Vi møtes av en romslig gang med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

Stue: Vi beveger oss inn i stuen som måler hele 24m². Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp. Her er det god plass til å innrede som man selv ønsker.

Innglasset balkong: Fra stuen er det utgang til en innglasset balkong på 11m².

Kjøkken: Kjøkken med god plass til både matlaging og oppbevaring. Kjøkkeninnredning med folierte skrog, profilerte fronter laminat benkeplate. Over benkeplaten er det fliser på veggen mellom benkeplaten og overskapene. Kjøkkenet er også utstyrt med ventilator med kullfilter.

Soverom: Leilighetens to soverom er luftige og målt til 10,5m² og 8m². Her er det god plass til å innrede som man selv ønsker.

Bad: Badet er utstyrt med helstøpt servant, skap under servant med profilerte fronter, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin.

WC: Eget toalettrom

Sikringsskapet er montert i fellesgang og inneholder automatsikringer.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast og støpejern.

Varmtvannsberederen er plassert på kjøkkenet og er fra 2020.

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

Fiber TV og internett inkludert i felleskostnader. I tillegg medfølger det 1 stk parkeringstillatelse for beboer og 1 stk parkeringstillatelse for gjester eventuelt beboerbil 2.

Parkering

Fast garasje plass med mulighet for ladeabonnement til el-bil.

Forsikringsselskap

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. 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 samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Info 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 790 000

Info kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnader

Formuesverdi primær

Kr 749 172

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 996 689

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger, herunder boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Det tas også

hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeterprissatser. Disse satsene utgjør henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 100 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2024. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet.

Tilbud 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

Felleskostnader inkluderer: kommunale avgifter, eiendomsskatt, fiber TV og internett, renhold, felles forsikring, vedlikehold og driftskostnader. Fra 01.01.26 vil felleskostnadene øke med 9%. Dette tilsvarer en månedlig økning på ca. Kr 590-595,-.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 848

Andel Fellesgjeld

Kr 241 441

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

31.10.2025

Andel fellesformue

Kr 8 109

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Lyderhorn Borettslag

Organisasjonsnummer

951437468

Andelsnummer

478

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: 4,45%

Restsaldo 12 958 433,00

Innfrielsesdato: 01.10.2032

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 4

IN-avtale: Nei

Bank: Danske Bank

Lånenr.: 85801519437

Lånetype: Serielån

Rentesats: 5,30%

Restsaldo 47 038 558,67

Innfrielsesdato: 30.08.2050

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 4

IN-avtale: Nei

Bank: Danske Bank

Lånenr.: 85802069605

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,24%

Restsaldo 61 059 120,09

Innfrielsesdato: 30.03.2054

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 4

IN-avtale: Nei

Vi 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. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har 20 dagers frist til å melde sin forkjøpsrett etter at borettslaget har mottatt melding om salget fra meglerforetaket.

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.

Status på rørfornyning og bad: Fortsatt i anbuds- og funksjonsbeskrivelse

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.

I husordensreglene for borettslaget fremkommer følgende:

6. DYREHOLD

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvalting AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 124, bruksnummer 36 i Bergen kommune. Andelsnr. 478 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 utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg datert 6.6.1973. Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold: 1. Stige for inspeksjon mangler. 2. I henhold til byggeforskriftene, kap 46:12, skal der nå være handlist på begge sider av trapper. Her mangler det på den ene side. 3. Planering rundt bygget må utføres, samtidig som det sørges for at det nærmeste terreng i en bredde av 2m får et fall ut fra bygget på minimum 1:50. Ved planeringen bør der legges singel og ikke jord inntil grunnmuren.

Det er utstedt ferdigattest på rehabilitering fasade datert 09.03.1995

Det er utstedt ferdigattest vedrørende fasadeendring blokk datert 15.04.2002

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. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Konferer megler.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp. Offentlig vei til eiendommen.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID: 40490000

Plantype: 30

Plannavn: LAKSEVÅG. LODDEFJORDDALEN FELT 1

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttrådt: 31.07.1970
Dekningsgrad: 74,8%
Reguleringsformål: Uten bestemmelser

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 forettningsone. 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 BEGYGGELSESPLAN
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

Salgs- og betalingsvilkår

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 tinglysing 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 790 000 (Prisantydning)

241 441 (Andel av fellesgjeld)

3 031 441 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 032 791 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 040 691 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 043 491 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Vederlag: 40.000,-

Grunnpakke: 12.000,-

Oppgjørshonorar: 8000,-

Boligfoto: 6000,-

Markedspakke: 20.000,-

Tilretteleggingsgebyr: 15.000,-

Eierskiftegebyr OBOS: 6570,-

Utlegg opplysninger forretningsfører OBOS: 2750,-

Utlegg takst/tilstandsrapport: 4500,-

Gebyr avklaring forkjøpsrett: 8312,-

Panteattest kjøper: 260,-
Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring: 545,-
Tinglysningsgebyr pantedokument: 545,-

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

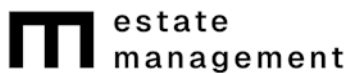
Salgsoppgavedato

12.11.2025

Vedlegg



[Sjekk gyldighet på rapport](#)



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Loddefjordlien 10
5171 LODDEFJORD
4601/124/0/36/478/0

Rapportdato

05.11.2025

TG 0		0
TG 1		8
TG 2		1
TG 3		0
TG IU		1

LODDEFJORDLIEN 10 - 4601/124/0/36/478/0

Befaring utført den 29.10.2025 av:



Daniel Ulvatn
Estate Management AS

Takstmann & Byggmester

Lars Hilles gate 20A
5008 Bergen

+4795550498
du@emas.no





Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befarings og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

LODDEFJORDLIEN 10 - 4601/124/0/36/478/0



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1



Mindre eller moderate avvik

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

TG 2



Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3



Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU



Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

LODDEFJORDLIEN 10 - 4601/124/036/478/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

LODDEFJORDLIEN 10 - 4601/124/0/36/478/0



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

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

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

LODDEFJORDLIE 10 - 4601/124/0/36/478/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levetid er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befarringsdato.



Om boligen

Adresse: Loddefjordlien 10 , 5171, LODDEFJORD

Matrikkel: 4601/124/0/36/478/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1972 Kilde: PropCloud

Tomt: 69 785.80 m²

Hjemmelshaver(e): Are Totland

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein eller grov pukk. Grunnmur og fundamenter er utført i betongkonstruksjoner. Ytterveggene er oppført i betong, dels med innslag av bindingsverk, og utvendig kledd med fasadeplater. Innvendig er veggene påforet og platekledd. Vinduer består av 2-lags isolerglass i fabrikkmalte trekarmer. Etasjeskillere er utført i betong.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Leiligheten er pusset opp i ca 2004/2005 Badet er overflate oppusset i 2020

Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av borettslaget.

LODDEFJORDLIEN 10 - 4601/124/0/36/478/0



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Tak høyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

H0203			
BRA-i 72 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 11 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entre, toalett, gang, 2 soverom, bad, kjøkken, stue.	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b Innglasset balkong	Beskrivelse av åpent areal
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 83 m ²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Entre 2.4m², toalett 1.2m², gang 4m², soverom 8m², soverom 10.5m², bad 4m², kjøkken 12.9m², stue 24m² Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom:72m² / S-Rom:11m² innglasset balkong og garasjeplass. Bodarealer som benyttes av selger er ikke oppført som BRA-e i rapporten da det er usikkert om arealene er tinglyst på selger. Leiligheten disponerer to boder i kjeller oppmålt til 2.8 og 4.4m² og en halv garasjeplass på 11m².

LODDEFJORDLIE 10 - 4601/124/0/36/478/0



Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

1

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

VVS: TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, tiltak må påberegnes på sikt. TG-1 på varmtvannsbereder.

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

1

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

Bad - 4m2 - Totalvurdering av fuktsøk: Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er fra en del av flere boligers fellesareal eller annen eier.

1

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Nei

Kommentar:

Ingen dokumentasjon ble fremlagt.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Nei

Kommentar:

Selgers egenerklæring er ikke lest gjennom av undertegnede takstmann.

Når ble egenerklæringen signert?

Ikke gjennomgått

LODDEFJORDLIEN 10 - 4601/124/0/36/478/0

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggeskjema tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Kommentar:

Det er ikke lagt frem midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Nei

Kommentar:

Ingen avvik

Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?

Nei

Kommentar:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i boligen.

Totalvurdering av radon**Kommentar:**

TG 1: I en leilighet i 2 (3). etasje er det ikke nødvendig å måle radon.

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Innglasset balkong med tilkomst fra stue, oppmålt til ca 11m2.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Ja

Er det krav til fall/avrenning?

Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:**Bilde**

LODDEFJORDLIEN 10 - 4601/124/0/36/478/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, Takplater i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Badet er overflate oppusset i 2020.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Ja

Kommentar:

Arbeid er gjort i regi av borettslaget, arbeidet er utført grunnet lekkasje fra leiligheten over. Det er kun overflater som er byttet, ikke vannrør eller el installasjon.

Selger informer om at borettslaget skal ha dokumentasjon.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført kontroll med laser av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dør til topp overflate ved sluk.

Det er registrert bra med fall, og rundt 4,5cm totalt.

Nedsenket dusjsone.

Totalvurdering av overflater

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

LODDEFJORDLIE 10 - 4601/124/0/36/478/0

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Det er smurt membran ned i sluk.

Bilde



LODDEFJORDLIEN 10 - 4601/124/0/36/478/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:

Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

Levetid:



Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Sentralt avtrekk med tilluft fra tilstøtende rom.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Gulvmontert toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret.

Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er fra en del av flere boligens fellesareal eller annen eier.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU 

Kommentar:

Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er fra en del av flere boligens fellesareal eller annen eier.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

LODDEFJORDLIE 10 - 4601/124/0/36/478/0

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:

Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Nei

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Ingen svai eller svanker avdekket på etasjeskille.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:**Bilde**

LODDEFJORDLIEN 10 - 4601/124/0/36/478/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert avtrekk med kullfilter.

Generell beskrivelse av innredning

IKEA kjøkken innredning fra 2004/2005 med folierte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate. Det er fliser på vegg mellom benkeplate og overskap

Integrerte hvitevarer:

Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

Det er kun etablert lekkasjevakt. Ikke funksjonstestet.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje. Innredning og fronter fremstår i god stand, lite bruksmerker og slitasje.

Det bemerkes at avtrekk fra ventilator ikke er ført ut gjennom yttervegg , TG2 på dette.

Levetid:

 Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

LODDEFJORDLIEN 10 - 4601/124/0/36/478/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilerings oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkopplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Ventilasjon:

Sentralavtrekk

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsbereder er plassert på kjøkken.

Datert 2020.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, tiltak må påberegnes på sikt.

TG-1 på varmtvannsbereder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

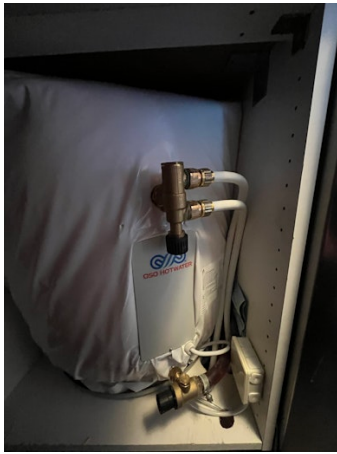
Levetid:

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

LODDEFJORDLIEN 10 - 4601/124/0/36/478/0

Bilde



LODDEFJORDLIEN 10 - 4601/124/0/36/478/0

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Skrusikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er plassert i felles trappegang utenfor ytterdør.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Foreligger det samsvarserklæring?

Nei

Kommentar:

Samsvarserklæring er ikke fremlagt eller plassert i skapet.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Fast tilkobling av varmtvannsbereder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

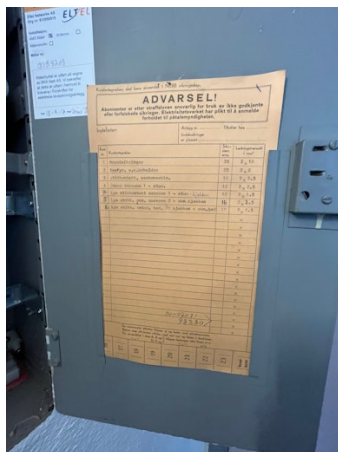
Øvrig info:

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel 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 som ble vedtatt 01.01.2022.

LODDEFJORDLIEN 10 - 4601/124/0/36/478/0

Bilde



10 Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?

Ja

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?

Ja, ikke funksjonstestet.

LODDEFJORDLIE 10 - 4601/124/0/36/478/0

11 Innvendige overflater

TG 1

Overflater gulv

Fliser på gulvet i entre, toalett, gang/kjøkken og bad. Laminat på øvrige rom.

Overflater vegg / himling

Fliser på vegger på bad og toalett, slette malte overflater på øvrige vegger.
Takplater i himling på bad, slette malte overflater på øvrige himlinger.

Totalvurdering av overflater

Kommentar:

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. Laminat på soverom og i stue samt fliser i entre, gang/kjøkken er av eldre dato - Rundt 2004/2005 og er moden for modernisering. Ingen større avvik.

Vedtekter

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

tilknyttet
OBOS Boligbyggelag

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, ledninger med tilbehør, varmekabler, sikringspatron og sikringslokk, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vask, apparater og innvendige flater i boligen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom,

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om - og innkalling til - generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

ORDENSREGLER FOR LYDERHORN BORETTSLAG

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

1. RO OG ORDEN

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

2. BANKING/BORING/STØY

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

3. ALTANER OG BALKONGER

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

4. LEK/OPPHOLD/OPPBEVARING

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

5. RENHOLD/BOSS

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

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

6. DYREHOLD

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

7. MONTERING AV DIVERSE PÅ BORETTSLAGETS EIENDOM

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

8. PARKERING

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

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

9. SKADE/ERSTATNING

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

10. ANNET

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

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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6124

LYDERHORN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LYDERHORN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i LYDERHORN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Helge Minge som møteleder

Forslag til vedtak

Helge Minge er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsmelding 2024.pdf

2. 6124 Lyderhorn Borettslag Revisjonsberetning 2024.pdf

3. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Opplån til heisprosjektet på inntil 5 millioner kroner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 7

Fastsettelse av honorarer for styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 438 630,-

Sak 8

Fastsettelse av honorarer for 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 tiltitsvalgte

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	Björg 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

Björg 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
- Ansettelser
- Reforhandlet forsikringsavtale
- Reforhandle lån(byggelån)
- Utarbeider Finans strategi for fremtidige finansieringer

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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

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

Vesentlig avvik

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

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

Resultat

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

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

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

Større vedlikehold

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

Kommunale avgifter i Bergen kommune

Kommunale avgifter er budsjettet til kr 7 095 000.

Energikostnader

Energikostnaden var noe lavere enn 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 enn 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 forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

Til generalforsamlingen i Lyderhorn Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lyderhorn Borettslag som viser et overskudd på kr 1.558.799. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	19	96 260 713	65 138 317
Borettsinnskudd	20	12 160 100	12 160 100
Annen langsiktig gjeld	21	216 000	216 000
Avsetning bomiljøtiltak	21	88 793	760 974
SUM LANGSIKTIG GJELD		108 725 606	78 275 391

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		7 679 577	2 807 862
Skyldige offentlige avgifter	22	202 440	184 728
Påløpte renter		177 649	171 125
Påløpte avdrag		375 171	372 167
Energiavregning	23	2 443 731	880 807
Annen kortsiktig gjeld	24	286 408	218 737
SUM KORTSIKTIG GJELD		11 164 975	4 635 426

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		144 329 506	105 790 942
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

Pantstillelse	25	146 526 100	191 481 855
Garantiansvar		0	0

Bergen, 04.05.2025
Styret i Lyderhorn Borettslag

Björg 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.

INNEKTER

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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

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

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

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

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

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

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 355 296.

I tillegg har styret fått dekket møtemat og div. bevertning for kr 94 205, driftskostnader. jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-71 279
OBOS Prosjekt AS	-309 395
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-98 358
Andre 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, toalett-papir, dekor, ol.)	-171 991
Kontorrekvisita	-23 134
Vedlikehold	-42 749
Støtte fra Bergen Kommune	170 000

SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG -1 396 130

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

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

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

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

NOTE: 14**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1969.

Gnr.123/bnr.124 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**REHABILITERING**

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

NOTE: 16**LEILIGHETER**

Vaktmesterleilighet	87 933
SUM LEILIGHETER	87 933

NOTE: 17**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

Møbler		
Tilgang 2022	27 206	
Avskrevet tidligere	-12 092	
Avskrevet i år	-9 069	
		6 046
Videoutstyr		
Tilgang 2024	33 699	
Avskrevet i år	-5 617	
		28 083
Ballbinge		
Tilgang 2013	498 000	
Avskrevet tidligere	-497 999	
		1
Hagemøbler		
Tilgang 2023	112 300	
Avskrevet tidligere	-12 478	
Avskrevet i år	-37 433	
		62 389
Hagemøbler		
Kostpris	66 647	
Avgang 2021	-4 281	
Avskrevet tidligere	-45 042	
Avskrevet i år	-17 323	
		1
Inform. tv/skjerm		
Tilgang 2023	506 025	
Avskrevet tidligere	-68 029	
Avskrevet i år	-101 205	
		336 791
Tilgang 2023	154 099	
Avskrevet i år	-51 366	
		102 733
Lydanlegg år 2006 Symra Kino		
Tilgang 2010	21 556	
Avskrevet tidligere	-21 555	
		1
Søppelforbrenningsanlegg		
Tilgang 1999	2 750 000	
Avskrevet tidligere	-2 749 999	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		872 523
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-293 025
NOTE: 18		
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		
Avsatt inntekt, leie*2 tilbakebetalt*1 i 2025		-600
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		-600

NOTE: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Danske Bank

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45%. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-55 000 000	
Nedbetalt tidligere	5 465 258	
Nedbetalt i år	1 665 032	
		-47 869 710

Danske Bank - Byggelån

Dette er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen per 31.12.2024 var 5,46%. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024	-34 270 983	
Nedbetalt i år	0	
		-34 270 983

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,60 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2002	-34 150 000	
Nedbetalt tidligere	18 546 425	
Nedbetalt i år	1 483 555	
		-14 120 020

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-96 260 713	
------------------------------------	--------------------	--

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. 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 Ingvald Alida Larsen.	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
EKOBJØRG 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.

Protokoll til årsmøte 2025 for LYDERHORN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 951437468

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 82

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 5

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Helge Minge som møteleder

Forslag til vedtak:

Helge Minge er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Silje Borthen foreslått. Som protokollvitner ble Ronny Næss og Egil Nordnes foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Vedtatt.

6. Opplån til heisprosjektet på inntil 5 millioner kroner

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

7. Fastsettelse av honorarer for styret

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

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 438 630,-

✓ Vedtatt.

8. Fastsettelse av honorarer for 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/

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Vest	
Oppdragsnr.	
1505250333	
Selger 1 navn	
Are Totland	
Gateadresse	
Loddefjordlien 10	
Poststed	Postnr
LODDEFJORD	5171
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2006
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	18
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1505250333

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: AT

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Lyderhorn Borettslag sin forsikring. Totalrenovering av bad i 2020 p.g.a lekkasje fra leilighet i etasjen over. Alle fliser (gulv og vegg) skiftet. Dusj og sluk senket i dusjsone. Hele taket innvendig skiftet, inklusiv nye spotter.

Arbeid utført av

Utført i regi av Lyderhorn Borettslag. Forsikring.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lyderhorn borettslag skal ha all dokumentasjon på hva som er gjort. Daglig leder i Borettslaget, Arild Midtbø, har bekreftet dette, og skal fremskaffe all dokumentasjon nødvendig.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lyderhorn Borettslag skal ha all dokumentasjon på om dette er byggemeldt (eller om det trenger byggemelding). Dette vet jeg ikke svaret på.

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

De første årene jeg bodde i leiligheten var det fuktinnslag i garasje (fullstendig separat bygning). Etter ny drenering ble etablert i veien overfor garasjen stoppet fuktinnslaget. Antar dette ble utført ca 15 år siden..og garasjen har vært og er fullstendig tørr etter dette.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er etablert ladeanlegg i garasjen tilhørende leiligheten. Jeg har ikke benyttet meg av dette.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1505250333

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
are totland	16aec0cecfef0ad000182 ba50c4365fc52b0fbda	12.11.2025 10:56:47 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1505250333

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Loddefjordlien 10 - Nabolaget Loddefjorddalen/Lyderhorn borettslag - vurdert av 73 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Loddefjord terminal	9 min
Totalt 10 ulike linjer	0.7 km
Jernbanestasjonen i Bergen	16 min
Linje F4, L4, R40	10.6 km
Bergen Flesland	20 min

Skoler

Loddefjord skole (1-7 kl.)	4 min
168 elever, 17 klasser	0.4 km
Vadmyra skole (1-7 kl.)	14 min
236 elever, 14 klasser	1.2 km
Kjøkkelvik skole (1-10 kl.)	17 min
485 elever, 31 klasser	1.4 km
Sandgotna skole (8-10 kl.)	7 min
395 elever, 46 klasser	0.6 km
Olsvikåsen videregående skole	11 min
430 elever, 26 klasser	5 km
Laksevåg videregående skole	12 min
850 elever, 59 klasser	6.5 km

Ladepunkt for el-bil

Lyderhorn Hurtigladere	5 min
Recharge Esso Vestkanten	9 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100



Kvalitet på skolene

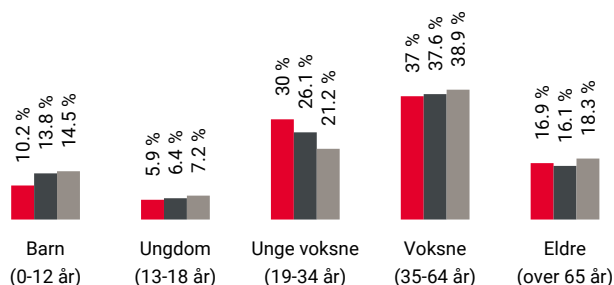
Bra 71/100



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)	8 min
55 barn	0.7 km
Kidsa Sandgotna (1-5 år)	8 min
66 barn	0.7 km
Lyngfaret barnehage (1-5 år)	14 min
56 barn	1.2 km

Dagligvare

Coop Obs Vestkanten	7 min
Post i butikk, PostNord	0.5 km
Joker Vestkanten	7 min
Søndagsåpent	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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 91/100



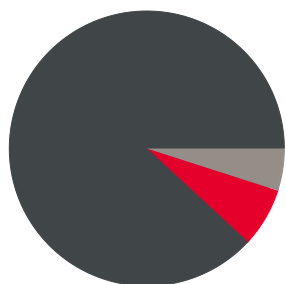
Matvareutvalg

Stort mangfold 84/100

Sport

⚽	Loddefjord skole	5 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill	0.4 km	
⚽	Sandgotna skole	7 min	🚶
	Aktivitetshall, fotball	0.6 km	
🚴	SATS Vestkanten	7 min	🚶
🚴	In Shape	24 min	🚶

Boligmasse



7% enebolig
89% blokk
5% annet

«Sentralt, tilgjengelig og trivelig.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Vestkanten Storsenter

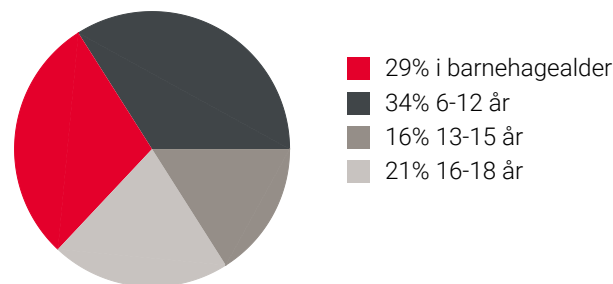
7 min 🚶



Boots apotek Loddefjord

7 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



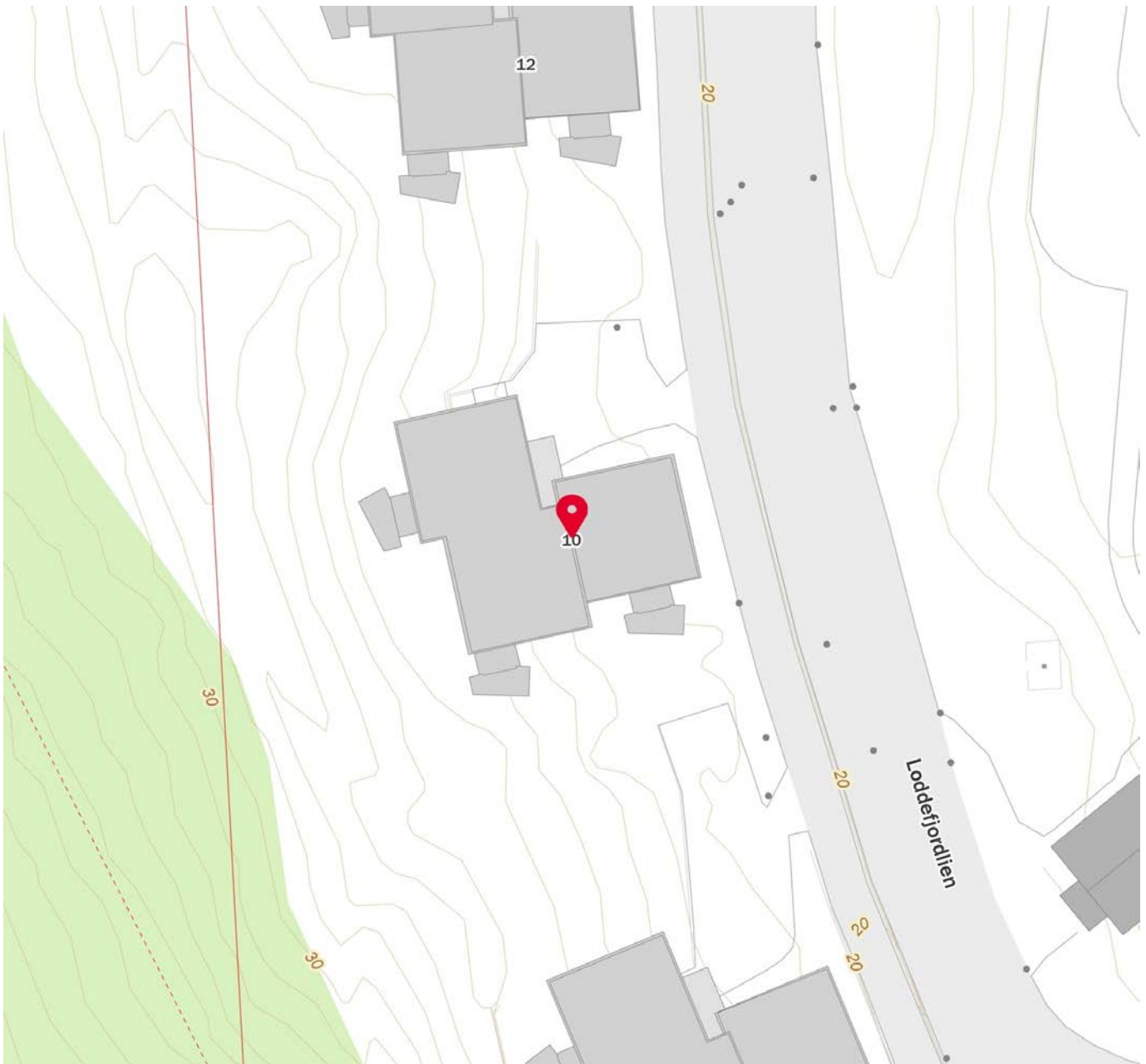
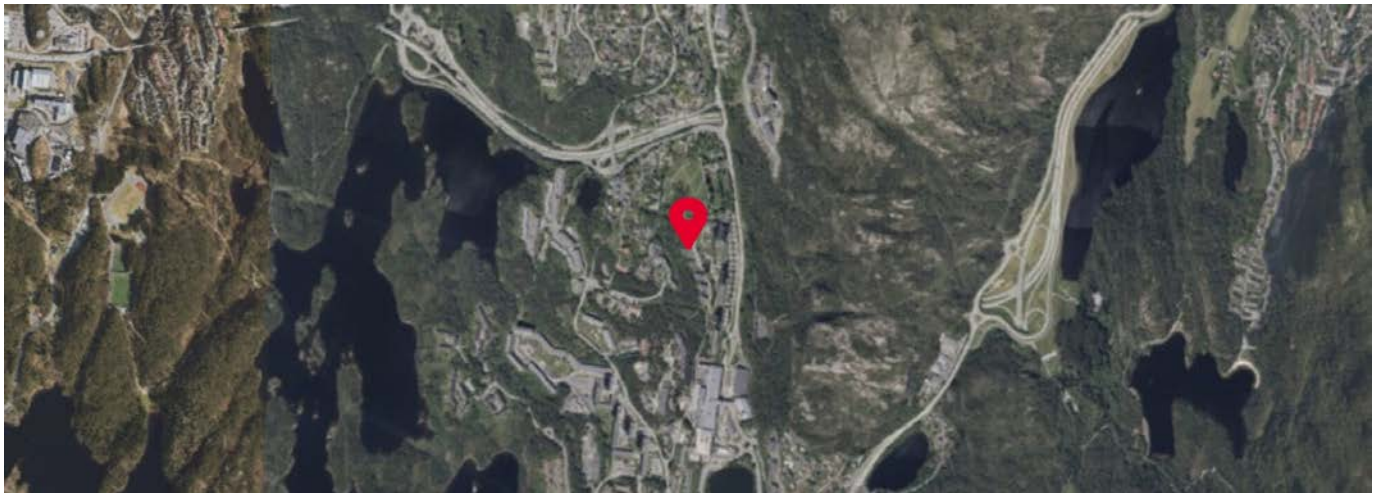
0%

53%

Loddefjorddalen/Lyderhorn borettslag
Bergen
Norge

Sivilstand

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





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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.



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: Loddefjordlien 10
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 viderefremidlet 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